



6.3.2012, täydennetty 20.11.2012

JÄTKÄSAAREN TORNIHOTELLIN ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 12101

Hankenro 0846_5
HEL 2011-005696

SISÄLLYS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnos nähtävillä 2.1.–20.1.2012

Viranomaisyhteistyö

Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet

- Kaupunginmuseon lausunto
- Helsingin Sataman lausunto
- Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymän lausunto
- Helsingin liikennelaitoksen lausunto

Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Asemakaavan muutosehdotus julkisesti nähtävillä 27.4. - 28.5.2012

Lausunnot ja niiden vastineet

Helen Sähköverkko Oy
Kiinteistölautakunta
Ympäristölautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Pelastuslautakunta
Kaupunginmuseon johtokunta
Helsingin Energia -liikelaitos
Helsingin Satama -liikelaitos
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus:

Muistutukset ja kirjeet ja niiden vastineet

LIITE

Keskustelutilaisuuden 9.1.2012 muistio



6.3.2012, täydennetty 20.11.2012

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnos nähtävillä 2.1.–20.1.2012

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnos oli nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, Info- ja näyttelykeskus Laiturilla, kaupungin ilmoitustaululla Kaupungintalolla sekä Huutokonttorissa 2.–20.1.2012 ja viraston internetsivuilla. Suunnitelmaa koskeva yleisötilaisuus pidettiin laiturilla 9.1.2012.

Viranomaisyhteistyö

Kaupunginmuseon lausunto

Kaupunginmuseo esittää, että tornirakennuksen vaikutuksia tulee arvioida myös kulttuuriympäristön näkökulmasta. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat viime vuosisadan alussa rakennettu laivalaituri sekä rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat makasiinirakennukset, jotka ovat Jätkäsaarella vanhimpia jäljellä olevia sataman historiasta kertovia rakennuksia. Yhdessä nämä muodostavat kaupunkikuvallisesti merkittävän alueen, jonka rooli heikentyisi radikaalisti tornin rakentamisen myötä.

Kuten Ksv:n virtuaalinen veneretki animaatio paljastaa, tornin vaikutukset koskevat myös laajemmin koko kaupunkia. Näin ollen sen vaikutus ulottuisi myös sen läheisyydessä sijaitseville valtakunnallisesti arvokkaille kulttuuriympäristöille, joita ovat mm. Bulevardin puistokatu, Hietalahden tori, Hietaniemen hautausmaa, Lapinlahden sairaala-alue, ja Salmisaaren teollisuusalue. Vaikutuksia näille alueille tulisi myös arvioida.

Tornin rakentaminen asumispainotteiseen Jätkäsaareen ei museon näkemyksen mukaan edistä viihtyisän ja tasapainoisen kaupunkirakenteen syntymistä, minkä edellytyksenä on ollut jatkuvuuden ja hallitun muutoksen yhteen sovittaminen.

Tornirakennus tulee muuttamaan Helsingin merellistä maisemaa lopullisesti, jättäen myös lähiympäristönsä rakentamisen alisteiseen asemaan. Mittakaavallisesti yhtenäinen Helsingin keskusta on arvo, jolla kaupunki myönteisellä tavalla erottuu useista Euroopan suurkaupungeista, joihin tornirakentamisen buumi on tullut jo aiemmin.

Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan Helsingin merellisen kansallismaiseman ja kantakaupungin rakentamisen mittakaava ovat arvoja, joista Helsinki tunnetaan ja joita arvostetaan. Jätkäsaaren tornihanke



6.3.2012, täydennetty 20.11.2012

on ristiriidassa näiden arvojen vaalimisen kanssa, joten kaupunginmu-
seo ei puolla voimassa olevan kaavan muuttamista.

Vastine

Tavoitteena on rakentaa uutta kaupunkia osana kantakaupunkia, jossa moninaiset modernit ja vanhat rakennukset, muodot ja korkeudet toimi-
vat yhtenäisenä kokonaisuutena ja vuorovaikutuksessa toisiinsa luoden monimuotoista ja viihtyisää elinympäristöä. Jätkäsaarella pyritään ke-
hittämään kaupunkia, jossa myös monet erilaiset hallintamuodot rikas-
tuttavat asukkaiden kaupunkitilaa ja estävät nukkumalähiöiden synty-
misen. Uusi ja mittakaavaltaan ympäristöstä poikkeava rakentaminen
ei tuhoa vanhaa kulttuuriympäristöä vaan toimii sen kanssa yhteistyös-
sä ja sen roolia vahvistaen.

Lähiympäristön arvokas rakennuskanta on otettu massoittelussa huo-
mioon ja tornin ympäristön näkymiä on tarkasteltu virtuaalimallilla kaikil-
ta suunnilta. Tornirakennus on suhteutettu historialliseen lähiympäris-
tönsä niin, että sen matalampi osa liittyy Jätkäsaarenlaiturin suojeltu-
jen makasiinien rivistöön. Rakennuksen rannan puoleinen räystäs vas-
taa viereisen Sonckin makasiinin räystäskorkeutta ja viidennen kerrok-
sen meren puoleisen julkisivun sijainti on linjattu makasiinin mukaan.
Rakennus on vedetty irti Tyynenmerenkadun linjasta, jotta vanhan sa-
tamamakasiinin pääty säilyisi kadun alkupään näkymässä Juutin-
raumankadun kulmarakennuksen vastaparina. Rakennuksen pohjois-
nurkka on Välimerenkadun eteläreunan rakennuslinjassa.

Torni sijaitsee kaupunkirakenteellisessa solmukohtassa, jossa meri,
uusi ja vanha kaupunkirakenne sekä liikenne kohtaavat. Tässä tornilla
on mahdollisuus luoda mielenkiintoisia kaupunkikuvallisia kontrasteja ja
toimia eräänlaisena maamerkinä ja porttina Jätkäsaaren sisääntulon
kohdalla. Toisaalta merialtaan reunalla sataman läheisyydessä sijaitse-
va tontti on toimiva sijainti tornille myös siksi että alueella on vaa-
kasuoraa tilaa ja väljyyttä ottaa korkea rakennus vastaan.

Mereltä katsoen sijainti on Helsingin ulkoisesta rantaviivasta tarpeeksi
kaukana kaupungin sisällä, jotta se ei riko visuaalisesti yhtenäistä ran-
nikkoa. Sen edessä tulevat myös olemaan maailman suurimmat risteili-
jät sekä valtavat satamarakennukset. Kaupungin eteläisessä julkisivus-
sa torni on pitkällä kaupungin länsireunassa, joten se ei riko vanhan
kantakaupungin yhtenäistä kaupunkirakennetta eikä merellistä siluettia.
Sen sijaan Helsinkiä kokonaisuudessaan mereltä päin katsoen, korkea
rakennus keskustan länsipuolella toimii Itä- ja Pohjois-Helsingin torni-
rakennusten kanssa tasapainottavasti, koskematta vanhan keskustan
yhdenmukaiseen mittakaavaan.



6.3.2012, täydennetty 20.11.2012

Näihin perusteisiin pohjautuen tornihotellin katsotaan sopivan luontevasti ympäristöönsä sekä Jätkäsaaren uuden kaupunginosan yleisluonteeseen.

Helsingin Sataman lausunto

Helsingin Satama esittää, että kortteli 20803:n keskeisen sijainnin vuoksi on otettava huomioon sen erinäiset liikenteen toimivuuteen vaikuttavat seikat lähiympäristössä.

Tontin Tyynenmerenkadun kautta hoidettava pysäköinti-, huolto- ja saattoliikenne on ratkaistava huomioiden sekä risteävä liikenne molempiin suuntiin että liikenteen määrä. Tyynenmerenkatu on paitsi Länsiterminaalin johtavan ajoneuvoliikenteen myös saatto- ja huoltoliikenteen pääreitti. Se on myös raitiovaunuliikenteen joukkoliikennereitti ja raitiovaunuille varattu tila toimii myös palo- ja pelastusreittinä. Länsiterminaalin kautta kulkee päivittäin arviolta 15 000 matkustajaa ja noin 2 500 ajoneuvoa Tyynenmerenkadun kautta muualle katuverkostoon. Myös Jätkäsaaren omat liikennemäärät kasvavat rakentamisen myötä. Ruuhkautumisen estämiseksi liikenneratkaisuja tulee kehittää kokonaisvaltaisesti - ottaen huomioon nämä seikat sekä myös jo nykyisen laivojen saapumisaikaan syntyvän ruuhkan sekä koko Länsilinkin tämänhetkisen ongelmallisen liikenneympäristön.

Satama pitää tärkeänä korttelin itäpuolella kulkevan pyöräily- ja jalankulkuyhteyden säilymistä.

Myös korttelin 20803 alle sijoittuvan pysäköintilaitoksen kapasiteettia tulee tarkastella korttelin ja Jätkäsaaren koko toimivuuden näkökulmasta.

Vastine

Pysäköinti-, huolto- ja saattoliikenne hoidetaan tontilla. Ajoyhteys tontille on suuntaisliittymänä Tyynenmerenkadulta. Tyynenmerenkadulla liikennemäärä ennusteen mukaan on noin 14 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Asemakaavan muutoksen mukainen toiminta tuottaa liikennettä noin 650 ajoneuvoa vuorokaudessa, mikä ei merkittävästi vaikuta liikenteen sujuvuuteen. Alueelle on hyvät joukkoliikenneyhteydet, sillä tontin edustalle tulee raitiovaunupysäkki. Autopaikkoja tulee 75 kpl, mikä on noin 1ap / 350 k-m². Tavoitteena on, että hotellin kaikki pysäköinti sijoittuisi korttelin alle.

Pyöräily- ja jalankulkureitti tontin itäpuolella säilytetään.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 http://www.hel.fi/ksv	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566



6.3.2012, täydennetty 20.11.2012

Tyynenmerenkatu ruuhkautuu ajoittain sataman liikenteen johdosta. Ratkaisuja liikenteen sujuvuuden parantamiseksi kehitetään yhdessä Helsingin Sataman kanssa.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän lausunto

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL) mielestä kyseisen suunnittelualueen sijainti lähellä raitioliikenteen numero 9 pysäkkiä on luonteva paikka hotellirakennukselle.

HSL on selvittänyt yhdessä Ksv:n ja HKL:n kanssa raitioliikenteen sujuvuutta ja luotettavuutta heikentäviä tekijöitä raitiolinja 8 kehittämisen yhteydessä ja toteaa, että kiskoalueen poikki kääntyvällä liikenteellä on liikennevahinkoja runsaasti lisäävä vaikutus. Kiskoalueen poikki kulkevat liikennevirrat tulee täten keskittää katuliittymien yhteyteen, jotta vaunuliikenne voi ajaa liittymien välit ilman muun liikenteen aiheuttamia häiriöitä.

HSL:n mielestä hotellin saatto- ja huoltoliikenne sekä pysäköintihalliin ajo kiskoalueen poikki kääntyen tulee kieltää liikenneohjausmerkinnöin ja reunakivijärjestelyjen avulla.

Vastine

Liikenteen ohjausmerkinnöin ja reunakivijärjestelyin kääntyminen kiskoalueen poikki sallitaan ainoastaan katuliittymien yhteydessä.

Helsingin liikennelaitoksen lausunto

HKL-liikelaitos kannattaa kyseessä olevaa kaavamuutosta. HKL:n mukaan kaavoituksessa on otettava huomioon raitiovaunun tekniset tilatarpeet sekä raitiovaunun liikkumisesta johtuva melu ja värinä. Rakentamishanke ei saa aiheuttaa liikennelaitokselle raitiorataan kohdistuvia melutason alentamisvaikeuksia. Liikennejärjestelyissä on joukkoliikenteen matkustajille myös turvattu sujuvat kulkuyhteydet. Jatkosuunnittelun ja rakentamisen tulee edetä vuorovaikutuksessa liikennelaitoksen edustajien kanssa.

Vastine

Tyynenmerenkadun osalta on aiemmin tehty katusuunnitelmat ja kadun rakentaminen on käynnissä. Asemakaavan muutos ei aiheuta merkittäviä muutoksia Tyynenmerenkadulle jo aiemmin suunniteltuihin raitiotie-



6.3.2012, täydennetty 20.11.2012

järjestelyihin. Liikennejärjestelyissä on huomioitu sujuvat kulkuyhteydet pysäkille.

Jatkosuunnittelu etenee vuorovaikutuksessa liikennelaitoksen kanssa.

Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yhteensä 25 mielipidettä koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Mielipidekirjeissä käsitellyt aihepiirit ja asiat toistuivat niin usein, että mielipidekirjeiden referointi yksitellen ja vastineen antaminen jokaiseen kirjeeseen erikseen olisi sisältänyt paljon toistoa. Tämän vuoksi kaikista mielipidekirjeistä kerättiin samoja asioita koskevat kannanotot ja näkökohdat ja luokiteltiin ne kahdeksitoista osa-alueeksi aihepiireittäin, joista kuhunkin esitetään vastine yhteisesti.

Mielipiteet kaupunkikuvallisista vaikutuksista ja kaupunkirakenteesta

Jätkäsaaren halutaan olevan osa vanhaa kantakaupunkia, jolloin sen tulisi rakennuskorkeudeltaan vastata kantakaupungin profiilia. Helsingin kokonaisilmettä ei tulisi rikkoa korkeilla rakennuksilla – ne sopisivat paremmin kauemmaksi keskustan alueesta ja rannoilta. Juuri matala yhtenäinen kaupunkirakenne antaa Helsingin keskustalle sen skandinaavisen ja itämerellisen identiteetin. Sen vaaliminen on ehyen kaupunkikuvan ja kulttuuriympäristön säilymisen kannalta tärkeää.

Jos kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokkaan suojeltavan keskusta-alueen reunoille rakennetaan korkeata, se näkyy ja vaikuttaa myös sen vanhaan keskustaan. Korkea tornihanke tukahduttaa näkyvät sen historiallisessa lähiympäristössä, jonka muodostavat Hietalahden tori ja Hietalahden satama-altaan alue Sonckin makasiineineen, historiallinen sillilaituri, Hietalahden laiturin avara ja merellinen näkymä purjelaivoineen ja satamahinaajineen sekä Bulevardin puistokadulta avautuvat näkyvät.

Vastine

Jätkäsaaren suunnittelun tavoitteena on jatkaa olemassa olevaa kantakaupunkia, sen kulttuuriympäristöä ja kaupunkirakennetta kunnioittaen, kuitenkin estämättä uuden modernin ja urbaanin kaupunginosan syntymistä. Kehitetään kaupunkia, jossa moninaiset modernit ja vanhat ra-



6.3.2012, täydennetty 20.11.2012

kennukset eri korkeuksineen toimivat yhtenäisenä kokonaisuutena ja vuorovaikutuksessa toisiinsa luoden monimuotoista ja viihtyisää elinympäristöä.

Torni sijaitsee kaupunkirakenteellisessa solmukohtassa, jossa meri, uusi ja vanha kaupunkirakenne sekä liikenne kohtaavat. Tässä tornilla on mahdollisuus luoda mielenkiintoisia kaupunkikuvallisia kontrasteja ja toimia eräänlaisena maamerkinä ja porttina Jätkäsaaren sisääntulon kohdalla. Toisaalta merialtaan reunalla sataman läheisyydessä sijaitseva tontti on toimiva sijainti tornille myös siksi että alueella on vaakuoraa tilaa ja väljyyttä ottaa korkea rakennus vastaan.

Lähiympäristön arvokas rakennuskanta on otettu massoitelussa huomioon ja tornin ympäristön näkymiä on tarkasteltu virtuaalimallilla kaikilta suunnilta. Tornirakennus on suhteutettu historialliseen lähiympäristönsä niin, että sen matalampi osa liittyy Jätkäsaarenlaiturin suojeltujen makasiinien rivistöön. Rakennuksen rannan puoleinen räystääs vastaa viereisen Sonckin makasiinin räystäskorkeutta ja viidennen kerroksen meren puoleisen julkisivun sijainti on linjattu makasiinin mukaan. Rakennus on vedetty irti Tyynenmerenkadun linjasta, jotta vanhan satamamakasiinin pääty säilyisi kadun alkupään näkymässä Juutinrannan kadun kulmarakennuksen vastaparina. Rakennuksen pohjoisnurkka on Välimerenkadun eteläreunan rakennuslinjassa.

Mielipiteet Helsingin merellisestä julkisivusta

Merellinen Helsinki on yksi ympäristöministeriön määrittelemistä Suomen kansallismaisemista. Kuten Korkean rakentamisen raportissa todetaan, ei Helsingin kantakaupunkiin eikä eteläisiin kaupunginosiin tulisi sijoittaa uusia korkeita rakennuksia, koska ne vaikuttaisivat epäedullisesti Helsingin merelliseen silhuettiin. Helsingin julkisivu mereltä päin katsottuna on matalaa lukuun ottamatta suippoja kirkontorneja. Tornitalojen rannan läheisyyteen rakentamisen myötä näkymät laajalla alueella muuttuisivat rikkonaisiksi. Se näkyy selvästi kaupunkisuunnitteluviraston näyttämästä videosta, jossa kaupunkia on katsottu veneilemällä eteläisen Helsingin rantoja.

Merellistä siluettia ja näkymiä on tutkittava edelleen huolellisesti. Onko 'nuijamainen torni' sitä, mitä haluamme ensimmäiseksi näyttää mereltä tuleville? Paksurunkoinen massa, kaupungin siluettia dominoiva ja luotaan työntävä rakennus, rumentaisi kaunista rannikkoa ja satamaa ja aiheuttaisi 'ruman torahampaan' Helsingin ja koko pääkaupungin siluettiin. Laivalla saapuvalla se olisi ensimmäinen kosketus Helsinkiin. Myös mantereen puolelta se tulisi töröttämään yli kaiken muun. Meidän pi-



6.3.2012, täydennetty 20.11.2012

täisi enemmän vaalia ja arvostaa hienoa eheätä ainutlaatuista rantaviivaaamme ja suojella se korkeilta tornirakennuksilta.

Vastine

Mereltä katsoen sijainti on Helsingin ulkoisesta rantaviivasta tarpeeksi kaukana kaupungin sisällä (merialtaassa) niin, että se ei riko visuaalisesti yhtenäistä rannikkoa. Sen edessä tulevat myös olemaan maailman suurimmat risteilijät sekä valtavat satamarakennukset. Kaupungin eteläisessä julkisivussa torni on pitkällä kaupungin länsireunassa, joten se ei riko vanhan kantakaupungin yhtenäistä merellistä siluettia. Sen sijaan Helsinkiä kokonaisuudessa mereltä päin katsoen, korkea rakennus keskustan länsipuolella toimii Itä- ja Pohjois-Helsingin tornirakennusten kanssa tasapainottavasti.

Mielipiteet vaikutuksista lähiympäristöön

Mielipiteissä esiintyi näkemys, että 'tornihotelli jäsentää komeasti satama-aluetta ja antaa Jätkäsaarelle näkyvyyttä ja tuo elämää'. Se myös 'tasapainottaisi satama-aluetta hallitsevilta massiivisilta telakkahalleilta'. Toisaalta toivotaan, että kaupunki löytäisi kohtuullisemman ja Helsingin mittakaavaan paremmin sopivan ratkaisun Jätkäsaaren hotellitarpeeseen. Jo osayleiskaavassa sallittu kuusitoista kerroksinen rakentaminen poikkeaa yleisestä rakennuskorkeudesta ja on ristiriidassa rantatontin lähiympäristön kanssa – tornihotellin 33 kerrosta muuttaisi alueen profilia vielä rajummin. Lähiympäristönsä nähden rakennuksen massa on lähes mittakaavaton ja estää paikallisten asukkaiden näkymää merelle. Tämän hetkinen kahdeksan kerroksen sääntö tekee Helsingistä inhimillisen ja viihtyisän. Kysytään, miksi Jätkäsaareen tarvitaan torni? Tekeekö torni Helsingin kauniimmaksi?

Vastine

Lähiperspektiivistä korkeaa rakentamista ei koe - kaukaa sen vaikutus on suurempi. Uuden kaupungin rakentuessa hotellitontin ympärille, syntyy uudenlainen miljöö ja lähiympäristön tämänhetkiset näköalat tulevat joka tapauksessa muuttumaan. Silloin lähinäkyymiin ei vaikuta enää korttelin keskellä olevan tornin kerrosluvun korottaminen kuudesta kerroksesta 33-kerrokseen.

Tornirakennus on suhteutettu historialliseen lähiympäristönsä niin, että sen matalampi osa liittyy Jätkäsaarenlaiturin suojeltujen makasiinien rivistöön. Rakennuksen rannan puoleinen räystääs vastaa viereisen Sonckin makasiinin räystäskorkeutta ja viidennen kerroksen meren puoleisen julkisivun sijainti on linjattu makasiinin mukaan. Rakennus on



6.3.2012, täydennetty 20.11.2012

vedetty irti Tyynenmerenkadun linjasta, jotta vanhan satamamakasiinin pääty säilyisi kadun alkupään näkymässä Juutinraumankadun kulma-
rakennuksen vastaparina. Rakennuksen pohjoisnurkka on Välimeren-
kadun eteläreunan rakennuslinjassa.

Mielipiteet yksittäisestä tornista maamerkkinä

Hotelli voisi toimia maamerkkinä kuusitoista kerroksisenakin ja toisaalta Sonckin makasiinit ovat jo Jätkäsaaren todellinen maamerkki. Yksittäinen pistemäinen torni ei mielipiteen jättäneiden mukaan 'hahmotu luontevaksi osaksi kaupungin uutta korkean rakentamisen kokonaisuutta' eikä 'edistä uuden alueen positiivista imagoa' (lainaukset Ksv, OAS). Harmonisen kaupunkikuvan omaavan Helsingin ei pitäisi toistaa Tallinnassa tehtyjä virheitä rakentamalla yksittäisiä torneja kantakaupungin tuntumaan. Useampien tornitalojen kokonaisuus sopisi paremmin uusille alueille kuten Pasilaan ja Kalasatamaan. Tornitalon ylimmän kerroksen näköalat säilyisivät syvemmällä mantereellakin.

Vastine

Korostusten ja maamerkkien rakentaminen on klassinen tapa jäsentää kaupunkirakennetta. Perinteisesti maamerkkejä ovat olleet kirkontornit ja muitten julkisten rakennusten tornit. Jos koko Jätkäsaarella noudatettaisiin samaa korkeutta, alueesta tulisi monotoninen ja raskas. Samoin kuin vanhan Helsingin kaupunkirakennetta elävöittävät tornit aikaansaavat vaihtelevaa silhuettia, Jätkäsaarssakin tarvitaan korkeuden vaihtelua. Nykyään kirkkoja ei klassisessa muodossaan enää rakenneta, joten maamerkkinä voivat toimia muut korkeat rakennukset - vaikkapa hotellit.

Mielipiteet tornihotellin sijainnista kyseisellä tontilla

Mahdollisuutta rakentaa hotelliin tarvittava tila useaan matalampaan massaan yhden korkean rakennuksen sijaan pitäisi tutkia - esimerkiksi suojeltujen makasiinien tiloihin se sopisi paremmin. Sille varattua tonttia pidetään liian ahtaana.

Alun perin oli tarkoituksena rakentaa kohteeseen ja vastapäiselle tontille kaksi 16-kerroksista rakennusta portiksi Jätkäsaareen. Voisiko kongressihotellin toteuttaa molempiin, yhdistettynä esimerkiksi yhdyskäytävän avulla? Voisiko 8-kerroksinen puukortteli siirtyä muualle, että 16-kerroksinen portti-aihe voitaisiin toteuttaa?



6.3.2012, täydennetty 20.11.2012

Vastine

Yli 16-kerroksisena tornilla on mahdollisuus luoda mielenkiintoisia kaupunkikuvallisia kontrasteja ja toimia eräänlaisena maamerkinä ja porttina Jätkäsaaren sisääntulon kohdalla. Voimassa olevassa asemakaavassa on maksimissaan kuusitoistakerroksinen hotelli myös alueen vastapäisellä korttelialueella tornihotellin pohjoispuolella. Tässä korttelissa korkeasta rakentamisesta on aikomus luopua ja pidättäytyä kahdeksassa kerroksessa.

Tässä asemakaavassa käsitellään vain kyseistä tonttia – ympärillä olevat tontit, kuten nk. puukortteli, ovat jo varattu muille toimijoille.

Mielipiteet tornihotellin esteettisyydestä

Rakennus ei ole muodoltaan silmää miellyttävä. Siitä tehtyjä havainnekuvia pidetään epäonnistuneina ja rakennuksen kolmikulmaista tornia neliömäisine yläkerroksineen rumana. Ehdotetaan, että korkeitten rakennusten pitäisi kaventua yläkerroksissa, jotta ne liittyisivät nykyisiin Helsingin korkeisiin rakennuksiin sopusuhtaisemmalla tavalla. Mielipietissä tornihotelli saa monta nimeä: omituinen yläosastaan leviävä nuija, orpo piru keskellä ei mitään, ruma irrallinen torahammas, sopimaton möhkäle, huomiota hakeva spiraali viistokattoinen kummajainen.

Vastine

Rakennuksen arkkitehtuurin tulee sopeutua kantakaupungin ilmeeseen hahmoltaan ja materiaaleiltaan. Kaavassa määritellään rakennuksen massoittelemuksen periaatteet, mutta rakennuksen muoto ja materiaalit tarkentuvat rakennuksen jatkosuunnittelussa rakennusluvan käsittelyn yhteydessä.

Mielipiteet korkean rakentamisen raportin tulkinnasta liittyen Jätkäsaaren tornitalohankkeeseen

Asemakaavan muutoksen katsotaan olevan ristiriidassa Korkean rakentamisen selvityksessä esitettyjen kaupunkikuvallisten suojelutavoitteiden ja periaatteiden kanssa eikä muutos siten ole perusteltu. Jätkäsaari on selvityksessä luokiteltu kuuluvan B-vyöhykkeeseen, joka tapauskohtaisesti mahdollistaisi 16 kerrosta korkeamman rakentamisen. Tornihotellin tontti sijaitsee kuitenkin rakennuskorkeudeltaan tiukemmin säännellyksi Ba-alueeksi luokitellun Hietalahden rannalla ja aivan likellä historialliselta kaupunkikuvaltaan suojeltavan A-alueen rajaa. Vanhan kantakaupungin matalahkon rakennuskorkeuden yläpuolelle nousevat vain erityisrakennukset, kuten kirkot. Jätkäsaari on myös etelämpänä



6.3.2012, täydennetty 20.11.2012

kuin esimerkiksi A-vyöhykkeeseen kuuluva Katajannokka ja sen rakennukset näkyvät merelle. Mielipiteissä vedotaan myös korkean raportin kantaan jättää 'historiallinen Helsinki' korkean rakentamisen vyöhykkeen ulkopuolelle: tornitalon tontti on historiallisten rakennusten ympäröimä (Hietalahden alue, Fazerin tehdas, WHTn konehalli, Sonckin rakennukset) ja tulisi siten myös kuulua tornittomaan vyöhykkeeseen. Selvityksessä esitetyistä kaupunkikuvan suojeluperiaatteista poikkeaminen näin suuressa määrin vaikeuttaisi hyväksymiskriteerin johdonmukaista noudattamista muiden vastaavien korkeiden rakennusten lupahakemusten arvioinnissa. Yleisesti ottaen mielipiteen jättäneet ovat sitä mieltä, että yli 16-kerroksisesta rakentamisesta Jätkäsaaren alueella olisi pidättäydyttävä, avaran, valoisan ja viihtyisän asuinympäristön takaamiseksi keskustan läheisyyteen muodostuvalle uudelle asuinalueelle.

Vastine

Jätkäsaaren suunnittelun tavoitteena on jatkaa olemassa olevaa kanta-kaupunkia, sen kulttuuriympäristöä ja kaupunkirakennetta kunnioittaen, kuitenkin sen estämättä uuden modernin ja urbaanin kaupunginosan syntymistä. Jätkäsaaresta kehitetään kaupunkia, jossa moninaiset modernit ja vanhat rakennukset eri korkeuksineen toimivat yhtenäisenä kokonaisuutena ja vuorovaikutuksessa toisiinsa luoden monimuotoista ja viihtyisää elinympäristöä.

Torni sijaitsee kaupunkirakenteellisessa solmukohtassa, jossa meri, uusi ja vanha kaupunkirakenne sekä liikenne kohtaavat. Tässä tornilla on mahdollisuus luoda mielenkiintoisia kaupunkikuvallisia kontrasteja ja toimia eräänlaisena maamerkinä ja porttina Jätkäsaaren sisääntulon kohdalla.

Maailmalla on monia viihtyisiä kaupunkeja, joissa on erittäin korkeaa rakentamista, kuten esimerkiksi Melbournessa ja Vancouverissa.

Lähiympäristön arvokas rakennuskanta on otettu rakennuksen massoitelussa huomioon ja tornin suhdetta sen historialliseen ympäristöön on tarkasteltu virtuaalimallilla kaikilta suunnilta.

Mielipiteet tornihotellin vaikutuksista liikenteeseen

Mielipiteissä esiintyi näkemys, että tornin sijainti satamaterminaalin ja joukkoliikenteen äärellä on oikea. Toisaalta vaaditaan uutta liikenneselvitystä, missä suuren kongressikeskuksen liikennevirtoja tarkastellaan kokonaisuutena yhdessä satamaliikenteen kasvun, pelastusalueen toiminnan ja Länsilinkin liikenteen kanssa.



6.3.2012, täydennetty 20.11.2012

Monet toteavat Länsilinkin liikenteen olevan jo tämän hetkisessä tilanteessa ongelmallinen ja pitävät tornitalon sijoittamista solmukohtaan viereen liikenteellisesti kestävämmänä.

Asukkaat pelkäävät, että kongressihotelli tulisi runsaasti lisäämään yksityisautoilua alueella, jossa on painotettu julkisen liikenteen suosimista. Se myös vaikuttaisi jo ennestään sataman ruuhkauttamaan Tyynenmerenkatuun.

Vastine

Yksittäinen rakennus ei yksin vaikuta merkittävästi liikenteen sujuvuuteen. Jätkäsaaren kokonaiskerrosala on noin miljoona m² – tornihotellin on 26 500 m², eli sen osuus kokonaispinta-alasta on n 2,5 % jolloin sen kokonaisvaikutus on pieni. Asemakaavan muutoksen mukainen toiminta tuottaa liikennettä noin 650 ajoneuvoa vuorokaudessa, mikä ei merkittävästi vaikuta liikenteen sujuvuuteen. Julkinen liikenne on tontilta myös hyvin saavutettavissa ja keskustaan on lyhyt kävelymatka.

Tyynenmerenkatu ruuhkautuu ajoittain sataman liikenteen johdosta. Ratkaisuja liikenteen sujuvuuden parantamiseksi Tyynenmerenkadulla ja Länsilinkissä kehitetään yhdessä Helsingin Sataman kanssa. Esimerkiksi tutkitaan tunnelin mahdollisuutta sataman liikennettä sujuvoittamaan.

Mielipiteet ympäristövaikutuksista

Asukkaat ovat huolissaan siitä että ilmaston muutoksen myötä lisääntyvien tuulten vaikutus pahenisi tornin ympäristössä ja että korkea rakentaminen kääntäisi merituulet pyörimään pihatasanteilla ja katukuiluissa.

Mielipiteissä esiintyi myös huomio siitä, että ilmaston muutoksesta johtuvan myrskyisyyden ja jäätiköiden sulamisen myötä merenpinnan korkeus tulee nousemaan. Tähän seikkaan pohjautuen ehdotetaan pilvenpiirtäjien rakentamista etäämmälle rannasta tai rantaviivassa olevien rakennusten perustuskorkeuden nostamista.

Monet mielipiteen jättäneet huomauttavat, että tornihotelli aiheuttaa varjostusta paitsi Jätkäsaaren asuinkortteleille, myös kantakaupungin alueelle. Kaavamuutoksen esittelyssä ei ole merkintää mahdollisista ilmastonmuutoksista. Tornitalo aiheuttaisi alueella olevien viheralueitten ja koko asuinympäristön viihtyvyyden huonontumista.



6.3.2012, täydennetty 20.11.2012

Mielipiteissä myös kyseenalaistettiin korkean rakentamisen mahdollisuus merenrannassa täyttömaalla.

Vastine

Jätkäsaari sijaitsee meren rannalla ja tuulisuus on otettu huomioon alueen suunnittelussa ja vaikutusten arvioinnissa. Osayleiskaavan suunnittelun aikana tuulisuutta tutkittiin tuulitunnelikokeella ja johtopäätöksiä tehtäessä otettiin huomioon myös tuulen ja pakkasen yhteisvaikutus. Saukonlaiturin alueen, liikuntapuiston ja tornihotellin suunnittelun aikana asiantuntija on laatinut erilliset lausunnot tuulisuuden kannalta. Korkea hotellirakennus lisää tuulisuutta rakennuksen läheisyydessä, mutta rakennuksen korottaminen yli 16 kerroksiseksi ei aiheuta tuulisuuden kannalta merkittävää muutosta. Aiheesta on kirjoitettu lisää asemakaavan selostuksessa.

Helsingin kaupungilla on tulvastrategia, jonka mukaisesti varaudutaan meriveden hetkellisiin korkeusvaihteluihin ja ilmastonmuutoksen mahdollisesti aiheuttamaan meren pinnan kohoamiseen. Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaavan korkeustasosuunnittelun periaatteiden mukaisesti uudisrakentaminen toteutetaan siten, että meriveden pinta voi nousta tasolle NN +2,75 ilman että se aiheuttaa haittaa rakenteille, viihtyvyydelle tai terveydelle. Jätkäsaarenlaiturin laivalaiturin reunat ovat korkeustasolla NN +2,5 ja Tyynenmerenkatu yli tason NN +2,9.

Varjoisuutta on selvitetty mallinuksin. Ihmisten valveillaoloaikaan varjo lankeaa pääosin katu- ja merialueelle.

Rakennus perustetaan kallion varaisesti. Täytemaan varainen perustaminen on vähäistä rakentamisen suuren tehokkuuden takia.

Mielipiteet tornihotellin taloudellisuudesta

Mielipiteen jättäneet ovat huolissaan ulkomaisen pääoman pääsystä muuttamaan Helsingin asukkaiden asuin- ja kaupunkiympäristöä ja varaan kaupunkin viimeisiä rantatontteja. Myöntyminen ulkomaisen sijoitusyhtiön haluun rakentaa oman toiveensa mukainen 33-kerroksinen pilvenpiirtäjä Jätkäsaaren osoittaisi vakavaa ymmärtämättömyyttä Helsingin luonteesta. Mielipiteissä esiintyy myös huolta siitä, että korkean rakentamisen nykyisiä trendejä seurataan kauniitten merinäköalojen kustannuksella ja että taloudelliset seikat yksin olisivat ratkaisemassa tällaista asiaa.

Julkisessa kaupunkitilassa yksittäiselle rakennukselle ei tulisi sallia näin hallitsevaa näkyvyyttä näin keskeisellä sijainnilla, ellei kyseessä ole ra-



6.3.2012, täydennetty 20.11.2012

kennus, jolla on huomattavaa merkitystä koko vaikutusalueensa asujaimistolle. Tornihotellin palvelut ja hintataso tulisivat todennäköisesti karsimaan sen asiakaskunnan varsin rajalliseksi. Kerrosluvun korottamisen tuoma lisäarvo palvelujen tuottamisen kannalta on varsin vähäinen. Kongressitilat ja näköalaravintola toteutuisivat hyvin ilman nykyisen asemakaavan muutosta. Tarvitseeko Helsinki ylipäätään pilvenpiirtäjiä ja kuka niistä hyötyy?

Vastine

Hotellien rakentaminen on aina yksityistä liiketoimintaa.

Uuteen kaupunginosaan tarvitaan monipuolista toimintaa ja elämää, jotta siitä ei syntyisi nukkumalähiötä. Monimuotoinen hallintomuoto rikastuttaa kaupunkia. Hotellihanke on tervetullut, koska kongressihoteleista on Suomessa pulaa, ja uuden hotellin myötä Helsinki pystyy kilpailemaan Euroopan muitten samankokoisten kaupunkien kanssa. Kongressitilat tuovat merkittävän lisän Helsingin maineeseen ja tarjontaan kansainvälisten kokousten pitopaikkana.

Myös alueen asujaimisto hyötyy rakennuksen palveluista. Asemakaavan vaatima ylimpään kerrokseen rakennettava näköala-kahvilaravintola ja maan tasoon rakennettavat ravintolat ja muut liikkeet sekä hotellin kuntokeskus ovat kaupunkilaisten käytössä. Katutasossa rakennus on kiinteä osa Jätkäsaaren kokoojakatujen varsille suunniteltujen kadunvarsiliikkeitten nauhaa.

Mielipiteet asemakaavamenettelystä

Korkean rakentamisen raportti ohjaa yksityiskohtaisempaa kaavoitustavalla, joka on ominaista yleiskaavalle, näin ollen sen hyväksymismenettelyn tulisi olla kuten yleiskaavan, jotta turvataan riittävä vuorovaikutus ja vaikuttaminen. Jätkäsaaren voimassa oleva kaava on monivuotisen harkinnan sekä kilpailu- ja kehitysyhteistyön tulos, eikä sitä saisi yhtäkkiä muuttaa, kun yksittäinen sijoittaja haluaa näkyvän maamerkin. Jos norjalaisen investorin suunnitelmaa ei olisi olemassa, olisiko Jätkäsaari Helsingin keskustan lähialueena rajattu matalan rakentamisen rajan sisäpuolelle?

Pidetään tärkeänä, että tornihotellin ja Puukorttelin tonttien asemakaavaa käsitellään yhtenäisenä kokonaisuutena yhteisistä lähtökohdista - jatkeena osayleiskaavassa käsitellylle porttiaiheelle.



6.3.2012, täydennetty 20.11.2012

Vastine

Hotellitontti on jo voimassa olevassa asemakaavassa määrätty yli kuu-
sitoista kerroksiseksi alueeksi korkean rakentamisen raportissa käsitel-
lyin perustein.

Kaupunkisuunnitteluvirasto koordinoi alueen suunnittelua, mutta sekä
puukorttelin että tornihotellikorttelin hankkeet ovat itsenäisiä hankkeita,
joilla on omat aikataulunsa. Hankkeiden ja asemakaavatoiden etene-
misaikataulusta huolimatta rakennusten muodostamaa porttiaihetta
voidaan arvioida suhteessa kokonaisuuteen asemakaavaprosessien
edetessä.

Mielipiteet vuorovaikutuksesta ja asukkaiden huomioon otosta

Olemassa oleva ympäristö muuttuu täysin ja muutos on ollut asukkaille
ennakoimaton. Jo alueelta asunnon ostaneet asukkaat kokevat tulleen-
sa petetyksi, kun vahvistettua kaavaa muutetaan. Ylikorkean raken-
nuksen turvaongelmista, lähialueen liikenneuhkista ja ilmastonmuu-
toksista ei ole mitään mainintaa kaavamuutoksen esittelyssä.

Vastine

Mielipiteen jättäneet ovat tietoisia, että suurin osa Jätkäsaaresta on vie-
lä asemakaavoittamatta. Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaa-
van alueella on erilaisten hankkeiden vuoksi tarpeen muuttaa muissa-
kin kortteleissa asemakaavaa.

Yksittäinen rakennus ei aiheuta liikenneuhkia.

Ympäristövaikutukset on esitetty asemakaavan selostuksessa.

Asemakaavan muutosehdotus julkisesti nähtävillä 27.4. - 28.5.2012

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 27.4. - 28.5.2012.
Ehdotuksesta jätettiin 8 muistutusta. Nähtävilläolon jälkeen saapui li-
säksi kaksi kirjettä.

Ehdotuksesta saatiin 10 lausuntoa.

Lausunnot ja niiden vastineet

Helen Sähköverkko Oy:n lausunto

Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole muutosehdotukseen huomautettavaa.



6.3.2012, täydennetty 20.11.2012

Kiinteistölautakunnan lausunto

Näin korkean rakennuksen sijoittaminen kantakaupunkiin kiinteästi liit-
tyvälle alueelle ei ole perusteltua kaupunkikuvallisista syistä. Torniho-
telli häiritsisi perinteistä Helsingin horisonttia sekä mereltä katsottaessa
että myös kaupungilta erityisesti Bulevardin ja Mechelininkadun suun-
nista. Kiinteistölautakunnan mielestä hotellihanke tulisi toteuttaa voi-
massa olevan asemakaavan ja kaupunginhallituksen tontinvarauspää-
töksen mukaisesti enintään 16-kerroksisena.

Lisäksi kiinteistölautakunta toteaa, että hotellitontille on suunniteltava
ajoluiska niin, että naapuritontilla 20803/2 sijaitsevan Sonckin pohjoi-
sen makasiinirakennuksen L2 kellarikerrokseen saadaan rasiteajoyhte-
ys.

Vastine:

Korkean rakentamisen selvityksen yhteydessä on arvioitu näin korkean
rakennuksen soveltuvuutta Jätkäsaareen ja katsottu sen soveltuvan
paikkaan. Aiemman kahden porttirakennuksen sijaan rakennetaan vain
yksi ja selvästi korkeampana. Osayleiskaavassa paikkaan kaavailtiin
muita korkeampaa ja selvästi erottuvaa rakennusta.

Ajoyhteysrasite tontille 20803/2 on lisätty asemakaavaan.

Ympäristölautakunnan lausunto

Ympäristölautakunta edellyttää, että asemakaavaan liitetään pilaantu-
neen maaperän kunnostustarvetta ja tuloilmanottoa koskevat määräyk-
set.

Vastine:

Määräykset pilaantuneen maaperän kunnostuksesta ja tuloilmanotosta
on lisätty asemakaavaan.

Yleisten töiden lautakunnan lausunto

Yleisten töiden lautakunta pohtii laajasti korkean rakentamisen sopi-
vuutta esitettyyn paikkaan.

Oman vastuualueensa osalta lautakunta toteaa, että asemakaava-
alueen viereiselle Tyynenmerenkadulle on jo rakennettu raitiotiekiskot.



6.3.2012, täydennetty 20.11.2012

Kadulle on tehty katu- ja rakennussuunnitelmat, jotka ovat vielä toteuttamatta.

Yleisten töiden lautakunta on huolissaan kaavassa olevan tulvareitin toimivuudesta. Kaavassa on esitetty maanalaisiin tiloihin ajoyhteys tulvareitin viereen, mistä voi seurata hulevesien tulvimista kellaritiloihin. Tulvariskin vuoksi täytyy joko maanalaisen ajoyhteyden paikkaa siirtää tai katusuunnitelmia muuttaa siten, että mahdolliset tulvavedet saadaan johdettua Välimerenkadun ja Jätkäsaarenlaiturin kautta mereen. Muutostöistä aiheutuu kustannuksia rakennusvirastolle.

Tornihotellin ulokkeet saattavat kerätä lunta ja jäätä, jotka korkealta pudotessa saattavat aiheuttaa laajalla alueella vaaratilanteita jalankulkijoille.

Vastine:

Asemakaava-alueen rajausta on muutettu niin, että Tyynenmerenkadun sujuvuutta on parannettu lisäämällä pohjoiseen menevälle liikenteelle lisäkaista.

Tulvareitti ja ajoluiska ovat vierekkäin myös voimassa olevan asemakaavan suunnitelmassa, jossa ajoluiska sijoittuu map-alueelle. Lausunnossa esitetty tulvareitti katualuetta pitkin korttelin pohjoispuolitse ei johda korkeussuhteiden kannalta hyvään kaupunkiympäristöön. Tulvamotoitetun hulevesiviemärin sijoittaminen katualueelle ei ole helppoa niukan maanalaisen tilan takia. Tulvariskin takia rakennushankkeen on syytä toteuttaa tulvareitti niin, että se on toimii kaikissa olosuhteissa luotettavasti.

Erilaisia ulokkeita on yleisesti nykyisissä rakennuksissa. Ongelmallisimpia ovat loivasti viettävät osat, joita ei pääse helposti puhdistamaan. Tällaisia osia vältetään uusissa rakennuksissa.

Tornihotellin yläosan uloke ei kuitenkaan ole katualueen tai minkään yleisen alueen yläpuolella, vaan rakennuksen matalan osan yläpuolella, joten esitettyjen vaaratilanteiden syntymisen todennäköisyys on vähäinen.

Pelastuslautakunnan lausunto

Pelastuslautakunta edellyttää, että alueen liikennejärjestelyt suunnitellaan sellaisiksi, että ne eivät haittaa viereiseltä pelastusasemalta lähtevien hälytysajoneuvojen kulkua.



6.3.2012, täydennetty 20.11.2012

Vastine:

Hotellitoiminnan tuottama liikenne on vähäinen verrattuna muihin Jätkäsaaren toimintoihin. Hotellin saatto- ja huoltoliikenne on järjestetty tontilla.

Asemakaava-alueen rajausta on muutettu niin, että Tyynenmerenkadun sujuvuutta on parannettu lisäämällä pohjoiseen menevälle liikenteelle lisäkaista. Ruuhkatilanteissa pelastuslaitoksen hälytysajoneuvot voivat käyttää raitiotiekiskoja.

Kaupunginmuseon johtokunnan lausunto

Kaupunginmuseon johtokunta toteaa, että korkea tornirakentaminen ei ollut osayleiskaavassa alueen identiteetin tekijänä.

Helsinki erottuu johtokunnan mielestä yhä myönteisellä tavalla useista Euroopan suurkaupungeista, joihin tornirakentamisen muoti on tullut jo aiemmin.

Tornirakennuksen näkyvyyttä on tutkittu tarkoin ja esitetty havainnollisesti. Tornihotelli näyttäytyy johtokunnan mielestä Helsingin melko tasakorkeassa silhuetissa vieraana ja irrallisena, kantakaupunkiin kuulumattomana elementtinä. Asemakaavalla ei edistetä Jätkäsaaren positiivista imagoa eikä tornihotelli hahmotu luontevaksi osaksi kaupungin uutta korkean rakentamisen kokonaisuutta. Tornin rakentamisen vaikutukset olisivat kansallismaiseman kannalta kielteisiä. Bulevardin päätteenä nouseva tornirakennus alistaisi erimittakaavaisuudellaan ja vaikutuksellaan nämä Helsingin kulttuuriympäristöt eikä ole sopusoinnussa olemassa olevan ympäristön kanssa vaan päinvastoin mitätöi sen.

Museon johtokunta katsoo, että Jätkäsaaren tornihanke on ristiriidassa Helsingin merellisen maiseman, kantakaupungin rakentamisen mitta-kaavan ja maamerkkien sekä niihin liittyvien kulttuurihistoriallisten arvojen vaalimisen kanssa.

Kaupunginmuseon johtokunta ei puolla asemakaavan muutosehdotusta.

Vastine:

Osayleiskaavan selostuksessa mainitaan korkeasta rakentamisesta seuraavasti: "Muuten rakennukset ovat noin 6 ½ kerrosta, paitsi alueen hotelli, joka on korkeampi ja selvästi erottuva...". Osayleiskaavassa ei ole määritelty hotellille kerroslukuja.



6.3.2012, täydennetty 20.11.2012

Tornihotellin lisäksi Helsingissä on vireillä muitakin korkean rakentamisen hankkeita. Jotta korkea rakentaminen olisi kaupunkikuvallisesti hallittavissa, kaupunkisuunnitteluvirasto laati selvityksen korkeasta rakentamisesta Helsingissä. Kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymässä selvityksessä katsottiin, että Jätkäsaaren itäranta kuuluu perinteisen kantakaupunkinäköymän ulkopuolelle ja korkea rakentaminen on siellä toteutettavissa.

Jätkäsaaren positiivinen imago syntyy siitä, että siellä tapahtuu ja kauduilla on ihmisiä. Tehokas rakentaminen on sen kielteisestä maineesta huolimatta paras keino lisätä alueen palveluita ja ihmisvirtoja. Elävällä kaupungilla on positiivinen imago.

Rakennus ei ole Bulevardin päätteenä. Se on tarkoituksella sijoitettu sivuun näkymäakselista. Jätkäsaarta lähestyttäessä torni tulee esiin ensi kerran Sinebrychoffin taidemuseon kohdalla. Taakse jää 750 metriä katuja, missä tornihotelli ei näy. Kesäaikaan Bulevardin puut peittävät rakennuksen huipun lähempääkin.

Helsingin Energia -liikelaitoksen lausunto

Helsingin Energia toteaa, että alueen ja suunnitellun korkean rakennuksen läheisyydessä sijaitsevat Salmisaaren voimalaitos, Kellosaaren varavoimalaitos ja Munkkisaaren lämpökeskus. Laitoksilla on ympäristöluvut ja päästöille sallitut tasot. Käyttöhäiriötilanteissa, mikäli tuuliolosuhteet ja alailmakehän lämpötilakerrostumat ovat epäedulliset, on mahdollista, että tornihotellin ylimmät kerrokset altistuvat haittaaville ja haitallisille savukaasuille. Näitä vaikutuksia on aiheellista tutkia ennen asemakaavan hyväksymistä.

Lisäksi Helsingin Energia toteaa, että olemassa olevat kaukolämpö- ja kaukojäähdytysjohdot sijaitsevat katualueella lähellä rakennusala.

Vastine:

Salmisaaren voimalaitosalueella ei sen käytön luonteen ja suuren etäisyyden vuoksi voida pitää ilmanlaadun suhteen riskinä. Kellosaaren varavoimalaitoksen käyttö on lähinnä koekäyttöä. Munkkisaaren huippulämpökeskus sijaitsee noin 720 m etäisyydellä hotellirakennuksesta kaakkoon. Kun ottaa huomioon ilmastolliset olosuhteet ja huippulämpökeskuksen melko vähäisen, noin 100-200 tuntia vuodessa olevan käyttö-ajan, ei voida pitää vähäistä suurempana riskinä sitä, että hiljattain modernisoidussa huippulämpökeskuksessa esiintyisi sellaisia häiriötilanteita, jotka aiheuttavat ilmanlaadun heikkenemistä ohjearvoja



6.3.2012, täydennetty 20.11.2012

heikommalle tasolle yli 700 m päässä sijaitsevassa hotellirakennuksessa.

Rakennusala on siirretty kauemmaksi kaukolämpö- ja kaukojäähdytysjohdoista ja pienimmillään noin 7 m etäisyys on riittävä normaalin rakennustekniikan ja johtojen käytön turvallisuuden kannalta.

Helsingin Satama -liikelaitoksen lausunto

Tontin länsipuolella oleva Tyynenmerenkatu toimii Länsitermimaaliin johtavan ajoneuvoliikenteen pääreitteinä. Liikenne kadulla tulee Jätkäsaaren rakentamisen myötä kasvamaan ja jo nykyisellään kadun liikenne ruuhkautuu laivojen saapumisaikaan. Tornihotellin pysäköinti-, huolto- ja saattoliikenne hoidetaan Tyynenmerenkadun kautta suuntaisliittymänä. Tontille ajo on ratkaistava huomioiden sekä risteävä liikenne molempiin suuntiin että liikenteen määrä ja tonttiliittymän ajojärjestelyt tulee täsmentää koko alueen liikenteen sujuvuuden näkökulmasta. Hotellin saattoliikenne on järjestettävä tontilla.

Hotellin itäpuolinen kevyen liikenteen reitti tulee säilyttää yleisenä yhteytenä.

Hotellin pysäköintilaitoksen kapasiteetin riittävyys tulee varmistaa.

Vastine:

Asemakaavaehdotusta on lausunnon johdosta muutettu niin että pohjoiseen suuntaavalle liikenteelle on mahdollistettu kaavarajaa muuttamalla lisäkaista. Hotellin saatto- ja huoltoliikenne sekä ajo pysäköintihalliin on kaikki keskitetty samaan kohtaan.

Hotellin itäpuolinen ranta on kaavassa merkitty jalankululle ja pyöräilylle varatuksi katualueeksi.

Autopaikkamäärä perustuu kaupunkisuunnittelulautakunnan 19.5.1994 hyväksymään laskentaohjeeseen.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän lausunto

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Alueen vesijohtoverkon painetaso on noin +56 mvp, mikä ei ole riittävä tontille 20803/1 merkitys 33-kerroksisen rakennuksen ylimpiin kerrok-



6.3.2012, täydennetty 20.11.2012

siin. Rakennus on varustettava kiinteistökohtaisella paineenkorotuksella.

Vastine:

Maininta kiinteistökohtaisen paineenkorotuksen tarpeesta on lisätty kaavaselostukseen.

Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto

ELY-keskus toteaa, että tornihotelli muistuttaa arkkitehtuuriltaan kansainvälisiä korkeita rakennuksia (vrt. Tukholman Kista) sen sijaan, että se vahvistaisi helsinkiläistä rakentamisen perinnettä. Korkean ja massiivisen rakennuksen sijoittaminen horisontaaliseen, kapeiden kirkon-tornien ja savupiippujen jäsentämään kaupunkikuvaan ja maisemaan on vaikeaa ja voi osoittautua mahdottomaksi.

Tornihotellin korkeudella on merkittäviä vaikutuksia lähiympäristön tuuliolosuhteisiin. Vaikutuksia tutkitaan jatkosuunnittelussa. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että vaikutusten arviointi on tehtävä jo kaavavaiheessa ja varmistettava, että haittojen lieventämiselle tarvittavat toimet on mahdollista toteuttaa.

Kaavakartasta ja kaavaselvityksestä alinta rakentamiskorkeutta ja tulvariskejä koskevat tiedot ovat puutteellisia ja niitä tulee täydentää. Asemakaavasta tulee käydä ilmi, mille korkeudelle meriveden pinta voi nousta aiheuttamatta haittaa rakenteille. Lisäksi kaavasta tulee näkyä alin rakentamiskorkeus, hulevesien käsittelymenetelmille varatut alueet sekä riittävästi alueen korkotasoja.

Vastine:

Suomessa on aina seurattu arkkitehtuurin kansainvälisiä virtauksia ja luotu niistä oma paikallinen näkemys. Yleensä tälle on ominaista graafinen selkeys ja muotojen yksinkertaisuus. Tähän pyrkii myös tornihotellin asemakaava. Tutkittaessa tarkemmin Tukholman Kistan ja Jätkäsaaren asemakaavaehdotuksen mukaisen tornin hahmoa voidaan todeta, ettei näitä yhdistä muu kuin korkeus. Asemakaavaehdotuksen tornissa yläosa on alaltaan pienempi kuin alemmat kerrokset, Kistassa yläosa on vasaramainen ja suurempi kuin alakerrokset. Yleisesti voidaan todeta, että aikamme tapa jäsentää torneja esiintyy molemmissa rakennuksissa.

Jätkäsaaren osayleiskaavavaiheessa tehtiin tuulisuusselvitykset laboratorioskokeineen. Selvityksen laatija perusti lausuntonsa näihin kokei-



6.3.2012, täydennetty 20.11.2012

siin ja omaan ammatilliseen kokemukseensa. Hotellin porrasteisella matalammalla siivellä on tuulen pyörteilyä vähentävä vaikutus.

Asemakaava-aluetta kolmelta sivulta rajaava katualue on jo pääosin rakennettu. Korkeusasemat on jo aiemmissa suunnitteluvaiheissa määritelty.

Kaavaan on lausunnon johdosta lisätty määräys "Uudisrakentaminen toteutetaan siten, että meriveden pinta voi nousta tasolle NN +2,75 ilman että se aiheuttaa haittaa rakenteille, viihtyvyydelle tai terveydelle." Hulevesien käsittelyyn ei ole varattu aluetta tontilla.

Muistutukset ja kirjeet sekä niiden vastineet

Muistutuksissa ja kirjeissä käsitellyt aihepiirit ja asiat toistuivat niin usein, että niiden referointi yksitellen ja vastineen antaminen jokaiseen muistutukseen ja kirjeeseen erikseen olisi sisältänyt paljon toistoa. Tämän vuoksi kaikista muistutuksista ja kirjeistä kerättiin samoja asioita koskevat kannanotot ja näkökohdat ja ryhmiteltiin ne kahdeksitoista aihepiiriksi, joista kuhunkin esitetään vastine yhteisesti.

Muistutusten ja kirjeiden teemoja olivat:

- Tornihotelli kaupungin silhuetissa
- Tornihotellin kaupunkikuvallinen vaikutus lähialueilla
- Tornihotellin ulkomuoto
- Tornihotellin vaikutus liikenteeseen
- Hotellin tarpeellisuus
- Tornihotellin turvallisuusnäkökohdat
- Selvitykset ja vaikutusten arviointi
- Tuulisuus
- Varjoisuus
- Muita esille nousseita seikkoja
 - korkea rakentamista koskevan selvityksen käsittely
 - puolustusvoimien kanta korkeaan rakentamiseen
 - hankkeitten toteuttaminen yksittäisinä hankkeina
 - hankkeitten koko
 - Jätkäsaaren osayleiskaavan ja yleiskaava 2002:n suhde
 - yleisötilaisuuden palaute

Tornihotelli kaupungin silhuetissa

Helsingille on ominaista rakastettava omaleimainen rakennustaiteen perintö, jota leimaa matala siluetti. Torni olisi silhuetille raatelevan tuhoisa ja väkivaltainen. Torni ei ole enää Helsingin mittakaavassa ja tu-



6.3.2012, täydennetty 20.11.2012

kahduttaa nykyisen vanhan kaupunkirakenteen. Torni myös mitätöisi kaikkien aikaisemmin rakennettujen tornien merkityksen. Torni tulisi näyttämään torahampaalta ja töröttäisi yli kaiken muun rakentamisen. Ei ole syytä toistaa eteläisen naapurikaupungin Tallinnan virheitä. Hanketta pidetään täysin ylimitoitettuna, lähiseudun asuinympäristön ja Helsingin merellisyyden kannalta erityisen kielteisenä hankkeena.

Toisaalta esiintyi näkemyksiä, joissa todettiin, että ehdotettu torni ei häiritse vanhaa keskustaa eikä juuri edes lähialueiden arvokortteleita. Tornin katsottiin myös tuovan alueelle vaihtelua ja painoarvoa luoden Jätkäsaarelle oman maamerkin ja identiteetin.

Vastine:

Korkea rakentaminen Helsingissä -selvityksen ja tämän asemakaavoitustyön yhteydessä on tutkittu tornihotellin vaikutusta kaupungin silhuettiin. Tornihotelli jää kaupungin historiallisessa silhuetissa länsireunalle eikä kilpaile kirkontornien kanssa. Esimerkiksi tuomiokirkon ja tornihotellin välinen linja ei jatku avomerelle vaan Espoon Suvisaaristoon. Tornihotelli osana Jätkäsaaren aluerakentamishanketta kuuluu kanta-kaupungin länsilaidalle rakentuvaan uuteen silhuettiin.

Tornihotellin kaupunkikuvallinen vaikutus lähialueilla

Hotelliksi yhden korkean sijaan useamman rakennuksen muodostama kokonaisuus olisi perustellumpaa. Jätkäsaaren identiteetin kantajaksi esitetystä hotellista ei ole. Ranta tulisi varata asukkaille. Torni huonontaa asuttavuutta ja heikentää asuinympäristöä. Olemassa oleva asuinympäristö mullistuu täysin.

Tornin huipulle tulee saada yleisölle vapaa kahvila.

Vastine:

Tornihotelli toimii porttina Jätkäsaaren tultaessa. Jo osayleiskaavassa porttiaihe on ollut mukana. Tornihotellin matala osa liittyy rakennuksen lähiympäristön mittakaavaan. Matala osa on kutakuinkin samankorkuinen kuin etäläpuoliset Lars Sonckin piirtämät makasiinirakennukset L2 ja L3.

Maamerkinä tornihotelli helpottaa suunnistettavuutta Jätkäsaarella. Olemassa oleva asuinympäristö mullistuu Jätkäsaaren rakentamisen vuoksi täysin, vaikka tornia ei rakennettaisikaan.



6.3.2012, täydennetty 20.11.2012

Tornihotellin ja meren välinen ranta-alue on julkinen ja varattu jalankulkijoille ja pyöräilijöille.

Asemakaavamääräyksissä on määräys kahvilasta: e = rakennusalan osa, jonka ylimpään kerrokseen tulee sijoittaa vähintään 400m² yleisölle avoin kahvila.

Tornihotellin ulkomuoto

Torni on halvan näköinen, kuin suora toisinto Tukholman pohjoispuolelle vastikään rakennetusta Kistan tornihotellista. Torni muistuttaa mainospylvästä. Sen huippuun on liitetty symmetrian rikkova kappale. Torni on lähiöarkkitehtuuria. Korkeuden ja leveyden suhde on huono, tähänastiset tornit hoikkia ja symmetrisiä. Torni on jalankulkijaa uhkaavan näköinen raskaine ulokkeineen. Torniosa on toteutukseltaan täysin eri mittakaavassa muun kantakaupungin kanssa eikä yhtymäkohtaa historialliseen ympäristöön muodostu.

Torni on ehdottomasti toteutettava ilman tyvistystä.

Näin näkyvän rakennuksen kaavoituksessa täytyy olla tavanomaista täsmällisempi rakennusmateriaalien ja rakennuksen muodon vaatimuksissa.

Vastine:

Tornin hahmo perustuu hakijan teettämään viitesuunnitelmaan, jonka ohjaustyöhön ovat osallistuneet myös kaupunkisuunnitteluviraston edustajat. Tässä ja Kistan tornissa on samoja arkkitehtonisia aiheita, joita esiintyy aikamme arkkitehtuurissa. Tarkemmin tarkasteltuna rakennukset eroavat korkeutta lukuun ottamatta toisistaan melko paljonkin.

Symmetrian käyttö nykyarkkitehtuurissa on erittäin harvinaista. Korkeuden ja leveyden suhde paranee yleensä, mitä korkeampi torni on suhteessa leveyteen. Korkeutta ei ole enää syytä lisätä.

Julkisivut tarkentuvat rakennuslupavaiheessa. Näin näkyvälle rakennukselle asetetaan korkeat laatuvaatimukset.

Tornihotellin vaikutus liikenteeseen

Hotellihanke lisää entisestään paineita sulloa eteläiseen Helsinkiin sen mittakaavaan nähden huikea määrä asukkaita sekä liikennettä.



6.3.2012, täydennetty 20.11.2012

Suuren kongressikeskuksen päivittäiset ja edestakaiset liikennevirrat poikkeavat täysin normaalin hotellin ihmisvirroista.

Vastine:

Jätkäsaaren kokonaismittakaavassa rakennusoikeuden lisäys on vaikutuksiltaan vähäinen. Jätkäsaaren kokonaiskerrosala on noin miljoona neliometriä. Tornihotellin rakennusoikeuden nosto on 11 700 k-m², mikä on noin 1 % kokonaiskerrosalasta.

Hotellin tarpeellisuus

Ekologisen kestävyuden sijaan hanke liittyy investoinnin tuottavuuden maksimoimiseen.

Ulkomaista sijoitusyhtiötä ei tule päästää pilaamaan Helsingin kaupunkiympäristöä ja viimeisimpiä vapaita rantatontteja.

Luvan myöntäminen tornihotellille antaisi epäreilun kipailuedun lähellä sijaitsevaan Rasisson Blue Seaside hotelliin nähden.

Mahdollisuuksia hyödyntää makasiinin tiloja hotellitoimintaan tulisi selvittää.

Ei käy ilmi, miksi kerrosluvun korottaminen yli kaksinkertaiseksi olisi tarpeellista.

Vastine:

Helsingin hotellien käyttöaste on korkea verrattuna vastaavan kokoiisiin eurooppalaisiin kaupunkeihin. Kysyntää uusista hotellitonteista on viime aikoina esiintynyt. Jo voimassa olevassa asemakaavassa tontin käyttötarkoitus on hotellitoiminta.

Makasiineihin on voimassa olevan asemakaavan mukaan mahdollista sijoittaa hotellitoimintaa.

Rakennusvolyymien kasvattaminen perustuu hakijan esittämään hotellikonseptiin. Huoneiden ja kongressitilojen suhde vastaavat hotellitoiminnan kysyntään.

Tornihotellin turvallisuusnäkökohdat

Asemakaavassa ei sen selostus huomioiden ole pelastus- ja palonsammutusvaatimuksia lainkaan tarkasteltu. Rannan puolella ei ole riit-



6.3.2012, täydennetty 20.11.2012

tävästi tilaa kalustolle ja operoinnille. pelastuskalusto voi toimia korkeintaan 53 m korkeuteen eli 17 kerrokseen ja silloinkin vain laajalta katuosuudelta käsi. Asemakaava ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain turvallisuutta ja terveellistä rakennettua ympäristöä koskevia säännöksiä. Asemakaavaa ei ole laadittu riittävin selvityksin.

Jätkäsaaren rikkidioksidi-, typenoksidi-, hiilimonoksidi- ja pienhiukkaspäästöjen leviämisseelvitykset ovat yli 10 vuotta vanhat. Asemakaavan laatimisessa ei ole tehty riittävästi selvityksiä alueella olemisen ja työskentelyn terveellisyyden takaamiseksi.

Vastine:

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle.

Asemakaavassa tulee luoda edellytykset turvalliselle rakentamiselle myös paloturvallisuuden kannalta. Asemakaavassa ei kuitenkaan toisteta tarkemmanasteisia lain säännöksiä ja normeja eikä pääsääntöisesti myöskään anneta määräyksiä sellaisista rakentamista koskevista seikoista, jotka kuuluvat ratkaistavaksi rakennusluvan myöntämisen yhteydessä.

Palo- ja pelastusturvallisuutta koskevat lainkohdat ja sääntely ovat sellaisia, että ne painottuvat rakentamista ja rakennuslupaa koskevaan säännöstyöhön ja yksityiskohtia koskevat kysymykset tulevat ratkaistavaksi rakennusluvan myöntämisen yhteydessä MRL:n 117§:n mukaisesti, kun käytettävissä on yksityiskohtainen suunnitelma.

Lupakäsittelyssä tulee lisäksi ottaa huomioon Helsingin korkean rakentamisen rakentamistapaohjeet (rakennuslautakunta 6.6.2012), jotka tulevat noudatettaviksi Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 2 §:n mukaisina rakentamistapaohjeina.

Kaavaehdotusta valmisteltaessa on tehty viranomaisyhteistyötä pelastuslaitoksen kanssa ja pelastuslautakunnalta on pyydetty kaavaehdotuksesta lausunto. Pelastuslautakunnalla ei ollut lausunnossaan huomautettavaa muistutuksessa esitetyiltä osin.

Asemakaavaselostuksen vaikutusten arviointi -osuutta on täydennetty terveellisyyttä ja turvallisuutta koskevilta osin. Asemakaava-alueen rajausta on lisäksi muutettu niin, että Tyynenmerenkadun katualuetta on laajennettu.



6.3.2012, täydennetty 20.11.2012

Selvitykset ja vaikutusten arviointi

Alueen rikkidioksidi-, typenoksidi-, hiilimonoksidi- ja pienhiukkaspäästöjen leviämisseelvitykset ovat yli 10 vuotta vanhoja. Alueen liikenneolosuhteet ja ympäristön kaavoitus ovat muuttuneet sen jälkeen liiaksi, jotta päästöselvityksiä voisi pitää luotettavina. Asemakaavan laatimisessa ei ole tehty riittäviä selvityksiä alueella olemisen ja työskentelyn terveellisyyden takaamiseksi. Asemakaava ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain säännösten vaatimuksia.

Vastine:

Jätkäsaaren osayleiskaavoituksen sekä Jätkäsaarenkallion ja Hieta- saaren asemakaavoituksen yhteydessä tehdyt selvitykset telakka- ja satama-alueiden päästöistä sekä liikenteen haitoista ja niiden torjunnasta ovat perustuneet suunniteltuun tilanteeseen, joka toteutuu tulevaisuudessa. Menneen kymmenen vuoden aikana liikennemäärät eivät ole kasvaneet lähellekään sitä tasoa, joka on ollut vaikutusten arvioinnin pohjalla. Sama koskee Länsisataman matkustajasataman toimintaa. Hietalahden telakan aiheuttamat hajuhaitat ovat myös olleet alueen suunnittelun lähtökohtana. Länsisataman toiminnan osalta on positiivista, että aluksien päästöt ovat pienentyneet tekniikan ja polttoainoiden kehittymisen myötä. Matkustaja-alusten mukana liikkuvien tavarakuljetusten määrä on tällä hetkellä suurempi, mitä ennustettiin. Tällä ei kuitenkaan ole olennaista merkitystä alueen terveellisyyden, turvallisuuden tai viihtyvyyden kannalta. Selvitysten perusteella ei ole syytä rajoittaa rakentamista tällä tontilla.

Asemakaavaselostuksen vaikutusten arviointi -osuutta on täydennetty terveellisyyttä ja turvallisuutta koskevilta osin. Maankäyttö- ja rakennuslain vaatimuksia on käsitelty tarkemmin edellä olevassa vastineessa.

Tuulisuus

Korotuksen vaikutuksissa viitataan asiantuntija-arvioon, mutta ei koeteloksiin.

Vastine:

Asiantuntijalausunnon antaja on aiemmissa suunnitteluvaiheissa laatinut koko Jätkäsaaren alueelta tuulisuuskokeet ja -selvitykset. Lausunto perustuu näihin ja laatijan asiantuntemukseen.



6.3.2012, täydennetty 20.11.2012

Varjoisuus

Havainnollisuuden vuoksi tarkastelussa tulisi ottaa huomioon tilanne talviaikana, jolloin myös varjostuksesta aiheutuva todellinen haitta on suurin. Talvipäivänseisauksen aikaan varjo olisi keskipäivälläkin yli kilometrin mittainen.

Vastine:

Talviaikana on valoisaa vain joitain tunteja vuorokaudessa ja varjot ovat pitkiä. Matalammistakin kaupunkikortteleista lankeaa pitkä varjo. Siitä huolimatta kantakaupunkiin on rakennettu ja rakennetaan kortteleita lähelle toisiaan. Pystysuuntainen rakennus heittää varjon yksittäisen rakennuksen kohdalle vain noin tunnin ajan.

Muita esille nousseita seikkoja

Korkean rakentamisen selvitys olisi tullut käsitellä kuten yleiskaava, jotta turvataan siittävä vuorovaikutus ja vaikuttaminen.

Puolustusvoimilta tulee kysyä kantaa korkeaan rakentamiseen.

Yksittäiset kaavahankkeet tällaisissa paikoissa tuottavat sekavaa, epäyhtenäistä ja hajanaista kaupunkikuvaa.

On oikein, että kaupungin organisaatio etsii investoria tärkeisiin hankkeisiin ja harkitsee huolellisesti hankkeen sopivuuden. Viime vuosina on kuitenkin ajauduttu mittakaavaltaan megalomaanisiin ja tolkkuttomiin hankkeisiin.

Helsingin yleiskaava 2002 ei salli pääkaupungin historialliseen keskustaan korkeita uudisrakennuksia. Tässä suhteessa Jätkäsaaren osayleiskaava 2006 toteuttaa yleiskaavan määräystä korkeasta rakentamisesta.

Lisäksi haluttiin tuoda lautakunnan tietoon, että tornia koskevassa info-tilaisuudessa (9.1.) läsnä olleet asukkaat vastustivat yksimielisesti suunnitelmaa. Kaavamutosehdotus huolestuttaa asukkaita ei ainoastaan Jätkäsaarella vaan myös Lauttasaarella, Ruoholahdessa, Kampissa, Punavuorella ja Eirassa.

Vastine:

Puolustusvoimat ei ole tähän mennessä ilmoittanut ottavansa kantaa korkeaan rakentamiseen.



6.3.2012, täydennetty 20.11.2012

Jätkäsaari on tärkeimpiä kantakaupunkiin sijoittuvia rakentamisalueita. Alueen laajuudesta johtuen rakentaminen toteutuu pitkän ajan kuluessa vaiheittain ja alue näyttäytyy keskeneräisenä. Jätkäsaaren kaavoitusta valmistelelee päätyönään kaupunkisuunnitteluviraston Länsisatama-projekti. Suunnittelussa ja rakentamisen ohjauksessa panostetaan erityisesti kokonaisuuden hallintaan tiiviissä yhteistyössä alueen toteuttamisprojektin kanssa.

Yleiskaava 2002:ssa Jätkäsaari on merkitty suunnittelualueeksi: "Yleiskaava osoittaa suunnittelualueen maankäyttömuodot ja niiden väliset suhteet. Niiden sijainti ja rajaukset ratkaistaan yksityiskohtaisella kaavoituksella". Jätkäsaaren osayleiskaava on kaavahierarkisesti samalla tasolla kuin yleiskaava 2002, joten se ohjaa asemakaavoitusta alueellaan.

Kaikki hotellit toteutetaan yksityisinä hankkeina. Suomalainen hotellikurakenne on aiheuttanut sen, että uudet hotellit ovat huoneluviltaan ja kooltaan yleensä suuria.



9.1.2012

ASUKASTILAISUUS Jätkäsaari, tornihotelli

Paikka: Laituri, Narinkka 2
Aika: ma 9.1.2012 klo 18 – 20

Paikalla

Kaupunkisuunnitteluvirasto:

Matti Kajjansinkko, projektipäällikkö
Anna Nervola, liikennesuunnittelija
Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija, puheenjohtaja
Mari Lybeck, sihteeri

Osallistujia:

Tilaisuuteen osallistui noin 90 naapuruston asukasta ja muuten hankkeesta kiinnostunutta.

Tilaisuuden kulku

Juha-Pekka Turunen avasi tilaisuuden ja esitteli kaavaprosessin kulun aikatauluineen sekä kertoi vaikutusmahdollisuuksista. Matti Kajjansinkko esitteli kaavamuutoksen sisällön, tornin varjotarkastelut sekä 3D mallin avulla tornin näkyvyyttä Helsingin edustalta tarkasteltuna. Alustusten jälkeen avattiin keskustelu.

Tilaisuudessa esitetyjä mielipiteitä ja kysymyksiä

- 3D mallinnukseen tulisi lisätä tekstit siitä, missä kohdassa ja kuinka kaukana milloinkin ollaan
- olisi ollut hyvä että suunnitellun hotellitornin vertailukohtana olisi esitetty voimassa olevan kaavan mukainen 16-kerroksinen rakennus
- koska voimassaolevassa asemakaavassa on kaksi 16-kerroksista rakennusta, haluaisin nähdä varjo- ym mallit niistä
- jääkö nykyinen laivaterminaali paikalleen, kuinka sen liikennöinti toimii jos torni rakennetaan?
- Helsingin ei kannata kilpailla tornirakentamisella maailman muiden kaupunkien kanssa
- onko kaavamuutoksen hakija sama joka haki Katajanokan hanketta?
- tontti varattiin kiinteistölautakunnassa 16-kerroksiselle ja kerrosalaltaan paljon pienemmälle rakennukselle. Korkean rakentamisen periaatteet on kaiketi vasta merkitty tiedoksi? Näyttää tulevan hyvin erottuva ja pilaa Helsingin profiilia. Tulee näkymään ikkunoista.

T:\KSV-Aos\LSA-proj\Virasto\jätkäsaari\JÄTKÄSAARENKALLIO JA
HIETASAARI\KämpTower\2012-01-09_jätkäsaari_asukastilaisuus_muistio.docx

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 http://www.hel.fi/ksv	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566



9.1.2012

- positiivinen imago on suhteellista – tämä on vaarallisen lähellä historiallista kantakau-punkia. Suunnitelma on brutaali. Vastustan korkeaa rakentamista tähän paikkaan, hanke ei lisää alueen tai Helsingin positiivista imagoa
- paljonko hotellissa on huoneita?
- minua ärsyttää eniten että Helsinki kilpailee Espoon kanssa. Verkkokauppa piti saada väkisin Helsinkiin vaikka siitä tuli suuri ja ruma ja samanlainen olisi myös tämä torni. Miksi Kaupunkisuunnitteluvirastossa harrastetaan tällaista tonttikohtaista suunnittelua? Tornin ei sopeudu ympäristöön vaan on tonttikohtaista tilaustyötä. Korkean rakentamisen selvi-tys pitäisi altistaa poliittiselle keskustelulle. Olen huolissani myös laivalla tulevien maise-mista ja Helsingin merellisestä silhuetista. Tässä ei ole selvitetty ollenkaan sosiaalisia vaikutuksia. Onko hotelli kannattava? Tarvitaan laajempaa keskustelua korkeasta raken-tamisesta.
- Vuosaaressa rakennetun tornin toteutus ei vastaa ollenkaan niitä suunnitelmia jota siitä esitettiin, tässä voisi käydä samoin. Taloudellinen vastuu tulisi olla mukana jotta varmis-tetaan lopputuloksen laatu. Miten noin korkea rakentaminen sietää suomen ilmastoa ja säätä?
- vastustan 33 kerrosta, hyväksyn 16. Tuntuu, että tässä käy kuten Verkkokaupan kanssa joka ajettiin läpi pikavauhtia.
- Jätkäsaarta on suunniteltu vuosia ilman tätä tornia, miten se on sinne yhtäkkiä tullut ja sopii kokonaisuuteen?
- tuttavani ovat ihailleet Helsingin mataluutta. Tornit eivät perustu kaupunkikuvan analyysiin. Voisiko keskustelun korkeasta rakentamisesta aloittaa uudelleen?
- hankkeesta tulee mielikuva että se on röyhkeä ja ylimielinen. Kauniille alueelle tuodaan ällöttävän ruma rakennus. Rakennus näkyy Ruoholahteen ja Hietalahteen. Miksi meidän pitäisi ottaa tämä vastaan? Miten tämä vaikuttaa jalankulkijoihin? Asia esitetään kuin se koskisi vain Jätkäsaarta.
- voisiko kuvissa olla vertailun vuoksi 16-kerroksinen rakennus? Onko korkean rakentami-sen selvityksestä lautakunnan päätös vai onko asia merkitty lautakunnassa vain tiedoksi? Korkean rakentamisen selvityksen linjaukset ovat voimassa olevan yleiskaavan vastaisia. Selvityksessä viitataan tulevaan yleiskaavaan, koska se tulee? Tämä hanke rikkoo Hel-singin siluettia ja kaupunkikuvaa eikä ole rakennusjärjestyksen mukaista.
- täytyykö kaikkiin ulkomaisiin sijoittajayhtiöihin suhtautua myönteisesti?
- tästä on tulossa maisemaan sopimaton, samanlainen kuin Malmön korkkiruuvista jonka asuntoja ei ole saatu myytyä ja josta paikalliset eivät pidä.
- poliitikkojen pitäisi tulla sanomaan tästä mielipiteensä. Jätkäsaaren kerrosala kasvaa jat-kuvasti kun suunnittelu etenee ja tässä taas merkittävästi lisää. Vastaako kerrosalan iso kasvu kaavoittajan näkemystä alueesta?
- tässä ehdotetaan isoa muutosta – se tulisi visualisoida. Selostusluonnoksesta puuttui olennaisia asioita, esimerkiksi tuulisuuden huomiointi. Vaatisiko korkea rakentaminen muutakin kuin tiedoksi merkitsemistä? Vastustan kaikkea tornirakentamista. Hanke muut-taisi ympäristöä ratkaisevasti huonompaan suuntaan. Hanke poikkeaa nykyisestä kaavoituksesta, tarvittaisiin lisää olosuhdeselvityksiä. Pilaa maisemaa.
- miten korkea rakennus vaikuttaa lähi-ilmastoon? On huonoja kokemuksia maailmalta.
- alueella on voimakkaita tuulia, jotka ovat jo nyt muuttuneet
- aluksi Jätkäsaaren kaavoituksessa puhuttiin 6-8 kerroksesta sitten 16:sta, nyt 33:sta. Bunkkeria ei voinut purkaa mutta Verkkokaupan sai rakentaa. Torneja ei pidä rakentaa

T:\KSV-Aos\LSA-proj\Virasto\jätkäsaari\JÄTKÄSAARENKALLIO JA
HIETASAARI\KämpTower\2012-01-09_jätkäsaari_asukastilaisuus_muistio.docx

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 http://www.hel.fi/ksv	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566



9.1.2012

- rannoille, maisema tulee säästää kaikille yhteiseksi. Tarvitaan poliittisia päätöksiä – viekö ksv hanketta omin päin? Näin korkea rakennus ei ole taloudellinen.
- onko niin että nyt esitetään 33 kerroksista tornia jotta olisi helpompi saada hyväksyttyä 16 kerroksinen?
 - on välttämätöntä että tehdään poliittinen päätös valtuustossa korkean rakentamisen periaatteista, nyt vain kiusataan suunnittelijoita ja tehdään turhaa työtä yksittäisissä hankkeissa joita ei voi hyväksyä
 - mitä vaikutuksia hotellilla tulisi olemaan alueen liikenteeseen, kuinka asukkaiden liikkuminen alueella järjestetään?
 - tuleva raitiotieliikenne tulee entisestään vaikeuttamaan autoliikennettä Jätkäsaarella
 - Eikö kukaan yleisöstä sano "wau" kun näkee nämä suunnitelmat? ei ilmeisesti
 - ehdotan että ksv veisi korkean rakentamisen suunnitelman uudestaan lautakuntaan. Rajaus eri alueisiin on typerä eikä vastaa kaupunkilaisten näkemystä.
 - tämä on vain keskustelutilaisuus, lisäksi kannattaa jättää mielipiteitä myös muuta kautta jos todella haluaa vaikuttaa asiaan.
 - montako meitä on täällä, miksei ole osallistujalistaa?
 - onko kaupunkisuunnittelulautakunnassa viisasta näkemystä korkeasta rakentamisesta?
 - kuka päätti, että voimassa olevan kaavan vastaisesti alueelle suunnitellaankin puurakentamisen mallikorttelia?
 - valtuustossa on peräänkuulutettu puurakentamisen edistämistä Helsingissäkin, se on ekologista ja kannatettavaa.
 - mikä on betonitornin kokonaisilme, torni on puolitoista kertaa stadionin tornin kokoinen.
 - Paikan voisi säästää rakentamattomana jotakin tulevaa tarkoitusta varten.
 - "portista" on hävinnyt toinen torni – voisiko koko Jätkän sisääntuloa tarkastella uudelleen? Jo voimassaoleva kaava on massiivinen, sitä tulisi tarkastella uudestaan kriittisesti
 - onko uusi kallis hotelli tarpeellinen – kuka siellä asuu? Kuinka se kannattaa?
 - en halua tornia. Nyt sekoitetaan asioita – hotelliasukkaat ovat eri henkilöitä kuin Tallinnan risteilymatkustajat. Hotelliin riittäisi asukkaita koska se on kantakaupungissa. Kantakaupunkiin ei pitäisi kuitenkaan rakentaa tornia vaan pitäisi olla laki joka kieltää rakentamista tällaista kantakaupunkiin!
 - Hotellin suunniteltu kerroskorkeus on liian matala joten joko kerroksia tulee vähemmän tai kokonaiskorkeus tulee nousemaan
 - saako tornin päälle laittaa vielä antennin tai jonkin muun piikin joka kasvattaa korkeutta vielä entisestään?
 - Vuosaaren torniin piti tulla kahvila johon kaikki pääsevät – ei tullut. Miten mattimeikäläinen pääsisi aiotun hankkeen näköalatasanteelle – vai pääsisikö?
 - milloin Crusellin silta avataan sataman ajoneuvoliikenteelle? Voidaanko laivojen saapumisaikoja säätää kaupungin puolesta niin että ne eivät tulisi ruuhka-aikaan?

T:\KSV-Aos\LSA-proj\Virasto\jätkäsaari\JÄTKÄSAARENKALLIO JA
HIETASAARI\KämpTower\2012-01-09_jätkäsaari_asukastilaisuus_muistio.docx

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 http://www.hel.fi/ksv	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566



9.1.2012

T:\KSV-Aos\LSA-proj\Virasto\jätkäsaari\JÄTKÄSAARENKALLIO JA
HIETASAARI\KämpTower\2012-01-09_jätkäsaari_asukastilaisuus_muistio.docx

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 http://www.hel.fi/ksv	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566