



06.06.2016

Kaj/1

§ 562

V 15.6.2016, Länsisataman tonttien 20808/5, 20810/3, 20811/2 ja 3, korttelin 20812, korttelin 20262 osan sekä katualueiden ja satama-alueiden asemakaavan muuttaminen (nro 12173, Jätkäsaaren talletusvarasto Bunkkeri ja naapurikorttelit)

HEL 2011-005972 T 10 03 03

Esitys

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) korttelin 20808 tontin 5, korttelin 20810 tontin 3, korttelin 20811 tonttien 2 ja 3, korttelin 20812, korttelin 20262 osan sekä katualueiden ja satama-alueen (muodostuvat uudet korttelit 20821 ja 20822) asemakaavan muutoksen 4.12.2012 päivätyn ja 16.2.2016 sekä 17.5.2016 muutetun piirustuksen nro 12173 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 37313
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12173 kartta, päivätty 4.12.2012, muutettu 16.2.2016 sekä 17.5.2016
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12173 selostus, päivätty 4.12.2012, muutettu 16.2.2016 sekä 17.5.2016, päivitetty Kslk:n 17.5.2016 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuva 16.2.2016
- 4 Tilastotiedot 17.5.2016
- 5 Vuorovaikutusraportti liitteineen 4.12.2012, täydennetty 16.2.2016 ja 17.5.2016
- 6 Osa päätöshistoriaa (internetiin)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, ase-



	makaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
	Liite 1
	Liite 2
	Liite 4
	Liite 5
	Liite 6
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Helen Sähköverkko Oy	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Helsingin Satama Oy	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Asemakaavassa muutetaan kolmea vuonna 2009 lainvoiman saaneen asemakaavan korttelia sekä joitain katu- ja satama-alueita. Kaavassa Jätkäsaareen muodostuu yksi uusi liikerakennusten kortteli.

Sataman vanha talletusvarasto Bunkkeri on nykyisessä asemakaavassa osoitettu liikunta- ja kulttuurikäyttöön. Kaupunki järjesti Bunkkerista hankintakilpailun, jonka voittaneen työn pohjalta bunkkerin tontin osalta asemakaava on laadittu. Kaava mahdollistaa Bunkkeriin uimahallin ja liikuntatiloja yhteensä noin 14 000 k-m². Bunkkerista puretaan kaksi kerrosta koko alalta ja keskeltä kaikki kerrokset ensimmäistä lukuun ottamatta. Kolme ensimmäistä kerrosta on varattu liikuntatiloille, neljäs osittain liikuntatiloille ja pääosin apu- ja teknisiksi tiloiksi. Vanhan bunkkerin viidennestä kerroksesta ylöspäin on varattu asumiselle, jota on maksimissaan yhdeksän kerrosta. Asuminen muodostaa tiiviin umpikorttelin, jonka keskelle jää suojainen piha. Uutta asuntokerrosalaa on 20 200 k-m², joka vastaa noin 500 asukasta.

Korttelin 20810 halkaisee uusi katu Bunkkerinkuja, jonka kautta hoidetaan Bunkkerin asuntojen ja liikuntatilojen ajoyhteys. Koulukortteli rajautuu uuden kadun vuoksi omaksi korttelikseen, jonka vuoksi se on jouduttu lisäämään kaava-alueeseen. Koulukorttelin aluerajaukset ja määräykset noudattavat yleisen arkkitehtikilpailun voittaneen työn ratkaisuja.



Lisäksi on tehty teknisiä muutoksia jo rakennettuun kortteliin 20812.

Rionkatua on korttelin 20808 eteläpuolisella osuudella levennetty 0,5 metrillä mm. pelastusajoneuvojen toimintaedellytysten parantamiseksi.

Helsingin kaupunki omistaa asemakaava-alueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä 4.12.2013. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot. Muistutuksia ei esitetty. Kaavaehdotukseen tehtiin olennaisia muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti muutetun asemakaavan muutos ehdotuksen hyväksymistä 16.2.2016. Kaavaehdotus oli uudelleen julkisesti nähtävillä. Siitä saatiin lausunnot, muistutuksia (7 kpl) ja kirjeitä (2 kpl). Esitetyt huomautukset kohdistuivat Bunkkerin korkeuteen ja varjostavuuteen. Liikuntahankkeita pidettiin kannatettavina. Kaavaehdotukseen ei tehty muutoksia.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavaehdotuksen mukainen.

Kaupunki järjesti vuonna 2015 toteutuskilpailun, jonka avulla etsittiin Bunkkeri-rakennukselle ostajaa, joka toteuttaisi rakennukseen alueen koululaisia, asukkaita sekä liikuntaseuroja palvelevat liikuntatilat ja uimahallin. Lisäksi Bunkkeriin oli mahdollista ehdottaa asuntoja tai muita tiloja. Kilpailuun tuli yksi ehdotus, jonka pohjalta kaupunki on pyytänyt hankkeesta tarjouksen. Bunkkerin osalta asemakaava noudattaa ehdotuksen ratkaisuja.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue sijaitsee Jätkäsaarella, Helsingin Sataman Länsiterminaalin välitörmässä läheisyydessä. Terminaalirakennus ja laivalaiturit sijaitsevat alueen kaakkoispuolella. Kuusikerroksinen, sataman vanha talletusvarasto Bunkkeri on valmistunut 1972. Bunkkerin nykyinen kerrosala on 34 500 k-m². Rakennus on jo Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaavassa osoitettu liikuntatoimintojen käyttöön ja sen eteläpuolelle on laadittu asemakaava koko eteläistä Helsinkiä palvelevasta Jätkäsaaren liikuntapuistosta. Alue on tällä hetkellä väliaikaiskäytössä pysä-



06.06.2016

Kaj/1

köintialueena ja Staran varikkona. Verkkokauppa.com Bunkkerin itäpuolella on aloittanut toimintansa alueella korttelissa 20812 vuonna 2011. Bunkkerin länsipuolella on koulutontti ja pohjoispuolella lastentalotontti. Kaava-alue liittyy rakenteilla olevaan Hietasaaren asuntovaltaiseen kerrostaloalueeseen.

Osalla aluetta on voimassa asemakaava nro 8043 (vahvistettu 12.12.1979). Kaavan mukaan alue on satama-alue.

Osalla aluetta on voimassa asemakaava nro 11770 (hyväksytty 3.6.2009). Kaavan mukaan alue on urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta, asuinkerrostalojen korttelialuetta sekä toimitilarakennusten korttelialuetta.

Korttelissa 20812 on voimassa asemakaava nro 11972 (hyväksytty 22.9.2010). Kaavan mukaan alue on toimitilarakennusten korttelialuetta.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista, kirjeistä, muistutuksista ja lausunnoista sekä vastineet niihin.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti muutetun kaavaehdotuksen hyväksymistä 16.2.2016 ja sen jälkeen kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 18.3.–22.4.2016.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin seitsemän muistutusta. Muistutukset kohdistuivat pääosin Bunkkerin korottamiseen, sen kokoon ja varjostavuuteen. Pääosa muistutuksista oli Bunkkerin korottamista vastaan. Paikallinen asukasyhdistys piti hanketta tarkoituksenmukaisena, koska se mahdollistaa paremmat palvelun alueella.

Kirjeet

Nähtävilläoloajan ulkopuolella on saapunut kaksi kirjettä. Kirjeet kohdistuivat Bunkkerin korkeuteen ja varjostavuuteen.

Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta: Uudenmaan ELY-keskus, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY), Helen Sähköverkko Oy, Helsingin Satama Oy, kiinteistölautakunta, lii-



kuntalautakunta, pelastuslautakunta, yleisten töiden lautakunta ja ympäristölautakunta.

Bunkkeri-hankkeen yhteydessä on tehty yhteistyötä eri hallintokuntien välillä, minkä vuoksi lausunnoissa ei ollut erityistä huomautettavaa.

Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnossa esitettiin merkittävimmät huomautukset, jotka kohdistuivat kaavaratkaisun melukysymyksiin. ELY-keskus totesi, että meluntorjuntaan liittyen kaavassa ei ole kerrottu, mihin dB-arvoihin on päästävä. Lisäksi ELY-keskus katsoi, että meluntorjuntaa ei voi siirtää kaavoituksesta myöhäisempään yksityiskoh-taiseen suunnitteluun, vaan että kaavoitusvaiheessa on oltava varmuus siitä, onko suunniteltu maankäyttö mahdollista.

Kaavaa valmisteltaessa on tehty meluselvitys, jossa on kuvattu alueen olosuhteet ja mm. laivamelusta aiheutuvat erityisvaatimukset. Koska kyseessä on asuinrakennuksen osalta täysin uusi rakennusosa, melusuojaus on erilaisin teknisin ratkaisuin mahdollista ottaa huomioon rakennuslupavaiheessa.

Kaava mahdollistaa asuntojen sijoittamisen tasolta noin +24 ylöspäin. Oleskeluparvekkeet on edellytetty lasitettavaksi ympäristömelun torjumiseksi. Lisäksi rakennuksen ulkovaipan kokonaisääneneristävyys tulee mitoittaa laivaliikenteen melua vastaan kiinnittäen huomiota laivaliikenteen melun erityispiirteisiin. Ennen rakennusluvan myöntämistä tulee meluselvityksellä osoittaa melutason ohjearvoihin (vanha alue) nähden riittävä meluntorjunta asuinrakennusten piha-alueilla, oleskeluparvekkeilla sekä asuinhuoneistoissa ja opetustiloissa. Kaavamateriaali sisältää ohjeen kokonaisääneneristävyden mitoittamisesta.

Ympäristölautakunta totesi, että melukysymykset voi ratkaista myös rakennuslupavaiheessa, koska alueen melunmuodostuksesta olevan tiedon perusteella asuminen on mahdollista suunnitella ja toteuttaa siten, että myös laivaliikenteen aiheuttama melu pysyy hyväksyttävällä tasolla.

Helsingin Satama katsoi lausunnossaan, että Bunkkerin kaavaratkaisun ei tulisi asettaa reunaehtoja satamatoiminnalle.

Kiinteistölautakunnan lausunto kohdistui Bunkkeri-hankkeeseen monipuolisesti. Siinä todettiin, että hankkeen etenemistä tulee jouduttaa.

Pelastuslautakunnan lausunnossa edellytettiin pelastussuunnitelmaa jatkosuunnittelun yhteydessä.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



06.06.2016

Kaj/1

Vastineet muistutuksiin, kirjeisiin ja lausuntoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotukseen ei ole tehty muutoksia muistutusten, kirjeiden eikä lausuntojen johdosta. Lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon mahdollisuuksien mukaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 17.5.2016 käsittelyn yhteydessä esittelijä muutti esitystään siten, että asemakaavakartalla YUA-korttelin 20811 rajausta tarkistetaan Bunkkerinkujan ja Hampurinkujan risteyksessä (korttelialueen luoteiskulma) suorakulmaisesta pyöristetyn noudattamaan pohjakartalla näkyvää katosalueen reunaa. Muutos on tarpeen liikennesuunnitelman tarkoituksenmukaisuuden vuoksi. Muutosta vastaavat korjaukset on tehty kaava-asiakirjoihin.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Katujen ja kunnallistekniikan rakentamisen kustannukset on pääosin esitetty Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaavassa nro 11770 ja suunnittelu sekä rakennustyöt on jo osin toteutettu.

Kaava-alueen toteuttamiskustannuksia muodostuu edellä mainitun lisäksi Bunkkerinkujan katualueen ja Bunkkerin eteläpuolisen aukion rakentamisesta yhteensä noin 1–1,5 miljoonaa euroa (alv 0 %).

Lopuksi

Päätösehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan yksimielisesti tekemän esityksen mukainen.

Kaavamuutoksen johdosta ei maanomistajille koidu merkittävää hyötyä, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaiselle maankäyttösopimusmenettelylle ei ole tarvetta.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 37313
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12173 kartta, päivätty 4.12.2012,



06.06.2016

Kaj/1

- 2 muutettu 16.2.2016 sekä 17.5.2016
Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12173 selostus, päivätty
4.12.2012, muutettu 16.2.2016 sekä 17.5.2016, päivitetty Kslk:n
17.5.2016 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuva 16.2.2016
- 4 Tilastotiedot 17.5.2016
- 5 Vuorovaikutusraportti liitteineen 4.12.2012, täydennetty 16.2.2016 ja
17.5.2016
- 6 Osa päätöshistoriaa (internetiin)

Oheismateriaali

- 1 Ilmakuva 16.2.2016

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen
hyväksyminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-
ja ympäristökeskus

Helsingin seudun ympäristöpal-
velut -kuntayhtymä

Helen Sähköverkko Oy

Helsingin Satama Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, ase-
makaavan, rakennusjärjestyksen
hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, ase-
makaavan, rakennusjärjestyksen
hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, ase-
makaavan, rakennusjärjestyksen
hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, ase-
makaavan, rakennusjärjestyksen
hyväksyminen

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Ympäristölautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Pelastuslautakunta

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



06.06.2016

Kaj/1

Liikuntalautakunta
Talous- ja suunnitteluosasto, aluerakentamisyksikkö

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.05.2016 § 183

HEL 2011-005972 T 10 03 03

Ksv 0846_4, karttaruutu 671495

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 4.12.2012 päivätyn ja 16.2.2016 sekä 17.5.2016 muutetun 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) korttelin 20808 tontin 5, korttelin 20810 tontin 3, korttelin 20811 tonttien 2 ja 3, korttelin 20812, osaa korttelista 20262 sekä katualueiden ja satama-alueen (muodostuvat uudet korttelit 20821 ja 20822) asemakaavan muutosehdotuksen nro 12173 hyväksymistä ja ettei tehty muistutukset, saapuneet kirjeet ja annetut lausunnot anna aihetta muihin toimenpiteisiin
- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päätti

- antaa esityksestään perusteluineen ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton tehtyihin muistutuksiin
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet niihin mielipiteisiin, jotka on esitetty kirjallisesti nähtävilläoloajan ulkopuolella.

Käsittely

17.05.2016 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Olavi Veltheim: Muutan esitystä siten, että asemakaavakartalla YUA-korttelin 20811 rajausta tarkistetaan Bunkkerinkujan ja Hampurinkujan risteyksessä (korttelialueen luoteiskulma) suorakulmaisesta pyöristetyksi noudattamaan pohjakartalla näkyvää katosalueen reunaa. Muutos on tarpeen liikennesuunnitelman tarkoituksenmukaisuuden vuoksi. Muutosta vastaavat korjaukset tehdään kaava-asiakirjoihin.

16.02.2016 Ehdotuksen mukaan



06.06.2016

Kaj/1

04.12.2012 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Matti Kaijansinkko, projektipäällikkö, puhelin: 310 37195
matti.kaijansinkko(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 03.05.2016 § 186

HEL 2011-005972 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutosehdotuksesta, joka koskee Jätkäsaaren talletusvarastoa Bunkkeria sekä naapurikortteleita, aiheutuu rakennusvirastolle Bunkkerinkujan sekä Bunkkerin eteläpuolisen aukion rakentamisesta kustannuksia arviolta 1 - 1,5 miljoonaa euroa. Kustannusarvio ei sisällä raitiotien kääntöympyrän rakentamiskustannuksia, eikä pilaantuneiden maiden aiheuttamia kustannuksia, jotka tarkentuvat jatkosuunnittelussa. Muilta osin kaava-alueen kustannukset sisältyvät Jätkäsaarenkalion ja Hietasaaren asemakaavaan (11770).

26.04.2016 Poistettiin

19.02.2013 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419
anu.kiiskinen(a)hel.fi
Olli Haanperä, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
olli.haanpera(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 21.04.2016 § 168

HEL 2011-005972 T 10 03 03

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle Helsingin kaupungin 20. kaupunginosaa (Länsisatama) koskevasta Jätkäsaaren

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



talletusvarasto Bunkkerin ja naapurikortteleiden asemakaavan muutos-
ehdotuksesta nro 12173 seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutosehdotuksesta yleisesti

Länsisataman Jätkäsaaren talletusvarasto Bunkkeria ja naapurikortte-
leita koskeva asemakaavan muutosehdotus nro 12173 (jäljempänä:
”kaavaehdotus”) mahdollistaa voimaan tullessaan sataman käytössä
aiemmin olleen vanhan talletusvarasto Bunkkerin kehittämisen mm.
asuntokäyttöön. Kaavaehdotuksessa Bunkkerin tontille 20811/2 on
osoitettu kokonaan uutta asuinkerrosalaa 20 500 k-m², joka vastaa yh-
teensä noin 500 asukasta ja 300 asuntoa myöhemmistä tarkentavista
suunnitteluratkaisuista riippuen.

Edelleen kaavaehdotus mahdollistaa voimaan tullessaan korttelin
20810 eteläpuolelle sijoittuvan kokonaan uuden kapean kadun (Bunk-
kerinkuja) rakentamisen ja Tyynenmerenkadun varteen sijoittuvan pie-
nen liikerakennusten korttelin (kortteli nro 20821) rakentamisen. Lisäksi
kaavaehdotuksen mukaista peruskoulun tonttia 20822/1 on Bunkkerin-
kujan vuoksi jouduttu tarkistamaan, mutta tontin aluerajaukset ja kaa-
vamääräykset noudattavat kaavaehdotuksessa silti yleisen arkkitehtiki-
pailun voittaneen työn ratkaisuja. Lisäksi jo rakennettuun kortteliin nro
20812 on tehty teknisiä muutoksia tontin vuokralaisen hakemuksen
mukaisesti vastaamaan toteutunutta tilannetta ja Rionkatua korttelin
20808 eteläpuolisella osuudella on levennetty mm. pelastusajoneuvo-
jen toimintaedellytysten parantamiseksi.

Kaavaehdotuksen mukainen alue sijaitsee Länsisataman Jätkäsaares-
sa Helsingin Sataman Länsiterminalin välittömässä läheisyydessä.
Kaava-alue liittyy osittain jo rakennettuun Hietasaaren asuntovaltaiseen
kerrostaloalueeseen. Kaava-alueen pinta-ala on noin 30 000 m². Toteu-
tuessaan kaavaehdotus mahdollistaa noin 500 asukkaan, 300 asunnon
ja 600 työpaikan toteutumisen Jätkäsaareen, mitä voidaan pitää kau-
pungin strategisten tavoitteiden kannalta tavoiteltavana päämääränä.
Lisäksi kaavaehdotus vahvistaa toteutuessaan merkittävällä tavalla Jät-
käsaaren alueellista identiteettiä, kun se luo maankäytölliset edellytyk-
set Bunkkerin rakennuksen kehittämiseksi kokonaan uuteen käyttöön.

Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12173 kaavakartta määräyksi-
neen on liitteenä 1. Kaava-alueen havainnekuva puolestaan on liitteenä
2.

Maanomistus ja -hallinta

Helsingin kaupunki omistaa kaava-alueen maan, joten kaava-alueella
ei tarvitse tehdä maankäyttösopimuksia.



Kaava-alueella korttelissa 20811 sijaitseva ns. Bunkkerin rakennus on Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskuksen omistuksessa.

Huomioita kaavaehdotuksesta

Kortteli 20811, YUA

Kiinteistövirasto järjesti kaupunginvaltuuston päätökseen perustuen mainitusta korttelista toteutuskilpailun, jonka tavoitteena oli löytää korttelissa sijaitsevalle Jätkäsaaren maamerkkirakennukselle uusi omistaja, joka kehittää ja suunnittelee Bunkkerin rakennukseen monipuolisen tilakokonaisuuden ja toteuttaa rakennukseen kaupungin tarvitsemat liikuntatilat kokonaistaloudellisesti edullisella tavalla. Kiinteistölautakunta päätti osaltaan toteutuskilpailun ratkaisemisesta ja asian esittämisestä edelleen kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi kokouksessaan 7.4.2016.

Voittaneen kilpailuehdotuksen toteuttamisen edellyttämää asemakaavan muutosehdotusta on valmisteltu rinnakkain toteutuskilpailun kanssa kaupunkisuunnitteluvirastossa nk. kumppanuuskaavoituksena, jotta kaavoitukselliset edellytykset kilpailuehdotuksen toteuttamiseksi olisivat olemassa mahdollisimman pian toteutuskilpailun ratkettua. Toteutuskilpailun tarkoittama kortteli on kaavaehdotuksessa merkitty urheilutoimintaa palvelevien rakennusten sekä asuinrakennusten korttelialueeksi kaavamerkinnällä "YUA".

Kiinteistölautakunta toteaa, että kaavaehdotus mahdollistaa voimaantullessaan voittaneen kilpailuehdotuksen toteuttamisen. Neuvotellun ns. Bunkkerin tonttia 20811/2 koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen mukaan lopullisen kiinteistökaupan tekemisen edellytyksenä on muun ohella, että laadittava kaavamuuotos sisältää asuinrakennusoikeutta vähintään 20 000 k-m², liikunta- ja uimahallitilojen rakennusoikeutta vähintään 13 000 k-m² ja liiketilojen rakennusoikeutta vähintään 300 k-m². Kaavaehdotus mahdollistaa mainittujen tilojen rakentamisen esisopimuksen edellyttämällä tavalla, mitä voidaan pitää perustavanlaatuisena po. tontin toteuttamisen edellytyksenä.

Kaavaehdotuksessa Bunkkerin pysäköinti on osittain kellarikerroksessa ja osittain kannen alla rakennuksen pohjoispuolella. Pihakannen päälle on sijoitettu osa asukkaiden pysäköintipaikoista, ja nämä noin 30 autopaikkaa voidaan kaavamääräysten mukaan varata myös liikuntatilojen käyttöön niiden aukioloaikoina. Lautakunta toteaa, että pysäköintiratkaisu vastaa voittaneessa kilpailuehdotuksessa esitettyä ratkaisua. Edelleen neuvotellun toteutussopimuksen ehtojen mukaan Bunkkerin tontilta on osoitettava 32 autopaikkaa kaupungille, ja po. autopaikat on kaavailtu osoitettavan juuri pihakannen päältä. Näin ollen asemakaavan määräykset tukevat tältä osin asiassa saavutettua neuvotteluratkaisua.



Kaavamääräysten mukaan mainitulla korttelialueella autopaikkojen lukumäärä on asuntojen osalta vähintään 1 ap/135 k-m². Edelleen kaavamääräyksissä todetaan, että jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään tai osoittaa muulla tavoin varaavansa asukkailla yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voidaan autopaikkojen kokonaismäärästä vähentää viisi autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohden, yhteensä kuitenkin enintään 10 %. Lautakunta toteaa, että mikäli hankkeen toteuttaja päätyy joltain osin yhteiskäyttöautojärjestelmän toteuttamiseen, lienee tarpeen, että asiasta otetaan riittävät maininnat tontin toteuttamista koskeviin sopimuksiin järjestelyn pysyvyyden varmistamiseksi.

Kiinteistölautakunta toteaa vielä, että neuvoteltujen toteutus- ja esisopimusten mukaisesti kaupunki saisi Bunkkerin tontista kauppahintaa noin 22,7 miljoonaa euroa. Kaavaehdotuksen toteutuminen edesauttaisi siten merkittävästi myös kiinteistötoimelle asetettujen maanmyyntitavoitteiden saavuttamista. Tämän lisäksi kaupunki vapautuisi Bunkkerin laskennallisesta korjausvelasta, jonka on arvioitu olevan noin 35 miljoonaa euroa.

Kortteli 20821, KL

Kaavaehdotuksessa Tyynenmerenkadun varteen on osoitettu kokonaan uusi liikerakennusten korttelialue (20821) kaavamerkinnällä ”KL”. Kaavaselostuksessa todetaan, että mainitun korttelin tavoitteena on Jätkäsaaren palvelujen parantaminen mahdollistamalla kahden yksikerroksisen liiketilan rakentaminen. Kortteliin on mahdollista rakentaa yksikerroksisia myymälä-, kahvila- tai ravintolarakennuksia ja rakennusten katoille voidaan sijoittaa asiakasterassit. Kaavamääräysten mukaan korttelin tonteille ei saa sijoittaa pysäköintipaikkoja.

Kiinteistölautakunta toteaa, että po. kortteliin sijoittuvat KL-tontit 20821/1-2 tultaneen luovuttamaan kilpailulla lautakunnan ja/tai kiinteistötoimen myöhemmin määrittelemien ehdoin.

Kortteli 20822, YO

Kaavaehdotuksessa korttelin 20811 länsipuolelle sijoittuu kortteli 20822, jonka kaavamerkintä on ”YO” eli opetustoiminnan korttelialue. Mainittuun kortteliin on tarkoitus toteuttaa peruskoulu. Kaavaehdotus muuttaa toteutuessaan hieman tontin rajoja niin, että tontin pohjoisraja siirtyy hieman etelämmäksi, mikä tarkoittaa käytännössä tontin pienenemistä. Mainitun tontin rakennusoikeus ja käyttötarkoitus pysyvät kuitenkin kaavaehdotuksessa ennallaan ja koulurakennus toteutetaan kaupungin hankkeena käydyn yleisen arkkitehtikilpailun voittaneen ehdotuksen ratkaisujen perusteella. Tässä esitetyt aluerajojen muutokset



06.06.2016

Kaj/1

olivat tiedossa arkkitehtikilpailua järjestettäessä, joten lautakunnalla ei ole asiaan huomauttamista.

Kortteli 20812, KTY

Toimitilarakennusten kortteli 20812 kaavamerkinnällä "KTY" sijoittuu korttelin 20811 itäpuolelle. Ko. korttelin rakennukset ovat valmistuneet vuonna 2011 ja kaavaehdotuksen tarkoituksena on tältä osin päivittää tilanne vastaamaan toteutunutta tilannetta.

Korttelit 20808 ja 20811, LPA

Kaavaehdotuksessa Rionkatua LPA-tonttien 20808/5 ja 20811/4 välissä on levennetty 0,5 metriä etelämmäksi pelastusajoneuvojen toimintaedellytysten parantamiseksi. Kaavaehdotuksen muutos vastanee toteutunutta lopullista tilannetta. Po. LPA-tontit vuokrataan pitkäaikaisesti tontin 20808/3 käyttöön.

Maaperätiedot

Kaava-alueen maaperä on pilaantunut ja se kunnostetaan rakentamisen yhteydessä. Alueelle on vuonna 2009 myönnetty ympäristölupapäätös kortteleiden 20811, 20812 ja 20822 osalta. Kiinteistöviraston tonttiosasto on jättänyt Bunkkerin eteläpuolella sijaitsevan kaatopaikan kunnostamisesta ympäristölupahakemuksen Etelä-Suomen aluehallintovirastolle 16.3.2015.

Kaavamuutoksessa on otettu huomioon kaatopaikan rajausta ja liikeraakennusten korttelialue 20821 (KL) on sijoitettu sen ulkopuolelle.

Lopuksi

Kiinteistölautakunta puoltaa Länsisataman Jätkäsaaren talletusvarasto Bunkkeria ja naapurikortteleita koskevaa asemakaavan muutosehdotusta nro 12173 edellä esitetyin perustein.

Lautakunta toteaa vielä, että kaavaehdotuksen voimaansaattamista tulisi mahdollisuuksien mukaan kiirehtiä, jotta purku- ja rakennustyöt erityisesti korttelissa 20811 päästäisiin aloittamaan mahdollisimman pikaisesti.

02.05.2013 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36438
kristian.berlin(a)hel.fi



06.06.2016

Kaj/1

Minna Aarnio, kiinteistöjen kehittämispäällikkö, puhelin: 310 79531
minna.aarnio(a)hel.fi

Liikuntalautakunta 14.04.2016 § 54

HEL 2011-005972 T 10 03 03

Lausunto

Liikuntalautakunta antoi seuraavan lausunnon Jätkäsaaren talletusvarasto Bunkkerin ja naapurikortteleiden asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12173:

Liikuntalautakunnalla ei ole huomautettavaa esitettyyn asemakaavan muutosehdotukseen.

Käsittely

14.04.2016 Ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:

Tiina Sandberg: Tiina Sandberg teki seuraavan vastaehdotuksen. En kannata esitettyä kaavaa Bunkkerin osalta. Bunkkerin toteutus olisi ollut mahdollista ilman SRV:lle annettua suurta rakennusoikeutta, tällöin tilan hallinnointi olisi ollut liikuntavirastolle helpompaa ja myös budjetointi omissa käsissä. Esitetty kaava myös vaikuttaa ratkaisevasti alueen ilmeeseen ja on siihen nähden ylimitoitettu. Sandbergin ehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

Tiina Sandberg antoi seuraavan eriävän mielipiteen. En kannata esitettyä kaavaa Bunkkerin osalta. Bunkkerin toteutus olisi ollut mahdollista ilman SRV:lle annettua suurta rakennusoikeutta, tällöin tilan hallinnointi olisi ollut liikuntavirastolle helpompaa ja myös budjetointi omissa käsissä. Esitetty kaava myös vaikuttaa ratkaisevasti alueen ilmeeseen ja on siihen nähden ylimitoitettu.

29.01.2013 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

osastopäällikkö
Kirsti Laine-Hendolin

Lisätiedot

Martina Jerima, suunnittelija, puhelin: 310 87967
martina.jerima(a)hel.fi
Matti Kuusela, suunnittelupäällikkö, puhelin: 310 87783
matti.kuusela(a)hel.fi
Petteri Huurre, osastopäällikkö, puhelin: 310 87791



06.06.2016

Kaj/1

Pelastuslautakunta 12.04.2016 § 49

HEL 2011-005972 T 10 03 03

Esitys

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Jätkäsaaren talletusvarasto Bunkkerin ja naapurikortteleiden asemakaavan muutoksesta (nro 12173):

Talletusvarasto Bunkkerista ja sen lisärakentamisosista tulee laatia erillinen palotekninen suunnitelma, joka hyväksytetään pelastusviranomaisella. Lisä- ja muutosrakentamiseen liittyy useita paloteknisiä haasteita ja yhteensovittamistarpeita. Bunkkerista puretaan kaksi kerrosta koko alalta ja keskeltä kaikki kerrokset ensimmäistä lukuun ottamatta. Kolme ensimmäistä kerrosta on varattu liikuntatiloille, neljäs osittain liikuntatiloille ja pääosin apu- ja teknisiksi tiloiksi. Vanhan bunkkerin viidennestä kerroksesta ylöspäin on varattu asumiselle, jota on maksimissaan kymmenen kerrosta.

29.01.2013 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Katja Seppälä, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31236
katja.seppala(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 05.04.2016 § 145

HEL 2011-005972 T 10 03 03

Lausunto

Ympäristölautakunta antoi seuraavan lausunnon.

Bunkkeri on viidennestä kerroksesta ylöspäin varattu asumiselle, jota on maksimissaan kymmenen kerrosta. Asuminen muodostaa umpikorttelin, jonka keskelle jää piha-alue. Melutilannetta ja äänitasoerovaatimuksia ei kuitenkaan ole asuinkerrosten suhteen arvioitu. Kaavaehdotus jättää riittävän meluntorjunnan osoittamisen piha-alueilla, oleskelu-parvekkeilla ja asuinhuoneistoissa rakennuslupavaiheeseen. Kaavamääräys ohjaa kuitenkin aiheellisesti kokonaisuääneneristävyyden mitoittamiseen laivamelua vastaan sen erityispiirteet huomioiden.

Lähtökohtaisesti riittävä meluntorjunta tulee varmistaa kaavavaiheessa, jolloin tiedot myös mitoituksen perusteena olevasta melutilanteesta tu-



lee olla saatavilla. Alueelta olevan meluselvitystiedon pohjalta voidaan kuitenkin olettaa, että asuminen on mahdollista suunnitella ja toteuttaa siten, että myös laivamelu pysyy hyväksyttävällä tasolla sekä sisätiloissa että ulko-oleskelualueilla. Tästä syystä ja laivamelun erityispiirteiden vuoksi voidaan pitää hyväksyttävänä, että meluntorjunnan riittävyys varmistetaan vasta jatkosuunnitteluvaiheessa. Meluntorjunnan suunnittelussa tulee ottaa huomioon myös sataman ympäristöluvan mukaiset ehdot mukaan lukien parvekkeet.

YO-kortteliin sijoittuvan koulun piha-alueella melutason ohjearvo ylittyy Tyynenmerenkadun liikenteen vuoksi. Kaavavaiheessa tulee varmistaa, että jatkosuunnittelussa edellytetään ohjearvon alittuminen piha-alueella.

Asemakaavaehdotuksessa on asianmukaisesti annettu määräys pilaantuneen maaperän kunnostamisesta. Opetustoiminnan korttelialueella tulee kiinnittää erityistä huomiota mahdollisesti liuottimilla pilaantuneeseen maaperään ja toisaalta korttelin 20821 alueella kaatopaikka-kaasujen hallintaan.

29.01.2013 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Anu Haahla, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 28916
anu.haahla(a)hel.fi

Helsingin Satama -liikelaitos 8.2.2013

HEL 2011-005972 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston valmistelussa olevasta otsikossa mainitusta asemakaavamuutosehdotuksesta Helsingin Satama lausuu seuraavaa:

Käsittelyssä oleva asemakaavamuutos on osa kaupunginvaltuuston 08.08.2009 hyväksymää Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaavaa (nro 11770), josta satamalautakunta on antanut lausuntonsa 19.08.2008. Lausunnossa on painotettu mm. että Jätkäsaaren suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon sataman edellyttämät erityistarpeet, toimintaedellytykset ja sen vaikutus lähiympäristöön sekä varauduttava sen kehittämiseen tulevaisuudessa.



Nyt esillä olevassa kaavamuutosehdotuksessa on esitetty kortteliin 20811 opetus-, urheilu- ja asuintoimintaa, kortteliin 20821 opetus- ja urheilutoimintaa ja kortteliin 20812 toimitiloja.

Kaavaa laadittaessa ja sen toteuttamisen yhteydessä on varmistettava, että kaavaehdotuksen mukainen toiminta ei ole ristiriidassa satamatoiminnan kanssa. Maankäytössä tulee erityisesti asuin- ja opetusikäisten kortteleissa estää alusliikenteen ja Tyynenmerenkadun ajoneuvoliikenteen melun ja päästöjen levittäytyminen kortteleihin. Ratkaisua voi osaltaan helpottaa Tyynenmerenkadun ajoneuvoliikenteen ohjaaminen myös muille kokoojakaduille kuten Atlantinkadulle ja Länsisatamankadulle. Tyynenmerenkadun ja sataman läheisyyteen tulee kaava-alueella sijoittaa toimintoja, jotka ovat mahdollisimman vähän herkkiä liikenteen ja alusten aiheuttamalle melulle.

Suunnittelualan tulee vähintäänkin olla omavarainen pysäköintiratkaisujen suhteen.

Etenkin Tyynenmerenkadulla laivojen tuloaikoina ajoneuvomäärä on suurimmillaan, mikä edellyttää riittäviä, sujuvia ja joustavia liikennejärjestelyjä niin Jätkäsaarella kuin siihen liittyvillä liikennealueilla. Sataman liikenneyhteyksien turvaamiseksi on pääkatujen katualan tilavaraukset suunniteltava kaikki liikennemuodot huomioiden, ja mikäli alueelta suunnitellaan liittymiä Tyynenmerenkadulle, ne on suunniteltava alisteisiksi Tyynenmerenkadulle.

Länsisatamassa toimivan sataman laivaliikenne suuntautuu tällä hetkellä pääasiassa Tallinnaan ja liikenne Länsiterminaalista on lisääntynyt vuosittain. Vuonna 2012 Länsiterminaalien kautta kulki noin 5,8 miljoonaa matkustajaa, vilkkaimpina päivinä jopa 27 000 matkustajaa päivässä ja reilut miljoona ajoneuvoa vuodessa. Terminaalista on päivittäin keskimäärin 10 laivalähtöä. Satamatoimintaa ohjaa mm. voimassa oleva ympäristölupa.

Matkustajasatamien sijainti Helsingin keskustassa tai aivan keskustan tuntumassa on merkittävä vetovoimatekijä kaupungille. Helsingissä vierailevat laivamatkustajat saapuvat suoraan ydinkeskustan palvelujen ja nähtävyyksien sydämeen ja matkalle lähdeäessä keskustan matkustajaterminaalit ovat helposti saavutettavissa. Helsingin Satama tarjoaa, ja pyrkii tulevaisuudessa tarjoamaan, edellytykset Helsingin keskustassa ja keskustan tuntumassa olevien satamien ylläpidolle ja varustamoiden liiketoiminnan kehittämiseksi.

Helsingin Satama onkin laatinut vuoden 2012 aikana satamanosien kehittämishjelman, jonka mukaisesti Länsisatama on paras satamanosa lisätä kapasiteettia tyydyttämään kasvavan matkustajalauttaliikenteen tarpeita. Länsisatamaan on suunnitteilla merkittäviä investointeja vuo-



sien 2013 - 2017 välisenä aikana. Jotta Länsisataman mahdollisuudet saadaan hyödynnettyksi, on myös katu- ja liikenneverkon läpäisykykyä sekä Jätkäsaarella että siihen liittyvillä alueilla kehitettävä.

Lisätiedot

Satu Lehtonen, suunnittelupäällikkö, puhelin: +358931033527
satu.lehtonen(a)hel.fi

Opetusvirasto 31.1.2013

HEL 2011-005972 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää opetusvirastolta lausuntoa 4.12.2012 päivätystä Jätkäsaaren talletusvarasto Bunkkerin ja naapurikorttelien asemakaavan muutosehdotuksesta.

Alue sijaitsee Jätkäsaarella, Länsiterminaalin välittömässä läheisyydessä, Tyynenmerenkadulla. Sataman vanha talletusvarasto Bunkkeri on nykyisessä asemakaavassa osoitettu liikunta- ja kulttuurikäyttöön. Asemakaavan muutos mahdollistaa Bunkkeriin sijoitettavan myös opetustoiminnan tiloja. Asemakaavan muutos mahdollistaa lisäksi townhouse-korttelin rakentamisen Bunkkerin katolle. Kaava mahdollistaa koulun tai oppilaitoksen pihan rakentamisen Bunkkerin eteläpuolelle niin, että korotetun pihan kautta päästään bunkkerin toiseen kerrokseen esteettömästi. Sisäänkäynti asuntoihin voidaan järjestää Bunkkerin pohjoispuolelta omilla porrashuoneilla.

Opetusvirasto toteaa, että sataman välitön läheisyys ei puolla peruskoulun sijoittamista Bunkkeriin. Myös Helsingin Satama on ottanut saman kannan. Ympäristökeskus on todennut koulujen ja niiden pihojen olevan ns. herkkiä kohteita, joiden ympäristöolosuhteisiin tulee kiinnittää erityistä huomiota, koska lapset ovat tavallista herkempiä liikenteen ilmanlaatu- ja meluhaitoille. Koulupihalle tulee löytää herkälle kohteelle soveltuvampi ja liikenteen päästöiltä suojaisempi sijainti kauempaa satama- ja katualueesta. Pihan sijoituksessa tulee huomioida myös vanhan kaatopaikka-alueen sijainti ja kunnostussuunnitelmat.

Opetuslautakunta on lausunnossaan 16.11.2011 todennut Bunkkerin soveltuvan toisen asteen koulutuksen käyttöön. 11.12.2012 opetuslautakunta on tarkentanut lausuntoaan todeten Bunkkerin soveltuvan hyvinvointialojen käyttöön. Tarve on 600 opiskelijapaikkaa. Bunkkerin sijainti on maantieteellisesti ja liikenteellisesti hyvä.

Sijoittamalla 2. asteen koulutustoimintaa Bunkkeriin saadaan myös kustannussäästöjä välituntipihan ja pysäköintilaitoksen rakentamatta



jättämisellä. Bunkkeriin suunniteltuun toisen asteen hyvinvointialojen koulutukseen liittyy oleellisesti asiakastoiminta. On luontevaa ohjata kaikki oppilaitoksen henkilöliikenne pääsisäänkäynnin kautta. Suora kulku ulkoa toiseen kerrokseen ei tässä ratkaisussa ole edes toivottava.

Bunkkeriin sijoittuvat myös alueen tulevien peruskoulujen liikuntatilat. Lisäksi rakennus tulee toimimaan myös Jätkäsaaren ulkopuolelta tulevien lasten uinti- ja liikunnan opetuksen käytössä. Tähän liittyvän tilausbussiliikenteen kulku tulee järjestää turvallisesti. Lapset eivät saa joutua ylittämään liikenneväyliä bussista poistuessaan tai siihen noustessaan. Bunkkerin liikuntatilojen sisäänkäynti tulee suunnitella siten, että edessä voi samanaikaisesti olla vähintään 3 tilausbussia.

Lisätiedot

Kaisa Nuikkinen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 86291
kaisa.nuikkinen(a)hel.fi