



10.08.2015

Kaj/2

§ 696

V 26.8.2015, Jätkäsaaren eräiden tonttien sekä satama- ja katualueiden asemakaavan muuttaminen (nro 12272, Terassitalokortteli)

HEL 2011-006089 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20017 tonttien 12 ja 14, korttelin 20026, korttelin 20027 osaa tonttia 1 sekä satama- ja katualueiden asemakaavan muutoksen 21.10.2014 päivätyn ja 9.6.2015 muutetun piirustuksen nro 12272 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12272 kartta, päivätty 21.10.2014, muutettu 9.6.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12272 selostus, päivätty 21.10.2014, muutettu 9.6.2015, päivitetty Kslk:n 9.6.2015 päätöksen mukaiseksi
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Havainnekuva 21.10.2014
- 5 Havainnekuva_suunnitelma
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 21.10.2014 liitteineen, täydennetty 9.6.2015
- 8 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,



rakennusjärjestyksen
hyväksyminen
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5
Liite 6
Liite 7
Liite 8

Helsingin seudun
ympäristöpalvelut-
kuntayhtymä/Vesihuolto
Helen Sähköverkko Oy

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa asumisen, palveluiden, pysäköinnin, liike- ja toimitilojen rakentamisen Jätkäsaaren Saukonpaateen. Tiivis rakentaminen, maamerkkirakennukset ja Laivapojanaukion laajentaminen uusine palveluineen rikastuttavat Jätkäsaaren kaupunkikuvaa.

Alue on pääosin rakentamatonta entistä satamakenttää, jota rajaavat itä-, länsi- ja pohjoispuolella Ruoholahteen ja Jätkäsaaren 1990-luvulta alkaen toteutetut toimitila- ja asuinkerrostalokorttelit.

Voimassa olevissa asemakaavoissa alueella on opetustoimintaa palvelevien rakennusten, lähipalvelurakennusten ja autopaikkojen korttelialueet sekä Laivapojanaukio.

Laivapojanaukiolla sijaitseva sataman hallintorakennus ja puhelinkoppi, suojellaan rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaina.

Alueen yhteenlaskettu rakennus-oikeus on 35 770 k-m², missä on nykyiseen nähden lisäystä 23 150 k-m². Rakennusoikeus jakautuu hankkeiden toteuttamismuodosta riippuen seuraavasti:

Asunnot vähintään 6 035 k-m² ja enintään 15 525 k-m², joka vastaa vähintään noin 210 asukasta ja enintään 540 asukasta.

Toimitilat ja palvelut vähintään 20 245 k-m² ja enintään 29 735 k-m², joka vastaa vähintään noin 770 työpaikkaa ja enintään noin 1 150 työpaikkaa.



Esittelijän perustelut

Asemakaavan muutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja pääperiaatteiltaan oikeusvaikutteisten yleiskaavojen mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Asemakaava-alueesta osa sisältyy Yleiskaava 2002:n ja osa Jätkäsaaren osayleiskaavan alueeseen. Yleiskaava 2002:een sisältyvä alue on asuin- ja työpaikka-alue, osayleiskaavaan sisältyvä alue työpaikka-alue. Osayleiskaavassa työpaikka-alueeksi merkitylle alueelle osoitetaan asemakaavassa asumista.

Kaavaratkaisun lähtökohdat, perustelut ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaiset vaikutusten arvioinnit ilmenevät yksityiskohtaisemmin liitteenä olevasta selostuksesta.

Alueen sijainti ja maanomistus

Alue sijaitsee Välimerenkadun ja Länsisatamankadun risteuksen pohjoispuolella. Helsingin kaupunki omistaa alueen maa-alan.

Asemakaavan muutoksen sisältö

Jätkäsaaren osayleiskaavassa osoitetun Jätkäsaaren kaupallisen keskuksen läheisen sijainnin ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien johdosta alue on suunniteltu maankäytöltään tehokkaasti rakennettavana toimitila- ja asuinalueena.

Kolmesta kymmeneen kerrosta korkea asuinkerrostalo muodostaa Saukonpaadenpuiston kaupunkikuvallisen päätteen. Kahdeksan kerrosta korkea eritysasumiselle osoitettu asuinkerrostalo ja kolmesta kahteentoista kerrokseen korkea toimitilarakennus rajaavat Välimerenkadun katutilaa. Nykyinen kaksikerroksinen pysäköintilaitos muutetaan kuusikerroksiseksi. Laivapojanaukiota laajennetaan ja elävöitetään liiketiloilla. Lars Sonckin vuonna 1929 suunnittelema sataman hallintorakennus ja samalta ajalta oleva puhelinkoppi suojellaan. Alkuperäisellä paikallaan säilynyt betoninen puhelinkoppi on harvinaisuus Helsingissä.

Messipojankujaa kavennetaan ja kadunvarsipysäköinti muutetaan kadunsuuntaiseksi. Kortteleiden ajoyhteydet järjestetään Messipojankujan ja Messityönkujan kautta.

Kaava-alueelle tulevat uudet kadut, Helvi Leiviskän kuja ja Laivapojankuja, on nimetty nimistötoimikunnan esityksen mukaisesti.

Asemakaavamuutoksen vaikutukset

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



Kaavan toteuttaminen tiivistää raideliikenteeseen tukeutuvaa yhdyskuntarakennetta, monipuolistaa Jätkäsaaren työpaikka- ja palvelutarjontaa ja mahdollistaa monimuotoisen ja korkealaatuisen kaupunkikuvan. Liikenne lisääntyy Messipojankujalla ja Messityönkujalla mutta on vähäistä.

Kaavan toteuttamisen kustannukset ovat noin 3 miljoonaa euroa ja tonttitulot noin 18 miljoonaa euroa. Alueen rakentaminen voidaan aloittaa heti kaavan tultua lainvoimaiseksi ja ajoittuu arviolta vuosille 2015 - 2018. Pilaantuneen maaperän puhdistustarve on arvioitava ennen rakentamista, muutoin alueen käyttöönotto ei vaadi esirakentamista.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Kaavaluonnoksen valmistelun aikana on järjestetty kaksi yleisötilaisuutta.

Viranomaisyhteistyö ja mielipiteet

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä asianomaisten Helsingin kaupungin hallintokuntien kanssa. Kannanotot on otettu valmistelussa huomioon.

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on esitetty kirjeitse 30 mielipidettä, joista yksi koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja 29 asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuuksissa.

Saadut mielipiteet kohdistuivat palveluihin, rakentamisen korkeuteen ja määrään, liikenteeseen, pysäköintiin, kaupunkikuvaan, katutilojen leveyksiin, turvallisuuteen ja terveellisyteen, vaikutuksiin koskien lähiympäristön asuntojen arvoa, toteuttamiseen ja vuorovaikutukseen.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että kaava-alueen rakennusten varjostavuutta on vähennetty sijoittamalla matalia rakennuksia Messipojankadun varrelle. Alueelle on merkitty toimitilarakentamisen korttelialue jolle saa sijoittaa julkisia palveluita. Kaavaluonnoksen nähtävillä olon yhteydessä on järjestetty keskustelutilaisuus ja lisäksi tapaaminen kaavan valmistelijan ja tapaamista toivoneiden osallisten kesken.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät viranomaiskannanotoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet



10.08.2015

Kaj/2

laajemmin. Vuorovaikutusraportin liitteenä on muistio keskustelutilaisuudesta.

Asemakaavan muutos on ollut julkisesti nähtävillä 14.11.-15.12.2014.

Ehdotuksesta on tehty 3 muistutusta.

Muistutukset ja niiden johdosta tehdyt muutokset

Saadut muistutukset kohdistuivat rakentamisen määrään ja korkeuteen, katualueiden leveyteen ja istutuksiin.

Muistutukset on otettu huomioon siten, että kaavaan on lisätty määräys koskien viherkattojen rakentamista. Muilta osin ehdotusta ei ole muistutusten johdosta muutettu.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kunnan perusteltuna kannanottona antamat vastineet muistutuksiin ilmenevät vuorovaikutusraportista.

Lausunnot ja niiden johdosta tehdyt muutokset

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa Liikennelaitos-liikelaitos, Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, opetustoimi, kaupunginmuseo, pelastuslautakunta, yleisten töiden lautakunta, rakennusvalvontavirasto, kiinteistölautakunta, ympäristökeskus ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. Saadut lausunnot olivat yksimielisiä.

Ehdotuksesta on lisäksi pyydetty opetusviraston/-lautakunnan, sosiaali- ja terveystieteiden viraston/-lautakunnan, varhaiskasvatusviraston ja Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL) lausunnot. Näillä ei ole ollut lausuttavaa tai kommentoitavaa. Aiemmassa suunnitteluvaiheessa esitetyt kannanotot ilmenevät päätöshistoriasta ja vuorovaikutusraportista. Hallintokunnilla ei ole vireillä kaava-alueelle sijoittuvia hankkeita.

Ruoholahden pysäköinti Oy?

ELY -keskus katsoo lausunnossaan, että osayleiskaava on ollut riittävästi asemakaavoituksen ohjeena ja poikkeamaa osayleiskaavasta voidaan pitää vähäisenä. Lausunnossa esitetään huomautuksia, jotka koskevat Länsisatamankadun ja Välimerenkadun varren ilmanlaatuviivyöhykkeiden ja julkisivuille kohdistuvan melutason ja ilmanlaatuviivyöhykkeiden huomioon ottamista asuntojen ja asuntoparvekkeiden sijoittamisessa ja niitä koskevissa määräyksissä. Historiallisten rakennusten arvot ja kulttuuriympäristön on huomioitu asemakaavan muutoksessa.



Kaupunginmuseolla, pelastuslautakunnalla, ympäristökeskuksella, Helen Oy:llä ja Helen Sähköverkko Oy:llä ei ollut ehdotukseen huomautettavaa.

Muissa lausunnoissa esitettiin joukkoliikenteeseen, liikenteen ympäristövaikutuksiin, liike- ja toimitiloihin, rakennussuojeluun, esteettömyyteen, toteutuskustannuksiin, rakennettavuuteen, kaupunkikuvaan, ympäristövaikutuksiin ja autopaikkamääriin kohdistuvia huomautuksia.

Lausunnot ilmenevät kokonaisuudessaan päätöshistoriasta ja niiden referaatit sekä lausuntoihin annetut vastineet ovat vuorovaikutusraportissa.

Lausunnot on otettu huomioon siten, että kaavan Asuinrakennusten korttelialue (AK) -kaavamerkintä on muutettu muotoon Asuin-, liike- ja toimitilarakentamisen korttelialue (AL-1). Lisäksi on lisätty määräyksiä koskien meluntorjuntaa, kattoterasseja, julkisivumateriaaleja, asuntojen ulko-oleskelupaikkoja, talotekniikkaa ja istutuksia. Selostukseen on tehty lisäyksiä koskien rakennettavuutta, meluntorjuntaa ja esteettömyyttä.

Tehdyt muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti liitteestä ja kaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Lopuksi

Päätösesitys on kaupunkisuunnittelulautakunnan tarkistaman esityksen mukainen. Lautakunnan esitys oli yksimielinen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12272 kartta, päivätty 21.10.2014, muutettu 9.6.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12272 selostus, päivätty 21.10.2014, muutettu 9.6.2015, päivitetty Kslk:n 9.6.2015 päätöksen mukaiseksi



10.08.2015

Kaj/2

- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Havainnekuva 21.10.2014
- 5 Havainnekuva_suunnitelma
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 21.10.2014 liitteinen, täydennetty 9.6.2015
- 8 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Sijantikartta
- 2 Ilmakuva

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5
Liite 6
Liite 7
Liite 8

Helsingin seudun
ympäristöpalvelut-
kuntayhtymä/Vesihuolto
Helen Sähköverkko Oy

Tiedoksi

Kaupunginmuseo
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
Opetusvirasto
Pelastuslautakunta
Rakennusvalvontavirasto
Sosiaali- ja terveystieteiden virasto
Varhaiskasvatusvirasto
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristölautakunta



10.08.2015

Kaj/2

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.06.2015 § 184

HEL 2011-006089 T 10 03 03

Ksv 1601_2, Länsisatamankatu 18, karttaruutu G2

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle

- 21.10.2014 päivätyn ja 9.6.2015 muutetun 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) korttelin 20017 tonttien 12 ja 14, korttelin 20026, korttelin 20027 osan tonttia 1 sekä satama- ja katualueiden asemakaavan muutosehdotuksen nro 12272 hyväksymistä ja etteivät tehdyt muistutukset ja annetut lausunnot anna aihetta muihin toimenpiteisiin. Muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti esityslistan liitteestä ja kaavaselostuksesta
- ettei kaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päätti

- antaa kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä ja vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyihin muistutuksiin.

28.10.2014 Ehdotuksen mukaan

21.10.2014 Pöydälle

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Jari Huhtaniemi, arkkitehti, puhelin: 310 37197
jari.huhtaniemi(a)hel.fi
Anna Nervola, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37135
anna.nervola(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 22.01.2015 § 42

HEL 2011-006089 T 10 03 03

Kiinteistökartta 49/671 495, Länsisatamankatu ja Välimerenkatu

Lausunto

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



Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsi-Satama) korttelin nro 20017 tontteja nrot 12 ja 14, korttelin nro 20027 osaa tontista nro 1 sekä katu- ja satama-aluetta koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12272 seuraavan lausunnon:

Yleistä

Alue sijaitsee Jätkäsaarella Länsisatamankadun ja Välimerenkadun risteysalueen pohjoispuolella rajautuen Docrates-sairaalan toimitilakortteliin. Helsingin kaupunki omistaa kaavamuutosalueen, josta kaupunginhallitus ei ole vielä varannut tontteja hankkeille.

Kiinteistölautakunta pitää tonttitehokkuutta ja korttelin monipuolista palvelurakennetta sekä yritystoiminnan että matkailun kannalta pääosin hyvänä.

Alueen suunnitteluratkaisusta

Kaava-alue käsittää korttelialueita asuinkerrostalo- (AK), toimitila- (KL-1) ja palvelurakennuksille (P) sekä erityisasumiseen (AKS). Asemakaavaluonnos mahdollistaa kolmesta kahteentoista kerroksisten rakennusten rakentamisen. Kaavan kustannustehokkuutta heikentää vaatimus vaihtelevasta kerrokorkeudesta. Autopaikat ja asuntopihat vaativat yhteisjärjestelyä niin rakentamisen kuin ylläpidonkin osalta. Toisaalta hankkeiden mahdollisesti eriaikainen toteutuminen voi johtaa tilapäisiin pysäköintijärjestelyihin.

Toimistotonttimarkkinoista

Viime aikoina on korostunut, että toimistotyöpaikat syntyvät parhaiten raskaan raideliikenteen asemien läheisyyteen. Kaupungilla on varsin rajallinen määrä toimitilatonttitarjontaa riittävän lähellä raideliikenneasemia. Erityisesti Etelä- ja Länsi-Helsingin alueella kysyntä saattaa yleisen talustilanteen kohentuessa ylittää tarjonnan. Länsimetro lisää tonttikysyntää asemien tuntumassa sekä Helsingin että Espoon puolella. Salmisaaren nykyisten toimistokäyttäjien mukaan alue ei ole riittävän hyvin saavutettavissa ja muun muassa sen vuoksi alueen rakentaminen on hidastunut.

Helsingin nykyinen yritystonttivaranto ei sijainniltaan ja laadultaan vastaa kaikilta osin käyttäjien ja sijoittajien kysyntään. Helsingin kilpailukyvyyn säilyttämisen kannalta olisi tärkeää mahdollistaa yritysten sujuva toiminta kaupungissa. Helsinki on strategiansa mukaisesti vuonna 2016 Suomen yritysmyönteisin kaupunki, minkä tulee heijastua myös yritystonttitarjontaan.



Vetovoimainen toimitila-alue Jätkäsaaren

Kiinteistölautakunta toteaa, että kaava-alueen Länsisatamankadun varsi tulisi suunnitella kokonaan toimitilakäyttöön, kuten kiinteistövirasto on asemakaavan suunnittelupalaverissa sekä lausunnossaan asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta tuonut varsin johdonmukaisesti ja selkeästi esille.

Alue on Jätkäsaaren viimeinen rakentamaton paikka, josta on vielä kohtuullinen kävelymatka, noin 600 metriä, Ruoholahden metroasemalle.

Autopaikoista

Toimistojen tilatehokkuus on viime vuosina voimakkaasti kasvanut. Asemakaavaehdotuksessa on toimistotiloille ehdotettu pysäköintinormiksi enintään 1 ap/350 k-m². Toimistotilalle, jonka rakennusoikeus on esimerkiksi 5 800 k-m² (4 600 htm²), saisi siis 16 autopaikkaa. Noin 4 600 huoneistoneliömetrin toimistossa työskentelee nykyisellä tilatehokkuudella (15 htm²/hlö) yli 300 henkilöä.

Kiinteistölautakunta toteaa pysäköintipaikkojen määrän riittämättömäksi. Jätkäsaaren pysäköintinormi on laadittu alueen ensimmäisen asemakaavan yhteydessä, jolloin toimistotilojen käyttö oli huomattavasti nykyistä tehottomampaa. Nykyisellä tilatehokkuudella työntekijöiden määrä vaatii siis vähintään kaksi kertaa enemmän pysäköintipaikkoja.

Kiinteistölautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotusta edellyttäen, että edellä mainitut seikat otetaan huomioon.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 13.01.2015 § 10

HEL 2011-006089 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

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



Asemakaavan muutos mahdollistaa asumisen, palveluiden, pysäköinnin, liike- ja toimitilojen rakentamisen Jätkäsaaren Saukonpaateen. Muutos koskee myös Laivapojan aukiota.

Aukiolle ehdotettu kahvilarakennus (Y2) on todennäköisesti liian pieni nykyvaatimusten mukaisen ja kannattavan kahvilatoiminnan järjestämiseen. Kokemus on osoittanut, että yrittäjät haluavat suurempia tiloja, ja he myös hakevat herkästi poikkeamispäätöksiä liian pieniin kerrosalamääräyksiin. Esitetty rakennusala on hyvin kapea kaksikerroksiselle rakennukselle.

Suojeltava puhelinkioskin museaalisen arvon säilyminen tulee määritellä kaavamääräyksissä tarkemmin. Jos rakenne ei ole museaalisesti arvokas tai sen säilymistä ei voida turvata, sen suojele asemakaavamääräyksellä on turhaa ja määräys tulee poistaa.

Erityis- ja palveluasumisen korttelien ympäristö tulee olla esteettömyyden erikoistason aluetta. Kaavaselostuksessa todetaan, että alue on pääosin esteettömyyden kannalta "normaalialtasoa". Katu- ja aukioympäristön tulee olla yleisesti vähintään esteettömyyden perustasoa. Erityis- ja palvelurakennusten ympäristöt tulee olla esteettömyyden erikoistason tasoa.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on arvioinut kustannuksiksi yleisten alueiden muutostöiden osalta noin 2 miljoonaa euroa.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosta nro 12272 edellä esitetyin huomautuksin.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419
anu.kiiskinen(a)hel.fi
Anni Tirri, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335
anni.tirri(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 16.12.2014 § 142

HEL 2011-006089 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi Jätkäsaaren Terassikorttelin asemakaavan muutosehdotuksesta (nro 12272) seuraavan lausunnon.



Pelastuslautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutokseen nro 12272.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua. Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91§.

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Kimmo Kartano, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 0403514306
kimmo.kartano(a)hel.fi

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) HKL-Infrapalvelut 12.12.2014

HEL 2011-006089 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt HKL:ltä lausuntoa koskien Länsisataman kaupunginosan alueella tehtävää asemakaavan muutosta. Suunnittelualue sijaitsee Jätkäsaarella Länsisatamankadun ja Välimerenkadun risteysalueen pohjoispuolella rajautuen Messityönkujaan, Messityönkatuun ja Docrates-sairaalan toimitilakortteleihin.

Jätkäsaarenalueella liikennöivät raitiolinjat 8 ja 9. Jätkäsaaren raitiotieliikenneverkostoa laajennetaan alueella maankäytön kehittymisen myötä. Suunnittelualueella kortteliin 20017 ollaan kaavoittamassa erityisasumisen korttelialue. Suunnitelmassa ko. kortteliin on merkitty alueen osa yhdyskuntateknisen huollon tiloille, jossa sijaitsee olemassa oleva raitiotieliikenteen sähkösyöttöasema.

HKL on lausunut asemakaavaluonnoksesta 24.10.2014 seuraavaa:

Korttelin 20017 alueella sijaitsevan raitioliikenteen sähkösyöttöaseman ympärille kaavoitettaessa on huomioitava raitioliikenteen sähkösyöttöaseman toimintaedellytykset ja vaikutukset rakennettavaan ympäristöön. Myös rakentamisen aikana sähkösyöttöasema on oltava käytössä ja huollettavissa (huoltoreitti käytettävissä, ilmanottoaukkoja ei tule peittää).

Sähkösyöttöasemaa ympäröivän rakennuksen suunnittelussa huomioitavia seuraavat seikat:

-syöttöasemasta aiheutuu magneettikenttiä

-syöttöaseman huoltoliikennettä varten on jätettävä autopaikka ja

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



10.08.2015

ajoyhteys parkille, syöttöasemalle oltava haalausreitti
-kaapelointireitti syöttöasemalta Välimerenkadulle pidettävä vapaana ja
oltava kaivettavissa kaapelivikojen varalta
-sähkönsyöttöasemasta aiheutuu runkoääniä (muuntajan
matalataajuiset äänet).

Kaavoituksessa huomioitava, että Välimerenkadulle on suunnitteilla
raitiotielinja. Raitiotievaunun liikkumisesta aiheutuu melu- ja
tärinähaittoja. Raitiovaunurata, ajojohtimet, pylvää ja ripustukset
vaativat oman tilansa Välimerenkadulla ja Länsisatamankadulla.

HKL:n kannanotto on huomioitu kaavan valmistelussa.
Liikennelaitoksella ei ole tällä hetkellä lisättävää aiemmin lausuttuun
kannanottoon.

24.10.2014 Lausunto annettu

Lisätiedot

Jaakko Laurila, projekti-insinööri, puhelin: 310 22691
jaakko.laurila(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 09.12.2014 § 372

HEL 2011-006089 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon antoi ympäristökeskus.

Tähän päätökseen ei voi hakea muutosta, koska se koskee asian
valmistelua (KuntaL 91 §).

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 2.12.2014

HEL 2011-006089 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 7.11.2014

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



Kaupunginmuseo lausuu kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja on päättänyt antaa seuraavan lausunnon.

Asemakaavan muutos mahdollistaa asumisen, palveluiden, pysäköinnin, liike- ja toimitilojen rakentamisen Jätkäsaaren Saukonpaateen. Alueella on tällä hetkellä opetustoimintaa palvelevien rakennusten, lähipalvelurakennusten ja autopaikkojen korttelialueet

sekä Laivapojanaukio.

Kaava-alueella on useita kaupunkikuvallisia tavoitteita. Saukonpaadenpuiston päätteeksi on suunniteltu maamerkkirakennus, Terassitalokortteli.

Laivapojanaukiolla sijaitseva punatiilinen sataman hallintorakennus on rakennettu 1930-luvun alussa. Sen suunnittelijana oli arkkitehti Lars Sock, joka suunnitteli useita sataman toimintoihin liittyviä rakennuksia. Aukiolla on lisäksi samalta ajalta betoninen puhelinkoppi. Alkuperäisellä paikallaan säilynyt puhelinkoppi on harvinaisuus Helsingissä. Rakennukset on merkitty kaupunginmuseon suojelutavoitteiden mukaisesti asemakaavaehdotuksessa suojeltaviksi. Sonckin suunnittelema rakennus on merkitty kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaana ja arkkitehtuuriltaan merkittävänä rakennuksena. Kaavakartassa on virheellisesti ulotettu aukion rasterointi rakennusalojen päälle.

Asemakaavaehdotus mahdollistaa Laivapojanaukiolle suojeltavien rakennusten läheisyyteen erityisasumista, pysäköintitalon ja toimitilarakennuksen. Kerroskorkeudet vaihtelevat kuudesta kahteentoista.

Rakennetun ympäristön vaaliminen on otettu kaavaehdotuksessa riittävällä tavalla huomioon. Kaupunginmuseolla ei ole asemakaavasta huomautettavaa.

Lisätiedot

Sari Saresto, tutkija, puhelin: +358 9 310 36483
sari.saresto(a)hel.fi

Opetusvirasto 22.10.2014

HEL 2011-006089 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirastossa valmistellaan asemakaavan muutosta Jätkäsaaren Saukonpaaden alueelle Terassikortteliin. Aiemmin alue tunnettiin nimellä Saukonpaaden koulukortteli. Suunnittelualueeseen



kuuluvat Länsisatamankadun ja Välimerenkadun risteysalueen pohjoispuolen korttelialueet rajautuen Messityönkujaan, Messityönkatuun ja Docrates -sairaalan toimitilakortteliin.

Terassikortteliin suunnitellaan koulua, asuntoja, liike- ja toimitilaa ja pysäköintilaitosta. Tavoitteena on toimintojen sijoittaminen korttelialueille siten, että hyvien liikenneyhteyksien, Jätkäsaaren kaupallisen keskuksen, meren ja puistojen läheisyyteen muodostetaan viihtyisiä katu- ja aukiotiloja, joiden varrella on julkisia ja kaupallisia palveluita.

Opetusvirastolla ei ole olemassa hanketta tähän kortteliin. Nyt kumoutuvan kaavan koulutontin rakennusoikeus oli 12 000 kem². Uudessa kaavassa Y-tontin rakennusoikeus on 1 500 kem². Opetustoimi neuvotteli aiemmin kaupunkisuunnitteluviraston kanssa Jätkäsaaren 2. peruskoulun sijoittamisesta tähän kortteliin, mutta peruskoululle osoitettiin tontti Saukonlaiturin alueelta. Peruskoulun uusi sijainti tulee kuitenkin olemaan Melkinlaiturin alueella.

Opetustoimi odottaa alustavia suunnitelmia Melkinlaiturin koulukorttelista. Erityistä huomiota tulee kiinnittää alueelle sijoitettavan koulun ja sen piha-alueen ympäristöolosuhteisiin, koska kyse on ns. herkän toiminnan sijoittamisesta.

Lisätiedot

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

Kiinteistövirasto 1.10.2014

HEL 2011-006089 T 10 03 03

Länsisatamankatu, Välimerenkatu, Terassitalokortteli

Lausunto

Kiinteistövirasto toteaa 20. kaupunginosan (Länsi-Satama) korttelin nro 20017 tontit 12 ja 14, korttelin 20027 osa tontista 1 sekä katu- ja satama-alueen muutosluonnoksesta seuraavaa:

Alue sijaitsee Jätkäsaassa Länsisatamankadun ja Välimerenkadun risteysalueen pohjoispuolella rajautuen Docrates -sairaalan toimitilakortteliin. Helsingin kaupunki omistaa kaavamuutosalueen, josta kaupunginhallitus ei ole vielä varannut tontteja hankkeille.

Kiinteistövirasto pitää tonttitehokkuutta ja korttelin monipuolista palvelurakennetta sekä yritystoiminnan että matkailun kannalta pääosin hyvänä.



Alueen suunnitteluratkaisusta

Kaava-alue käsittää korttelialueita asuinkerrostalo- (AK), toimitila- (KL-1) ja yleisille rakennuksille (Y) sekä erityisasumiseen (AKS). Asemakaavaluonnos mahdollistaa kolmesta kahteentoista kerroksisten rakennusten rakentamisen. Kaavan kustannustehokkuutta heikentää vaatimus vaihtelevasta kerrokorkeudesta. Autopaikat ja asuntopihat vaativat yhteisjärjestelyä niin rakentamisen kuin ylläpidonkin osalta. Toisaalta hankkeiden mahdollisesti eriaikainen toteutuminen voi johtaa tilapäisiin pysäköintijärjestelyihin. Yleisten rakennusten korttelialueella (Y) tulisi mahdollistaa monipuolisempien palveluiden toteuttaminen esimerkiksi kaavamerkinnoilla P tai KTY.

Vetovoimainen toimitila-alue

Kiinteistövirasto toteaa, että kaava-alueen Länsisatamankadun varsi tulisi suunnitella kokonaan toimitilakäyttöön. Alue on Jätkäsaaren viimeinen rakentamaton paikka, josta on vielä kohtuullinen kävelymatka (noin 600 metriä) Ruoholahden metroasemalle. On havaittu, että työpaikat syntyvät parhaiten raskaan raideliikenteen asemien läheisyyteen.

Autopaikoista

Toimistojen tilatehokkuus on viime vuosina voimakkaasti kasvanut. Asemakaavaehdotuksessa on toimistotiloille ehdotettu pysäköintinormiksi enintään 1 ap/350 k-m². Toimistotilalle, jonka rakennusoikeus on esimerkiksi 5 800 k-m² (4 600 htm²), saisi siis 16 autopaikkaa. Noin 4 600 huoneistoneliömetrin toimistossa työskentelee nykyisellä tilatehokkuudella (15 htm²/hlö) yli 300 henkilöä.

Kiinteistövirasto toteaa pysäköintipaikkojen määrän riittämättömäksi. Jätkäsaaren pysäköintinormi on laadittu alueen ensimmäisen asemakaavan yhteydessä, jolloin toimistotilojen käyttö oli huomattavasti nykyistä tehottomampaa. Nykyisellä tilatehokkuudella työntekijöiden määrä vaatii siis vähintään kaksi kertaa entistä enemmän pysäköintipaikkoja.

Kiinteistövirasto puoltaa asemakaavamuutosehdotusta edellä olevin huomautuksin.

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, tonttiasiamies, puhelin: 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi



10.08.2015

Kaj/2

Nuorisoasiainkeskus 29.9.2014

HEL 2011-006089 T 10 03 03

Nuorisoasiainkeskuksella ei ole asiaan huomautettavaa.

Lisätiedot

Harri Taponen, erityissuunnittelija, puhelin: 310 89036
harri.taponen(a)hel.fi

Helsingin Satama -liikelaitos Satamajohtaja 22.9.2014

HEL 2011-006089 T 10 03 03

Helsingin Satamalla ei ole asiaan huomautettavaa.

Lisätiedot

Satu Aatra, suunnittelupäällikkö, puhelin
satu.lehtonen(a)hel.fi

Rakennusvirasto 16.9.2014

HEL 2011-006089 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta (Jätkäsaari/terassitalo) 30.9.2014 mennessä.

Laivapojanaukio jakautuu kahteen osaan Messipojankujan ajoväylän molemmin puoli ja kadun länsipuolelle jäävä katuaukion osuus on melko pieni. Aukion mitoitusta tulee tarkistaa niin, että kahvilarakennuksen huoltoliikenne ja terassialueet mahtuvat aukiolle.

Koulun saattoliikennejärjestelyt tulee osoittaa liikennesuunnitelmassa.

Yleisten alueiden laatutasoa ei tule määritellä asema-kaavamääräyksissä. Tulevaisuuden käyttäjätarpeet voivat vaihdella ja siksi yleiset alueet tulee kaavoittaa joustaviksi ja muunneltaviksi niin toiminnoiltaan kuin materiaaleiltaan. Puurivit ja puut tulee merkitä ohjeellisena asemakaavaan. Myös olemassa olevat istutukset tulee merkitä kaavaan ohjeellisina. Kiveysmateriaalit määritellään hankeohjelmassa ja yleissuunnitelmassa, joissa tulee huomioida kaupunkikuva sekä toimivuus mm. ylläpidon ja esteettömyyden osalta.



10.08.2015

Kaj/2

Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419

anu.kiiskinen(a)hel.fi

Anni Tirri, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335

anni.tirri(a)hel.fi

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