



04.06.2014

Kaj/13

§ 226

Detaljplaneändring för tomterna 20007/15 och 16 och en öppen plats i Västra hamnen (nr 12246, Busholmskajen 1)

HEL 2012-014322 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för tomterna nr 15 och 16 i kvarteret nr 20007 och en öppen plats i 20 stadsdelen (Västra hamnen, Busholmen) enligt ritning nr 12246, daterad 10.12.2013 och ändrad 9.5.2014, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, stf. stadssekreterare, telefon: 310 36045
suvi.ramo(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12246 kartta, päivätty 10.12.2013, muutettu 9.5.2014
- 2 Asemakaavan muutosehdotukseen nro 12246 tehdyt muutokset 9.5.2014
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12246 selostus, päivätty 10.12.2013, muutettu 9.5.2014
- 4 Havainnekuva, 10.12.2013
- 5 Vuorovaikutusraportti 10.12.2013, täydennetty 9.5.2014 ja keskustelutilaisuuden muistio 4.12.2012
- 6 Osa päätöshistoriaa

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Förslagstext
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4
Bilaga 5

Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä



04.06.2014

Kaj/13

Helen Sähköverkko Oy

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Området ligger i området Sandholmen i Västra hamnen. Kvarteret 20007 gränsar till Busholmskajen, Medelhavsgatan och Skeppsgossegratan och i norr till ett parkeringsområde.

Förslaget till detaljplaneändring gör det möjligt att uppföra ett tättbebyggt kvarter som passas in i stadsstrukturen i innerstaden. Områdets disposition ändras från kvartersområde för hotellbyggnader till ett separat kvartersområde för bostadshus och ett kvartersområde för hotell och kontorsbyggnader. Byggrätten uppgår till sammanlagt 32 500 m² vy (minskar med 2 500 m² vy). Tomtgränserna ändras. De nya numren för tomterna är 20007/18 och 20007/19.

Antalet invånare i kvarteret kommer att uppgå till cirka 200 personer och kvarteret kommer att erbjuda arbetstillfällen för cirka 370 personer.

Lösningen baserar sig på en arkitektutävling som utlystes av Helsingfors stad, SRV Oyj och Stora Enso och på Helsingfors bostadsproduktionsbyrås kvalitetstävling Suunnittele ja rakenna.

Detaljplaneändringen medför inga kostnader för staden.

Föredragandens motiveringar

I Generalplan 2002 för Helsingfors tas området upp som bostadsområde. Den aktuella detaljplaneändringen följer generalplanen. För Busholmen har man utarbetat en delgeneralplan, i vilken detaljplaneområdet tas upp som ett flervåningshusdominerat område med varierande stadsstruktur med service och arbetsplatser.

För området gäller detaljplan nr 11770. I detaljplanen utgör området kvartersområde för hotellbyggnader med beteckningen KL-1 och gatuområde. För parkering har området en parkeringsanläggning.

Helsingfors stad äger området för detaljplaneändringen.

Planeringsfaser och växelverkan

Planläggningen inleddes på stadens initiativ.

Deltagandet och växelverkan ordnades i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.



Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 17.1–17.2.2014. Inga anmärkningar gjordes mot förslaget.

Affärsverket Helsingfors Energi, Helen Elnät Ab och nämnden för allmänna arbeten hade ingenting att invända mot förslaget till detaljplaneändring.

Fastighetskontoret konstaterar att det är möjligt att kostnadseffektivt genomföra detaljplanen och att bilplatserna och bostadsgårdarna kräver gemensamma arrangemang med tanke på byggande och underhåll. Fastighetskontoret konstaterar dessutom att antalet bilplatser är underdimensionerat och uppger att antalet arbetstillfällen med den nuvarande tomtexploateringen förutsätter att bilplatsantalet minst ska fördubblas.

Räddningsnämnden konstaterar att man i den fortsatta planeringen av kvartersområdet för hotell och kontorsbyggnader ska beakta att de nuvarande byggbestämmelserna inte tillåter att inkvarteringsbyggnader i fler än två våningar uppförs i trä.

Miljönämnden föreslår att bullerutredningarna och trafikmängdsprognoserna ska fogas till detaljplanehandlingarna. Dessutom föreslår miljönämnden att vibrationerna och stomljuden från trafiken ska tas upp i detaljplanebestämmelserna och att det ska läggas till en bestämmelse om byggtidtabellen i detaljplanen för att säkerställa att de byggnader som skyddar mot buller- och luftkvalitetsolägenheter uppförs före bostadshus.

Detaljplanebestämmelsen om antalet bilplatser har ändrats så att den gör det möjligt att inleda ett försöksprojekt i kvarteret i enlighet med stadens spetsåtgärder för parkeringspolitiken, godkänd av stadsstyrelsen 17.2.2014. Dimensioneringen av bilplatser baserar sig på kalkylanvisningarna för antalet bilplatser i arbetsplatsområden godkända av stadsplaneringsnämnden 19.5.1994 och på kalkylanvisningarna för antalet bilplatser i bostadsområden godkända av stadsplaneringsnämnden 7.2.2012.

De frågor som räddningsnämnden tagit upp beaktas som en del av bygglovsförfarandet i samband med den fortsatta planeringen.

Rapporten om bullerutredningen har fogats till detaljplanebeskrivningen. Bullerutredningen omfattar den 11.11.2013 uppdaterade nyaste prognosen om trafikmängderna i området. De trafikprognoser som har utnyttjats i förslaget till detaljplaneändring har lagts till detaljplanebeskrivningen. I förslaget till detaljplaneändring anges gårdsområdena för bostadstomten 20007/18 som sådana som ska skyddas mot trafikbuller. Det ansågs inte som nödvändigt att ange



en teknisk lösning, såsom en bestämmelse om byggtidtabellen, eftersom det på basis av bullerutredningen är möjligt att skydda utelokalerna mot buller genom tillfälliga arrangemang om den planerade tidtabellen för hotell- eller kontorsbyggnadsprojektet skjuts upp. Att vibrationerna och stomljuden från trafiken ska beaktas har lagts till detaljplanebestämmelserna.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (nedan NTM-centralen) konstaterar att förslaget till detaljplaneändring följer de mer allmänna planerna. NTM-centralen anger i sitt utlåtande att rapporten om utredningen av bullret från gatutrafiken ska fogas till detaljplanebeskrivningen för att göra det lättare att bedöma tillräckligheten och ändamålsenligheten av bullerbekämpningsåtgärderna. NTM-centralen föreslår dessutom att man ska förbjuda att balkonger byggs på bostadshusens fasader mot Medelhavsgatan och att bostäder inte ska öppna sig endast mot denna riktning. Därutöver föreslår NTM-centralen att man ska komplettera detaljplanen med bestämmelser om att vibrationerna och stomljuden från trafiken ska beaktas och tilluften i ventilationssystemet filtreras.

Rapporten om bullerutredningen har fogats till detaljplanebeskrivningen. Detaljplanebestämmelserna har preciserats i fråga om bullerbekämpningen på balkongerna och bostädernas riktning. På basis av bullerutredningen är det möjligt att sänka bullernivån på balkongerna från riktvärdet i detaljplanen genom sedvanliga metoder genom att bygga en del av balkongernas fasader med en fast konstruktion. Det är också möjligt att bygga små bostäder som öppnar sig endast mot Medelhavsgatan genom att säkerställa att bostädernas ventilationsfönster inte öppnas direkt utåt mot Medelhavsgatan utan i en balkongzon där riktvärdena för bullernivån underskrids. Bestämmelserna om att beakta vibrationerna från trafiken och filtrering av tilluften i ventilationssystemet har lagts till detaljplanen. Dessutom har detaljplanen kompletterats med en bestämmelse om att funktionaliteten hos de tekniska lösningarna för bekämpning av vibrations- och bullerolägenheter och för säkerställande av luftkvaliteten ska bevisas genom planer i bygglovsfasen och justeras genom mätningar under byggfasen.

I den bifogade rapporten om växelverkan anges utlåtandena mer i detalj och genmälena till dessa.

Ändringar efter framläggandet

Förslaget till detaljplaneändring har med anledning av utlåtandena från NTM-centralen och miljönämnden justerats genom att tillägga detaljplanebestämmelser som tryggar att miljöolägenheter bekämpas i



tillräckligt hög grad i detaljplanen. Detaljplanebeskrivningen har kompletterats på motsvarande sätt och den bullerutredning som bedömningen av bullerbekämpningen baserar sig på har bifogats detaljplanebeskrivningen. Även de trafikprognoser som bullerutredningen baserar sig på har lagts till detaljplanebeskrivningen.

Bestämmelserna om antalet bilplatser har ändrats med anledning av fastighetskontorets utlåtande.

Vissa justeringar av teknisk karaktär som inte ändrar förslagets innehåll har dessutom gjorts på detaljplanekartan och i detaljplanebeskrivningen.

Rapporten om växelverkan har dessutom kompletterats i fråga om den tidigare beredningsfasen enligt följande: avsnittet om myndighetssamarbete har kompletterats med en referat om affärsverket Helsingfors stads trafikverks ställningstagande och ett genmäle till detta.

Ändringarna är inte väsentliga och förslaget behöver därför inte läggas fram på nytt. Ändringarna har underhandlats med de ifrågavarande förvaltningarna och tomtreserverarna och de framgår i sin helhet av bilagan 2 till detta ärende på föredragningslistan.

Förfarandet med markanvändningsavtal är inte aktuellt i detaljplaneområdet.

Beslutsförslaget stämmer överens med stadsplaneringsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, stf. stadssekreterare, telefon: 310 36045
suvi.ramo(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12246 kartta, päivätty 10.12.2013, muutettu 9.5.2014
- 2 Asemakaavan muutosehdotukseen nro 12246 tehdyt muutokset 9.5.2014
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12246 selostus, päivätty 10.12.2013, muutettu 9.5.2014
- 4 Havainnekuva, 10.12.2013
- 5 Vuorovaikutusraportti 10.12.2013, täydennetty 9.5.2014 ja keskustelutilaisuuden muistio 4.12.2012
- 6 Osa päätöshistoriaa

Bilagematerial

Postadress
PB 10
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress
Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon
+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer
0201256-6
Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



04.06.2014

Kaj/13

1 Ilmakuva

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Förslagstext
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4
Bilaga 5

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Helen Sähköverkko Oy

För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Pelastuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristölautakunta
Aluerakentamisyksikkö

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 26.05.2014 § 612

HEL 2012-014322 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) korttelin nro 20007 tonttien nro 15 ja 16 sekä katuaukion asemakaavan muutosehdotuksen 10.12.2013 päivätyn ja 9.5.2014 muutetun piirustuksen nro 12246 mukaisena ja asemakaavaselistuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja



04.06.2014

Kaj/13

Hannu Penttilä

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
suvi.ramo(a)hel.fi

Kaupunkisuunnitteluvirasto 9.5.2014

HEL 2012-014322 T 10 03 03

Ksv 0846_6

20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20007 tontteja 15 ja 16 sekä katuaukiota koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta annetut lausunnot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi 10.12.2013 asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutos mahdollistaa tiiviin kantakaupungin kaupunkirakenteeseen sovitettua korttelin rakentamisen. Käyttötarkoitus muuttuu hotellirakennusten (KL-1) korttelialueesta erilliseksi asuinrakennusten (AK) sekä hotelli- ja toimitilarakennusten (KL-1) korttelialueeksi. Rakennusoikeutta on yhteensä 32 500 k-m² (vähennys 2 500 k-m²). Tonttien rajoja muutetaan. Tonttien uudet numerot ovat 20007/18 ja 20007/19.

Korttelin asukasmäärä tulee olemaan noin 200 henkeä ja kortteli työllistää noin 370 henkeä.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 17.1.–17.2.2014.

Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistöviraston tonttiosasto, yleisten töiden lautakunta, pelastuslautakunta, ympäristölautakunta, Helsingin Energia -liikelaitos, Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

Helsingin Energia -liikelaitoksella (24.2.2014) ja Helen Sähköverkko Oy:llä (5.2.2014) ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Yleisten töiden lautakunnalla (25.2.2014) ei ole huomautettavaa asemakaavan muutokseen. Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutoksen hyväksymistä.



Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymä (25.2.2014) toteaa, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi, eikä muutosehdotus edellytä niiden siirtämistä.

Kiinteistöviraston tonttiosasto (25.2.2014) toteaa, että kaava on mahdollista toteuttaa kustannustehokkaasti ja että autopaikat ja asuntopihat vaativat yhteisjärjestelyitä rakentamisen ja ylläpidon kannalta. Kiinteistöviraston tonttiosasto toteaa pysäköintipaikkamäärän riittämättömäksi ja esittää, että nykyisellä tilatehokkuudella työntekijöiden määrä vaatii vähintään kaksi kertaa enemmän pysäköintipaikkoja.

Pelastuslautakunta (25.2.2014) esittää, että jatkosuunnittelussa on otettava huomioon hotelli- ja toimitilarakennusten korttelialueen (KL-1) osalta, etteivät nykyiset rakentamista koskevat määräykset salli yli kaksikerroksisen majoitusrakennuksen rakentamista puurakenteisena.

Ympäristölautakunta (4.2.2014) esittää, että meluselvitykset ja ennusteet liikennemääristä tulee liittää kaava-asiakirjoihin. Lisäksi ympäristölautakunta esittää, että liikenteen aiheuttaman tärinän ja runkoäänien huomioon ottaminen tulisi liittää kaavamääräyksiin ja että kaavaan tulee liittää ajoitusmääräys, jonka avulla varmistutaan, että melu- ja ilmanlaatuhaitoilta suojaavat rakennukset toteutuvat ennen asuinrakentamista.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että autopaikkamääriä koskevaa kaavamääräystä on muutettu siten, että se mahdollistaa kaupunginhallituksen 17.2.2014 hyväksymän Helsingin pysäköintipolitiikan kärkitoimenpiteiden mukaisen kokeiluhankkeen käynnistämisen tässä korttelissa. Autopaikkamäärien mitoitus perustuu kaupunkisuunnittelulautakunnan 19.5.1994 hyväksymään työpaikka-alueiden autopaikkamäärien laskentaohjeeseen sekä kaupunkisuunnittelulautakunnan 7.2.2012 hyväksymään asuintonttien autopaikkamäärien laskentaohjeeseen.

Pelastuslautakunnan esittämät seikat otetaan huomioon jatkosuunnittelun yhteydessä osana rakennuslupamenettelyä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että meluselvitysraportti on liitetty kaavaselostuksen liitteeksi. Meluselvitykseen sisältyy 11.11.2013 päivitetty uusi ennuste alueen liikennemääristä. Meluselvityksessä käytetyt liikenne-ennusteet on lisätty kaavaselostukseen. Asemakaavaehdotuksessa tontin 20007/18 piha-alueet on määrätty suojattavaksi liikenteen melua vastaan. Teknistä ratkaisua, kuten ajoitusmääräystä, ei katsottu tarpeelliseksi määrätä, koska meluselvityksen perusteella asuinrakennusten ulkotilat on suojattavissa tilapäistoimin hotelli- tai toimitilahankkeen viivästyessä suunnitellusta



aikataulusta. Liikenteen aiheuttaman tärinän ja runkoäänien huomioon ottaminen on lisätty kaavamääräyksiin.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (25.2.2014) toteaa, että asemakaavan muutosehdotus noudattaa yleispiirteisempiä suunnitelmia. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus esittää lausunnossaan, että katuliikenteen meluselvitysraportti tulee liittää kaavaselostukseen helpottamaan meluntorjuntatoimien riittävyyden ja tarkoituksenmukaisuuden arviointia. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus esittää lisäksi, että parvekkeiden rakentaminen tulee kieltää asuintalojen Välimerenkatuun rajoittuville julkisivuille, eivätkä asunnot saa avautua yksinään tälle suunnalle. Lisäksi Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus esittää, että kaavaan tulee lisätä määräykset liikenteen aiheuttaman tärinän ja runkomelun huomioon ottamisesta sekä ilmaston tuloilman suodattamisesta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että meluselvitysraportti on liitetty kaavaselostuksen liitteeksi. Parvekkeiden meluntorjunnan sekä asuntojen suuntaamisen osalta asemakaavan määräyksiä on tarkennettu. Meluselvitykseen tukeutuen parvekkeiden melutaso on saatavissa kaavassa annettua ohjearvoa pienemmäksi tavanomaisin menetelmin siten, että osa parvekkeiden ulkojulkisivusta on kiinteärakenteista. Pienten asuntojen suuntaaminen ainoastaan Välimerenkadun suuntaan on mahdollista siten, että asuntojen tuuletusikkunat eivät avaudu välittömästi ulkotilaan Välimerenkadulle vaan parvekevyöhykkeelle, jossa melun ohjearvotasot alittuvat. Määräykset liikenteen tärinän huomioon ottamisesta sekä ilmaston tuloilman suodattamisesta on lisätty kaavaan. Lisäksi asemakaavaan on lisätty määräys tärinän-, meluntorjunnan sekä ilmanlaadun varmistavien teknisten ratkaisujen toimivuuden osoittamisesta rakennuslupavaiheessa suunnitelmin ja tarkistamisesta rakentamisen yhteydessä mittauksin.

Lausunnot on referoitu tarkemmin ja niihin on annettu vastineet liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotusta on Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen sekä ympäristölautakunnan lausuntojen johdosta tarkistettu kaavamääräyksiin, joilla taataan riittävä ympäristöhäiriöiden torjuntataso. Kaavaselostusta on vastaavasti täydennetty ja siihen on lisätty liitteeksi meluntorjunnan arvioinnin perusteena ollut meluselvitys. Meluselvityksen pohjana käytetyt liikenne-ennusteet on lisätty kaavaselostukseen.



04.06.2014

Kaj/13

Autopaikkojen määrää säätelevät määräykset on kiinteistöviraston lausunnon johdosta muutettu.

Lisäksi kaavakarttaan ja kaavaselostukseen on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia, jotka eivät muuta ehdotuksen sisältöä.

Vuorovaikutusraporttia on lisäksi täydennetty aiempaa valmisteluvaihetta koskevilta osin seuraavasti: Viranomaisyhteistyö - osuuteen on lisätty myöhästyneenä esitetyn Helsingin kaupungin Liikennelaitos -liikelaitoksen kannanoton referaatti ja vastine.

Tehdyt muutokset ja tarkistukset ilmenevät yksityiskohtaisesti liitteestä Asemakaavan muutosehdotukseen nro 12246 tehdyt muutokset.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen ei liity maankäytösopimusmenettelyä.

Kaupunkisuunnitteluviraston mielestä tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Muutoksista on neuvoteltu asianomaisten hallintokuntien ja tontinvaraajien kanssa

Lisätiedot

Teo Tammivuori, arkkitehti, puhelin: 310 37445
teo.tammivuori(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Tonttiosasto 17.3.2014

HEL 2012-014322 T 10 03 03

Jätkäsaarenlaituri 1

Lausunto

Kiinteistövirasto toteaa 20. kaupunginosan (Länsi-Satama) korttelin nro 20007 tonttien 18 ja 19 asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12246 seuraavaa:

Helsingin kaupunki omistaa Jätkäsaaren kaavamuutosalueen, jonka voimassa olevan asemakaavan mukaiset tontit 15 ja 16 on varattu Stora Ensolle, SRV:lle ja ATT:lle 30.6.2014 asti.

Asemakaavaehdotuksen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 32 500 k-m², joka jakaantuu asemakaavan mukaan seuraavasti:

Asunnot: 7 800 k-m²

Toimistot: 12 000 k-m² (noin 9600 htm²)



Hotelli: 5 500 k-m² (noin 4400 htm²)

Myyvälät: 1 900 k-m²

Pysäköinti: 5 300 k-m²

Korttelin tehokkuus on $e = 3.88$. Korttelin asukasmäärä tulee olemaan noin 200 henkeä ja kortteli työllistää noin 370 henkeä. Kiinteistövirasto pitää tonttitehokkuutta ja korttelin monipuolista palvelurakennetta sekä yritystoiminnan että matkailun kannalta hyvänä. Tosin työpaikkoja syntyy nykyisellä tilatehokkuudella huomattavasti enemmän.

Korttelin suunnitteluratkaisusta

Asemakaava sallii rakentamisen kahdeksaan kerrokseen. Kaava on mahdollista toteuttaa kustannustehokkaasti, sillä esimerkiksi vaihtelevaa kerroskorkeutta ei ole vaadittu. Autopaikat ja asuntopihat vaativat yhteisjärjestelyä niin rakentamisen kuin ylläpidonkin osalta. Pysäköinti on sijoitettu tontille 19, jolloin se ei rasita eikä vaikeuta asuintontin toteuttamista. Toisaalta hankkeiden mahdollisesti eriaikainen toteutuminen voi johtaa tilapäisiin pysäköintijärjestelyihin.

Autopaikoista

Toimistojen tilatehokkuus on viime vuosina voimakkaasti kasvanut. Asemakaavaehdotuksessa on toimisto- ja hotellitiloille ehdotettu pysäköintinormiksi enintään 1 ap/350 k-m². Toimistotilalle, jonka rakennusoikeus on 12 000 k-m² (9600 htm²), saisi siis 34 autopaikkaa. Noin 9600 huoneistoneliömetrin toimistossa työskentelee nykyisellä tilatehokkuudella (15 htm²/hlö) 640 henkilöä.

Hotelliin tulisi huoneita noin 120-140 kpl. Pysäköintinormin mukaan hotellin autopaikkamäärä olisi 15 autopaikkaa.

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



04.06.2014

Kaj/13

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

Yleisten töiden lautakunta 25.02.2014 § 87

HEL 2012-014322 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Yleisten töiden lautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutokseen.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutoksen nro 12246 hyväksymistä.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419
anu.kiiskinen(a)hel.fi
Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
marko.jylhanlehto(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 25.02.2014 § 25

HEL 2012-014322 T 10 03 03

Päätös

Pelastuslautakunta päätti antaa asiasta seuraavan lausunnon koskien lausuntopyyntöä Länsisataman, Jätkäsaaren (20.ko) asemakaavan nro 12246, Jätkäsaarenlaituri 1 muutosta:

Asemakaavan muutoksen selostuksessa on todettu, että muutoksen tavoitteena on mahdollistaa puun käyttö rakennuksen runkomateriaaleina ja että kaavatyön yhteydessä on varmistettu, että asemakaava ei aseta ylitsepääsemättömiä esteitä alueen rakennusten toteuttamiselle puurakenteisena. Jatkosuunnittelussa on otettava huomioon hotelli- ja toimitilarakennusten korttelialueen (KL-1) osalta, etteivät nykyiset rakentamista koskevat määräykset salli yli kaksikerroksisen majoitusrakennuksen rakentamista puurakenteisena.

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



04.06.2014

Kaj/13

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

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

Ympäristölautakunta 04.02.2014 § 38

HEL 2012-014322 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti antaa seuraavan lausunnon.

Kaavamuutosalue sijaitsee Länsisataman matkustajasataman ja Jätkäsaaren asuinalueen sisääntuloväylän, Jätkäsaarenlaiturin vieressä. Matkustajasataman toiminta on jatkossa huomattavasti kasvamassa, jolloin myös liikennemäärät ja liikenteen haitat alueella tulevat lisääntymään. Raskaan tavaraliikenteen osuus kadulla on huomattava. Kaavaselostuksesta puuttuvat kuitenkin meluselvitykset ja ennusteet liikennemääristä, mikä vaikeuttaa kaavaehdotuksessa esitettyjen melu- ja ilmanlaatuhaittojen vähentämistoimien riittävyden arviointia. Liikennemäärätiedot ja selvitykset tulee liittää kaava-asiakirjoihin.

Kaavassa ei ole mukana katu- ja raitiotieliikenteen meluselvityksiä, joiden perusteella voitaisiin arvioida kaavaehdotuksessa esitettyjen torjuntatoimenpiteiden riittävyttä asunnoissa, niiden parvekkeilla ja oleskelualueilla. Kaavaselostuksessa kuvatut melutasot kadun puoleisilla julkisivuilla ovat niin korkeita, että asuntojen tulisi avautua myös ns. hiljaisemmalle sivulle. Selostuksesta ei kuitenkaan ilmene, onko asuinrakennuksilla tällaista hiljaista julkisivua, jolla valtioneuvoston päätöksen mukaiset ohjeavrot alittuisivat. Esitetyillä melutasoilla myös parvekkeiden suojaaminen vaatinee erityisratkaisuja, mikäli niitä osoitetaan kadun puoleisille julkisivuille.

Kaavaselostuksessa tuodaan esiin korttelin läheisyydessä sijaitseva raitioraiten Y-vaihe, joka tuottaa hetkellisesti merkittäviä enimmäisäänitasoja. Selostuksesta ei kuitenkaan käy ilmi, onko vaihteesta aiheutuvien meluhuippujen torjuntaan kiinnitetty huomiota. Selostuksessa todetaan myös, että jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon liikenteen mahdollisesti aiheuttama tärinä ja runkoääni. Vaatimus tulisi liittää myös kaavamääräyksiin.

Selostuksessa todetaan, että asuinrakennusten korttelialueen toteuttaminen ennen hotelli- ja toimitilarakentamista edellyttää tilapäisiä



meluntorjuntaratkaisuja asuinrakennusten julkisivuilla sekä piha-alueilla. Mahdollisia tilapäisiä ratkaisuja ei kuitenkaan ole kuvattu. Käytävissä ei ole myöskään meluselvitystä, jossa olisi arvioitu melutilannetta ilman hotelli- ja toimitilakorttelia, jolloin ei voida arvioida, miten meluntorjunta olisi järjestettävissä ilman rakennusmassojen antamaa suojaa.

Kaavaehdotuksessa ympäristöhaittoja on pyritty vähentämään nimenomaan sijoittamalla asuminen suojaan liikenteen haitoilta hotelli- ja toimitilarakennusten taakse. Rakenne suojaa myös korttelialueen keskelle sijoittuvaksi suunniteltuja piha- ja oleskelualueita sekä melu- että ilmanlaatuhaitoilta. Kaavaan tuleekin liittää ajoitusmääräys, jonka avulla varmistutaan, että melu- ja ilmanlaatuaittoilta suojaavat rakennukset toteutuvat ennen asuinrakentamista.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Eeva Pitkänen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31517
eeva.pitkanen(a)hel.fi

Liikennelaitos-liikelaitos (HKL) HKL-Infrapalvelut 21.1.2014

HEL 2012-014322 T 10 03 03

Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos toteaa asiasta seuraavaa:

Ehdotus alueen kaavamuutokselle on kannatettava.

Alueella on raitiovaunulinjaliikennettä.

Alueen kaavoituksessa otettava huomioon seuraavat asiat:

Asemakaavan muuttamisessa huomioitava alueella liikennöivän raitiotieradan vaikutukset ympäristöön:

- raitiovaunuradan ja ajojohtimien ja pylväiden sekä ripustuksen vaatima tila ja kiinnitysratkaisut
- raitiotien vaihdelämmityskeskuksien, vaihdeohjauskeskuksien ja sähkönsyöttöpistekoteloiden vaatimat tilat
- raitiovaunun liikkumisesta johtuva melu ja tärinä
- joukkoliikenteen matkustajille turvalliset ja sujuvat kulkuyhteydet myös rakennushankkeen aikana



- asemakaavan muuttaminen nykyisestä ja rakentamishanke eivät saa aiheuttaa liikennelaitokselle raitiorataan kohdistuvia melutason alentamisvaikutuksia
- jatkosuunnittelu ja rakentaminen tulee edetä vuorovaikutuksessa liikennelaitoksen edustajien kanssa

Lisätiedot

Matti Tauriainen, rakennuttajainsinööri, puhelin: 310 35563
matti.tauriainen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2013 § 417

HEL 2012-014322 T 10 03 03

Ksv 0846_6, karttaruudut 671495d, 672495c

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 10.12.2013 päivätyn 20. kaupunginosan (Länsisatama) tonttien 20007/15 ja 20007/16 sekä katuaukion asemakaavan muutosehdotuksen nro 12246 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Käsittely

10.12.2013 Ehdotuksen mukaan

Merkittiin, että esittelijä muutti asemakaavan a-a määräyksen muotoon: Useampitasoiselle autojen säilytyspaikalle varattu alueen osan alla oleva tila.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Teo Tammivuori, arkkitehti, puhelin: 310 37445
teo.tammivuori(a)hel.fi
Anna Nervola, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37135
anna.nervola(a)hel.fi

Kulttuurikeskus 18.12.2012

HEL 2012-014322 T 10 03 03

Postadress

PB 10
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon

+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



Asemakaavan muutosalueelle, Jätkäsaaren suulle, suunnitellaan toimitiloja, asumista sekä hotelli. Tavoitteena on, että kortteli toteutettaisiin puurakenteisena.

Puurakentamisen edistäminen ja kehittäminen on kannatettavaa. Suunniteltavan hotellin mittakaava ja soveltuvuus ympäristöönsä arvioitaneen vielä eri prosessissa.

Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston laatima Helsingin yleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (13.11.2012) on selväpiirteinen ja sisältää modernit vuorovaikutuksen muodot erilaisine kuulemis- ja keskustelutapoineen. Yleiskaavan esittelystä ilmenee, miksi se tehdään sekä mihin ja millä aikavälillä se vaikuttaa. Esittelystä ilmenee myös kaavan laatimiseen vaikuttava muu kaavahierarkia ja eri lainsäädäntö. Kaavan vaikutusarviointiin on luotu erilaisia kaavoitusprosessia ja sen osa-alueita tukevia työkaluja.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitelty kaavoitustyön aikataulut ja yhteyshenkilöt.

Kulttuurikeskuksella ei ole huomautettavaa hyvin laaditusta Yleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta eikä työsuunnitelmasta

Lisätiedot

Paiju Tyrväinen, vs. osastopäällikkö, puhelin: 310 29874
paiju.tyrvainen(a)hel.fi

Rakennusvirasto 14.12.2012

HEL 2012-014322 T 10 03 03

Rakennusviraston arkkitehtuoriosasto osallistuu asemakaavamuutoksen valmisteluun. Yhteyshenkilöinä toimivat aluesuunnittelija Anu Kiiskinen ja suunnitteluinsinööri Marko Jylhänlehto.

Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419
anu.kiiskinen(a)hel.fi
Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
marko.jylhanlehto(a)hel.fi

Nuorisoasiainkeskus 14.12.2012

HEL 2012-014322 T 10 03 03



04.06.2014

Kaj/13

Nuorisoasiainkeskuksella ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Lisätiedot

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

Terveyskeskus 10.12.2012

HEL 2012-014322 T 10 03 03

Asemakaavan muutos koskee Jätkäsaaren korttelin 20007 tontteja 15 ja 16. Suunnittelualueita rajaa idässä Jätkäsaarenlaituri, etelässä Välimerenkatu, lännessä Laivapojankatu sekä pohjoisessa Laivapojankuja. Alueelle suunnitellaan toimitiloja, asuntoja sekä hotelli. Tavoitteena on, että alue toteutetaan puurakenteisena. Alueen arkkitehtuurista on käynnissä kilpailu, jonka tulosten pohjalta laaditaan asemakaavaehdotus. Kaupunkisuunnitteluvirasto arvioi kaavan vaikutuksia mm. terveyteen ja turvallisuuteen kaavan valmistelun yhteydessä. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmista sekä kaavaluonnoksista on pyydetty toimittamaan viimeistään 14.12.2012.

Terveyskeskus antaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta seuraavan lausunnon:

Terveyskeskuksella ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Terveyskeskus pitää tärkeänä, että jatkosuunnittelussa varmistetaan, että korttelia palvelevista liikuntaesteisten pysäköintipaikoista on esteetön kulku esteettömille sisäänkäynneille.

Lisätiedot

Pirjo Sipiläinen, arkkitehti, puhelin: 310 42256
pirjo.sipilainen(a)hel.fi