



26.08.2015

Kaj/17

## § 195

### Detaljplaneändring för vissa tomter och hamn- och gatuområden på Busholmen (nr 12272, terrasshuskvarteret)

HEL 2011-006089 T 10 03 03

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för tomterna 12 och 14 i kvarteret 20017, kvarteret 20026, en del av tomten 1 i kvarteret 20027 och hamn- och gatuområden i 20 stadsdelen (Västra hamnen) enligt ritning nr 12272, daterad 21.10.2014 och ändrad 9.6.2015, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Katri Erroll, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045  
katri.erroll(a)hel.fi

#### Bilagor

- 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 liitteinen, täydennetty 9.6.2015
- 8 Osa päätöshistoriaa

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av  
generalplan\_detaljplan\_byggnadsordning

#### Utdrag

##### Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

##### Bilagor till utdrag

Förslagstext  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Bilaga 1



26.08.2015

Kaj/17

Bilaga 2  
Bilaga 3  
Bilaga 4  
Bilaga 5  
Bilaga 6  
Bilaga 7  
Bilaga 8

Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut-  
kuntayhtymä/Vesihuolto  
Helen Sähköverkko Oy

## Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

## Sammandrag

Detaljplaneändringen gör det möjligt att bygga bostäder, servicelokaler, parkeringsplatser och affärs- och verksamhetslokaler på Utterhällen på Busholmen. Tätt byggande, landmärken och utbyggnaden av Skeppsgosseplatsen med nya tjänster berikar stadsbilden på Busholmen.

Området är huvudsakligen obebyggd tidigare hamnplan som avgränsas i öster, väster och norr av Gräsviken och av kvarteren för verksamhetslokaler och bostadshus som byggts från och med 1990-talet på Busholmen.

I de gällande detaljplanerna består området av kvartersområden för undervisningsbyggnader, närservicebyggnader och bilplatser och av Skeppsgosseplatsen.

Hamnens förvaltningsbyggnad och telefonkiosken på Skeppsgosseplatsen skyddas som arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefulla objekt.

Den sammanräknade byggrätten för området är 35 770 m<sup>2</sup> vy, vilket innebär en ökning på 23 150 m<sup>2</sup> vy jämfört med nuläget. Byggrätten uppdelas beroende på hur projekten genomförs enligt följande:

Bostäder minst 6 035 m<sup>2</sup> vy och högst 15 525 m<sup>2</sup> vy, vilket motsvarar minst cirka 210 invånare och högst 540 invånare.

Verksamhetslokaler och tjänster minst 20 245 m<sup>2</sup> vy och högst 29 735 m<sup>2</sup> vy, vilket motsvarar minst cirka 770 arbetstillfällen och högst cirka 1 150 arbetstillfällen.



26.08.2015

Kaj/17

## Föredragandens motiveringar

Detaljplaneändringen följer de riksomfattande målen för områdesanvändningen och till sina huvudprinciper generalplanerna med rättsverkningar och främjar förverkligandet av stadens strategiska mål.

En del av detaljplaneområdet ingår i Generalplan 2002 och en del i området för Busholmens delgeneralplan. Området som ingår i Generalplan 2002 är bostads- och arbetsplatsområde och området som ingår i delgeneralplanen arbetsplatsområde. På området som i delgeneralplanen betecknats som arbetsplatsområde anvisas boende.

Detaljpanelösningens utgångspunkter, motiveringar och konsekvensbedömningarna som följer programmet för deltagande och bedömning framgår i detalj av den bifogade beskrivningen.

## Områdets läge och markinnehav

Området ligger norr om korsningen av Medelhavsgatan och Västrahamnsgatan. Markområdet är i Helsingfors stads ägo.

## Innehållet i detaljplaneändringen

På grund av läget nära Busholmens kommersiella centrum, som upptas i delgeneralplanen för Busholmen, och de goda kollektivtrafikförbindelserna har området i fråga om markanvändning planerats som ett effektivt bebyggt område för verksamhetslokaler och bostäder.

Ett tre till tio våningar högt bostadshus bildar den stadsbildsmässiga ändan på Utterhällsparken. Ett åtta våningar högt bostadshus som anvisats för specialboende och en tre till tolv våningar hög verksamhetsbyggnad avgränsar gaturummet på Medelhavsgatan. Den nuvarande parkeringsanläggningen i två våningar byggs ut till en anläggning med sex våningar. Skeppsgosseplatsen byggs ut och upplivas med affärslokaler. Hamnens förvaltningsbyggnad, som Lars Sonck ritat år 1929, och en från samma tid härstammande telefonkiosk skyddas. Telefonkiosken i betong som bevarats på sin ursprungliga plats är en raritet i Helsingfors.

Mässpojksgränden görs smalare och gatuparkeringen ändras så att den följer gatans riktning. Kvarterens körförbindelser arrangeras via Mässpojksgränden och Mässflicksgränden.

Namnen på de nya gatorna i detaljplaneområdet, Helvi Leiviskäs gränd och Skeppsgossegränden, följer namnkommitténs förslag.



## Verkningar av detaljplaneändringen

Genomförandet av planen förtätar samhällsstrukturen som stöder sig på spårtrafik, gör utbudet i fråga om arbetstillfällen och service på Busholmen mångsidigare och gör det möjligt med en mångformig och högklassig stadsbild. Trafikvolymen på Mässpojksgränden och Mässflicksgränden ökar men är fortsättningsvis liten.

Kostnaderna för genomförandet av planen är cirka 3 miljoner euro och tomtinkomsterna cirka 18 miljoner euro. Byggandet av området kan inledas genast då detaljplanen vunnit laga kraft och sker uppskattningsvis under åren 2015–2018. Behovet av att rengöra marken ska bedömas innan byggandet inleds, i övrigt krävs ingen grundberedning för ibruktagandet av området.

## Planeringsfaser och växelverkan

Planläggningsarbetet har inletts på stadens initiativ.

Deltagande och växelverkan har arrangerats i enlighet med programmet för deltagande och bedömning. Två diskussionstillfällen för allmänheten har arrangerats under beredningen av utkastet till detaljplan.

## Myndighetssamarbete och åsikter

I samband med beredningen av detaljplaneändringen har myndighetssamarbete förts med vederbörande förvaltningar på Helsingfors stad. Ställningstagandena har beaktats i beredningen.

I anslutning till beredningen av detaljplaneändringen har det framförts 30 åsikter i form av skrivelser, varav 1 gällde programmet för deltagande och bedömning och 29 utkastet till detaljplaneändring. Dessutom har åsikter framförts muntligt på diskussionstillfällena.

Åsikterna som kommit in gällde tjänsterna, höjden och volymen på byggandet, trafiken, parkeringen, stadsbilden, bredden på gatuområdena, säkerheten och hälsan, verkningarna i fråga om värdet på bostäderna i näromgivningen, genomförandet och växelverkan.

Åsikterna har beaktats i planläggningsarbetet så att skuggan av byggnaderna i planområdet har minskats genom att placera låga byggnader vid Mässpojksgränden. I området har betecknats ett kvartersområde för verksamhetsbyggnader på vilket det får placeras offentliga tjänster. I samband med framläggningen av utkastet till detaljplan har ordnats ett diskussionstillfälle och dessutom ett möte mellan detaljplaneberedaren och de intressenter som önskat ett möte.



I den bifogade rapporten om växelverkan finns sammanfattningar av myndigheternas ställningstaganden och av åsikterna och genmälena till dem mera detaljerat. Rapporten om växelverkan har en promemoria från diskussionstillfället som bilaga.

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 14.11–15.12.2014.

Det gjordes tre anmärkningar mot förslaget.

Anmärkningar och ändringar som gjorts med anledning av dem

Anmärkningarna som kommit in gällde höjden och volymen på byggandet, bredden på gatuområdena och planteringarna.

Anmärkningarna har beaktats så att det till planen har lagts en bestämmelse som gäller byggande av gröntak. I övrigt har förslaget inte ändrats med anledning av anmärkningarna.

Genmälena till anmärkningarna som stadsplaneringsnämnden gett i form av ett motiverat ställningstagande framgår av rapporten om växelverkan.

Utlåtanden och ändringar som gjorts med anledning av dem

Affärsverket trafikverket, Helen Ab, Helen Elnät Ab, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster, utbildningsväsendet, stadsmuseet, räddningsnämnden, nämnden för allmänna arbeten, byggnadstillsynsverket, fastighetsnämnden, miljöcentralen och Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland har gett utlåtande om förslaget. Utlåtandena var samstämmiga.

Om förslaget har dessutom begärts utlåtanden av utbildningsverket/utbildningsnämnden, social- och hälsovårdsverket/social- och hälsovårdsnämnden, barnomsorgsverket och samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT). Dessa hade ingenting att yttra eller kommentera. De ställningstaganden som framförts under tidigare planeringsfaser framgår av beslutshistorien och rapporten om växelverkan. Förvaltningarna har inga pågående projekt i detaljplaneområdet.

NTM-centralen anser i sitt utlåtande att delgeneralplanen har varit en tillräcklig anvisning för detaljplanläggningen och avvikelser från delgeneralplanen kan anses lita. I utlåtandet framförs påpekanden som gäller beaktande av luftkvalitetszonerna och bullernivån mot fasaderna på Västrahamnsgatan och Medelhavsgatan i placeringen av bostäder och bostadsbalkonger och i de bestämmelser som gäller



26.08.2015

Kaj/17

dem. De historiska byggnadernas värden och kulturmiljön har beaktats i detaljplaneändringen.

Stadsmuseet, räddningsnämnden, miljöcentralen, Helen Ab och Helen Elnät Ab hade ingenting att påpeka om förslaget.

I de övriga utlåtandena framfördes påpekanden som gällde kollektivtrafik, trafikens miljökonsekvenser, affärs- och verksamhetslokaler, byggnadsskydd, tillgänglighet, genomförandekostnader, byggbarhet, stadsbild, miljökonsekvenser och antalet bilplatser.

Utlåtandena framgår i sin helhet av beslutshistorien och referaten och gemälena till dem ingår i rapporten om växelverkan.

Utlåtandena har beaktats så att planbeteckningen kvartersområde för bostadshus (AK) har ändrats och lyder nu kvartersområde för bostads-, affärs- och verksamhetsbyggnader (AL-1). Dessutom har det i planen lagts till bestämmelser angående bullerbekämpning, takterrasser, fasadmateriell, bostädernas områden för utomhusvistelse, installationsteknik och planteringar. I detaljplanebeskrivningen har införts tillägg angående byggbarhet, bullerbekämpning och tillgänglighet.

De gjorda ändringarna framgår i detalj av bilagan och detaljplanebeskrivningen.

#### Fortsatta åtgärder

Förslaget gäller inte område i statens fastighetsregister.

#### Slutligen

Beslutsförslaget följer förslaget som stadsplaneringsnämnden justerat. Nämnden var enhällig i sitt förslag.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Katri Erroll, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045  
katri.erroll(a)hel.fi

#### Bilagor

- 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



26.08.2015

Kaj/17

- 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

## Bilagematerial

- 1 Sijantikartta
- 2 Ilmakuva

## Utdrag

### Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

### Bilagor till utdrag

Förslagstext  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Bilaga 1  
Bilaga 2  
Bilaga 3  
Bilaga 4  
Bilaga 5  
Bilaga 6  
Bilaga 7  
Bilaga 8

Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut-  
kuntayhtymä/Vesihuolto  
Helen Sähköverkko Oy

## För kännedom

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



26.08.2015

Kaj/17

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 10.08.2015 § 696

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

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





26.08.2015

Kaj/17

- 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

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-alueita 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 kerroskorkeudesta. 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 taloustilanteen 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 yritysmuotoisin 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 suunnittelupalavereissa 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-m<sup>2</sup>. Toimistotilalle, jonka rakennusoikeus on esimerkiksi 5 800 k-m<sup>2</sup> (4 600 htm<sup>2</sup>), saisi siis 16 autopaikkaa. Noin 4 600 huoneistoneliömetrin toimistossa työskentelee nykyisellä tilatehokkuudella (15 htm<sup>2</sup>/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:

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 suojelu 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 ”normaalialta tasoa”. Katu- ja aukioympäristön tulee olla yleisesti vähintään esteettömyyden perustasoa. Erityis- ja palvelurakennusten ympäristöt tulee olla esteettömyyden erikoistasona.



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

Kaavoituksessa huomioitava, että Välimerenkadulle on suunnitteilla raitiotielinja. Raitiotievaunun liikkumisesta aiheutuu melu- ja värinähaittoja. 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

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 kem<sup>2</sup>. Uudessa kaavassa Y-tontin rakennusoikeus on 1 500 kem<sup>2</sup>. 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

**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**

F10680001200062637

**Moms nr**

F102012566



26.08.2015

Kaj/17

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 Jätkäsaarella 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 kerroskorkeudesta. 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-m<sup>2</sup>. Toimistotilalle, jonka rakennusoikeus on esimerkiksi 5 800 k-m<sup>2</sup> (4 600 htm<sup>2</sup>), saisi siis 16 autopaikkaa. Noin 4 600 huoneistoneliömetrin toimistossa työskentelee nykyisellä tilatehokkuudella (15 htm<sup>2</sup>/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

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

**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



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.

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