



09.12.2015

Kaj/11

§ 347

Detaljplaneändring för en del av tomten 1 i kvarteret 20262 och en del av tomten 1 i kvarteret 20263 och hamnområde i Västra hamnen (Busholmen, Atlantbågens område, nr 12331)

HEL 2011-006112 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för en del av tomten 1 i kvarteret 20262 och en del av tomten 1 i kvarteret 20263 och hamnområde (de nya kvarteren 20828–29832 bildas) i 20 stadsdelen (Västra hamnen, Busholmen) enligt ritning nr 12331, daterad 16.12.2014 och ändrad 19.10.2015, 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 12331 kartta, päivätty 16.12.2014, muutettu 19.10.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12331 selostus, päivätty 16.12.2014, muutettu 19.10.2015
- 3 Havainnekuva
- 4 Vuorovaikutusraportti liitteineen, täydennetty 19.10.2015
- 5 Tehdyt muutokset
- 6 Osa päätöshistoriaa, Internet-versio

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

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



09.12.2015

Kaj/11

Helen Oy	Bilaga 4 Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Helen Sähköverkko Oy	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Helsingin Satama Oy	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä/Vesihuolto	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Ändringen av detaljplanen gör det möjligt att bygga södra delen av den centrala Godahoppsparken på Busholmen, bostadskvarteren som gränsar till parken samt Atlantgatan och Atlantbron på Atlantbågens delområde för cirka 2 700 nya invånare.

På området har planerats olika slags kvarterstyper, där höjden på byggnaderna varierar mellan 3 och 13 våningar. De högsta byggnaderna har utsikt över havet eller parken. Enligt planerna blir Godahoppsparken en högklassig stadsdelspark. I söder avgränsas detaljplaneområdet av Melkökajens strandpromenad och av Ahtibassängen som planläggs senare. Atlantgatan ansluts till Stillahavsgatan via Atlantbron över Ahtibassängen. Bron förenar de västra bostadsområdena på Busholmen och passagerarhamnen.

I detaljplaneändringen ingår byggrätt för sammanlagt 120 230 m² vy, varav 115 930 m² är bostadsvåningsyta, 2 750 m² våningsyta för affärs- och verksamhetslokaler och 1 550 m² våningsyta för servicelokaler. Områdets storlek är 10,4 hektar, varav 3,7 hektar är parkområde.

Föredragandens motiveringar



09.12.2015

Kaj/11

Detaljplaneändringen följer de riksomfattande målen för områdesanvändningen och delgeneralplanen för Busholmen med rättsverkningar och den bidrar till att staden kan nå sina strategiska mål.

Detaljplaneändringen har utarbetats på initiativ av staden.

Områdets läge

Området ligger på Busholmen i stadsdelen Västra hamnen. Området är tidigare hamnplan och delvis vattenområde.

Utgångspunkter

I delgeneralplanen för Busholmen (stadsfullmäktige 21.6.2006) är området huvudsakligen upptaget som bostadsområde dominerat av flervåningshus, huvudsakligen för boende, och som park. Tjänster och verksamhets- och affärslokaler får placeras på de nedersta våningarna i husen.

I de gällande detaljplanerna från åren 1979 och 1981 är områdena huvudsakligen upptagna som hamn-, förråds- och trafikområden. En del av vattenområdet är inte detaljplanelagt.

På en del av detaljplaneområdet finns en tomtreservering för Bostadsproduktionsbyrån för planering och partnerskapsplanläggning av bostadsprojekt.

Området gränsar i öster till idrottsparkens detaljplaneområde (nr 12277). En del av Västrahamnsgatan har planlagts i idrottsparkens detaljplan. Från gatan finns tomtanslutningar till kvarteren i Atlantgatan detaljplaneområde.

Allmän beskrivning av området och markinnehav

Detaljplaneändringens område består helt av havsutfyllnad som en del av Busholmens hamn. Busholmens godshamn flyttade i slutet av år 2008 till Nordsjö. Tills dess var området asfaltbelagd förvaringsplan för sjöcontainrar, som var stängt för allmänheten.

Norr om området byggs Busholmsklippans och Sandholmens detaljplaneområde. Söder om området fungerar Busholmens passagerarhamn. Området är i Helsingfors stads ägo.

Detaljplaneändringens innehåll och motiveringar

Avsikten med ändringen av Atlantbågens detaljplan är att fortsätta med utvidgandet av innerstaden till Busholmen. Delområdena som byggs i faser på Busholmen planeras olika i fråga om karaktär, stadsbild och exploatering.



Stadsstrukturen består av södra delen av Godahoppsparken och kvarterzoner öster och väster om parken. I planeringslösningen för området öster om parken (AK-kvarteret 20830) vid Västrahamnsgatan betonas kvarterens riktning mot den kommande idrottsparken. Västrahamnsgatan avgränsas av ett storkvarter som bildar en stark kant mot det öppna rum som uppstår. Från kvarterets grundplan med 5 våningar reser sig fyra högre hus med 8 våningar på parksidan och 13 våningar på gatusidan mot havet. Kvarterets parkering har placerats i en ovanjordisk parkeringsanläggning (LPA-kvarteret 20831) norr om kvarteret.

Norr om storkvarteret och parkeringsanläggningen har planerats ett kvartersområde för specialboende (AKS-kvarteret 20832), som förverkligar det planerade konceptet för vardagligt välbefinnande på Busholmen. Målet är ett kvarter i vilket alternativa boende- och servicemodeller kan utnyttjas.

Väster om parken (AK-kvarteren 20828 och 20829) vid Atlantgatan är kvartersstrukturen en modifikation av ett traditionellt slutet kvarter i innerstaden. Husen har i huvudsak 5–7 våningar. De högsta husen med 12 och 13 våningar placeras i spetsarna av kvarteren, det ena intill parken, det andra intill havet. Två kvarter, Atlantgatan och Godahoppsparken har kopplats samman med hjälp av en passage genom innergårdarna. Längs med passagen finns kvarterens gemensamma utrymmen för utomhusvistelse och gemensamma lokaler för tomterna.

Parken i mitten av detaljplaneområdet utgör en fortsättning på Busholmens centrala stadsdelspark, Godahoppsparken. Parken bildar en omfattande bilfri zon i mitten av Busholmen. Det tillgängliga huvudstråket för gång- och cykeltrafik genom parken kopplar samman detaljplaneområdet till Busholmens norra delar och södra stränder. Melkökajen planeras bli en strandpromenad, som blir en del av innerstadens rekreationsrutt längs med stränderna.

Atlantgatan och Atlantbron över Ahtibassängen ansluter Busholmens västra bostadsområden till passagerarhamnens område och via Stilla-havsgatan till centrum.

Detaljplaneändringens konsekvenser och kostnader

I samband med beredningen av detaljplanen har man utrett dess konsekvenser för den byggda miljön, stadsstrukturens ekoeffektivitet, trafiken och den tekniska försörjningen, naturen och nätverket av rekreationsområden, stadsbilden, människornas hälsa och trygghet, olika befolkningsgruppers levnadsförhållanden och samhällsekonomin.

Områdets grundberedningskostnader har beräknats bli totalt cirka 7 miljoner euro, varav ungefär hälften består av allmänna utfyllnadsarbe-



ten i området. I grundberedningskostnaderna ingår också istandsättning av förorenad mark.

Kostnaderna för Godahoppsparken har beräknats till totalt cirka 8 miljoner euro. Genom utnyttjande av både Busholmens lokala förorenade utfyllnadsmassor och utfyllnadsmassor som hämtas från andra ställen uppnås besparingar av mottagnings- och transportkostnader i Godahoppsparkens område.

Kostnaderna för gatu- och trafikområden och öppna platser har beräknats till cirka 5 miljoner euro. I det här ingår också kostnaderna för Melkökajens strandpromenad.

Kostnaderna som förverkligandet av planen orsakar staden uppgår till cirka 170 euro/m² vy, vilket kan anses förmånligt.

I samband med den fortsatta planeringen bedöms behovet av att upp- rusta Melkökajens konstruktioner, vilket inte har beaktats i kalkylen. Den här kostnaden är i den beräknade storleksklassen 0,2–5 miljoner euro beroende på de åtgärder som förutsätts.

Kostnaderna för Atlantbron har inte inkluderats i de ovannämnda kalky- lerna. Bron är föremål för en pågående byggnadsplanering, utifrån vil- ken kostnaderna fastställs.

Byggandet av den samhällstekniska anordningarna orsakar kostnader på totalt cirka 2 miljoner euro och nätverksinnehavarna ansvarar för de här kostnaderna. Eventuella tillfälliga vattenförsörjningsarrangemang som orsakas av byggordningen ska genomföras med finansiering som är extern i förhållande till vattenverksverksamheten. Kostnaderna för de samhällstekniska anordningarna uppdelas enligt följande:

Vattenförsörjning 0,5 mn euro, fjärrvärme och fjärrkyla 0,8 mn euro, el- nät 0,8 mn euro.

Tomteekonomi

Husen i området måste antagligen grundläggas på pålar. Pålningsme- toderna preciseras utifrån projektspecifika grundutredningar, men det är sannolikt att fler pålningstyper används, däribland borrpålning. Det här höjer delvis priset för grundläggningen, som i området är i medeltal cirka 280 euro/m² vy. Beroende på våningshöjden och tomtspecifika grundförhållanden uppskattas priset för grundläggning till högst 500 eu- ro/m² vy.

I fråga om tomterna i västra delen, för vilka det fastställts underjordisk parkering, höjer grundandet av gårdsdäck de tomtspecifika kostnader- na med 130 euro/m² vy i medeltal. Placeringen av fastigheternas par-



09.12.2015

Kaj/11

keringsområden under offentliga områden ska beaktas som servitut i markanvändnings- och tomtöverlåtelseavtalen och planeringen av dessa ska ske enligt byggnadskontorets planeringsanvisningar om konstruktioner som byggs under allmänna områden (1.10.2013).

Om det i samband med den fortsatta planeringen av Godahoppsparkens parkgångar som används som räddningsvägar förutsätts konstruktioner som är bärande utöver det vanliga, ska fastigheterna delta i byggkostnaderna för dessa.

De uppskattade försäljnings- och arrendeinkomsterna för tomterna är totalt cirka 90–110 miljoner euro, varvid förverkligandet av detaljplanen är totalekonomiskt lönsamt.

Förverkligande

Det har uppskattats att byggandet kan inledas i Atlantbågens område cirka år 2017. Förverkligandet av Busholmen leds under koordination av stadskansliets Västrahamnsprojekt.

Planeringsfaser och växelverkan

Detaljplanearbetet har inletts på initiativ av staden. Att frågan om en detaljplaneändring blivit väckt framgår också av planläggningsöversikten för år 2009.

Deltagandet och växelverkan organiserades i enlighet med programmet för deltagande och bedömning. Om projektet har ordnats ett evenemang för allmänheten och det har varit möjligt att träffa planläggaren.

Om utkastet till detaljplaneändring har inte lämnats åsikter.

Myndighetssamarbete

I samband med beredningen av detaljplaneändringen har myndighetssamarbete bedrivits med de berörda förvaltningarna.

På en del av detaljplaneområdet finns en tomtreservering för Bostadsproduktionsbyrån för planering och partnerskapsplanläggning av bostadsprojekt. Kvarteren 20830 och 20831 har planerats med stöd av principen för partnerskapsplan tillsammans med Bostadsproduktionsbyrån.

Myndigheternas ställningstaganden gällde särskilt gatu- och spårtrafiken, bullret som funktionerna i Västra hamnen orsakar, hamnens verksamhetsförutsättningar, parkeringslösningarna, gröntak, insamlingspunkterna för sopsugssystemet, den gemensamma gården, en nytto-



användningskapsel i parken, hanteringen av dagvatten, behovet av och kostnaderna för vattenförsörjningen och byggandet av däckkonstruktionerna och räddningsvägarna.

Ställningstagandena om utkastet till detaljplan har beaktats i beredningen.

I den bifogade rapporten om växelverkan anges myndigheternas ställningstaganden i sammandrag och åsikterna och gemälena till dessa mer i detalj. Diskussionsmötets promemoria utgör en bilaga till rapporten om växelverkan.

Förslaget till detaljplaneändring framlagt

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 23.1–23.2.2015.

Inga anmärkningar gjordes mot förslaget. Fastighetsnämnden, nämnden för allmänna arbeten, räddningsnämnden, affärsverket trafikverket, Helsingfors Hamn Ab, HRM Vatten och Helen Elnät Ab, samkommunen Helsingforsregionens trafik, miljönämnden, bostadsproduktionsbyrån, byggnadstillsynsnämnden och Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland har gett utlåtande om förslaget. Idrottsverket och social- och hälsovårdsverket har meddelat de inte har något att påpeka.

Inga omröstningar har hänfört sig till behandlingen av nämndernas utlåtanden.

Utlåtanden

I utlåtandena framfördes påpekanden särskilt om hamnens verksamhet och bullret som den orsakar, ändamålsenliga lösningar i bostadskvarteren, parkeringslösningarna och infrastrukturen.

Fastighetsnämnden konstaterar att detaljplanebestämmelsen för kvarteret 20832 som gäller servicelokaler för specialboende är för sträng. I den fortsatta planeringen av detaljplanen ska målet vara en lösning som gör det möjligt att placera bilplatserna som krävs för kvarteren 20828 och 20829 i tre byggnadstekniskt och verksamhetsmässigt självständiga parkeringsanläggningar i området och dessutom att undersöka möjligheten att bygga en underjordisk parkeringsanläggning (beteckningen map) öster om Godahoppsparkens kvarter 20828 och 20829. Dessutom konstateras att funktionaliteten av gröntak först bör undersökas i mindre skala och att placeringen av återvinningsrum och insamlingsplatser för sopsugssystemet inte ska regleras med detaljplanebestämmelser.

Byggnadstillsynsverket föreslår att byggande av ett parkeringshus också på den västra sidan övervägs. Den i samband med bygglovet utar-



betade planbestämmelsen som gäller bl.a. vistelsebalkonger och i vilken det förutsätts en bullerutredning bör strykas på grund av dess svår-tolkade karaktär.

Miljönämnden konstaterar att tillräcklig bullerbekämpning ska säkras i planläggningsfasen.

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster konstaterar att detaljplanebeskrivningens vattenförsörjningsbilaga och kostnadskalkyl bör uppdateras.

Helsingfors Hamn Ab konstaterar att det i utarbetandet av detaljplanen särskilt bör säkras att markanvändningen i planeringsområdet inte är motstridig med förutsättningarna och utvecklingsmöjligheterna för hamnverksamheten i Västra hamnen.

Nämnden för allmänna arbeten konstaterar att växtligheten som planteras, såsom trädrader, ska antecknas som vägledande i detaljplanebestämmelserna.

Räddningsnämnden konstaterar att det i planeringen av detaljplaneändringen ska säkras att det finns tillräckliga möjligheter att få släckvatten i området.

Bostadsproduktionsbyrån konstaterar att detaljpanelösningen ska tillåta ett ringa "levande" i fråga om parkeringshuset och att storleken på affärslokalerna i bostadskvarteren längst söderut anses vara för stor.

Stadsplaneringskontoret konstaterar att parkeringsarrangemangen har utretts vidare. Parkeringen kan förverkligas enligt fastighetsnämndens förslag om en bilfri tomt byggs i kvarteret 20829. Utifrån bullerutredningen har i detaljplanen utfärdats bestämmelser om bullerbekämpning, som då de följs i planeringen säkrar trivsamma förhållanden i bostädernas inomhuslokaler, gårdsområden och vistelsebalkonger. Detaljplanen och beskrivningen har dessutom kompletterats och ändrats i fråga om gröntak, kravet på våningshöjd i affärslokalerna och infrastrukturen.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland anser i sitt utlåtande att detaljplaneändringen följer de översiktliga planerna och kompletterar och förtätar den befintliga samhällsstrukturen vid goda kollektivtrafikförbindelser. Den avgörande faktorn för detaljplaneområdets bullersituation är bullret från vägtrafiken i bostäder och vistelseområden under dagtid och fartygens lågfrekventa buller i bostädernas inomhuslokaler. I bostäderna och vistelseområdena ska finnas skydd mot buller, varför följande bestämmelser behövs:



09.12.2015

Kaj/11

"Lek- och vistelseområden och vistelsebalkonger ska skyddas mot buller så att riktvärdena för bullernivån (55 dB dagtid och 50 dB natttid) inte överskrids. Vistelsebalkongerna ska vid behov inglasas. Isoleringsförmågan av balkongerna mot Atlantgatan ska dimensioneras separat."

Stadsplaneringskontoret konstaterar att behovet att inglasa vistelsebalkongerna redan har angetts i en detaljplanebestämmelse. I detaljplanebestämmelsen förutsätts också bl.a. att bullerskyddet för vistelsebalkonger anvisas så att riktvärdena för bullernivån inte överskrids. Med det gamla området som nämns i bestämmelsen hänvisas uttryckligen till riktvärdet 50 dB för natttid. Balkongernas olika byggnadsdelar, liksom andra byggnadsdelar som är viktiga med tanke på ljudisoleringsförmågan, ska dimensioneras separat i samband med byggnadsplaneringen så att de ställda kraven uppfylls.

I de övriga utlåtandena fanns ingenting att påpeka.

I rapporten om växelverkan ingår en sammanfattning av utlåtandena och genmälena till dessa mer i detalj.

Ändringar i förslaget till detaljplaneändring

Med anledning av fastighetsnämnden, miljönämndens, bostadsproduktionsbyråns och samkommunen Helsingforsregionens miljötjänsters utlåtanden har detaljplaneändringen justerats i fråga om bestämmelserna om bullerbekämpning och rumshöjd och detaljplanebeskrivningen uppdaterats.

I förslaget till detaljplaneändring har det med anledning av den fortsatta planeringen gjorts ändringar som gäller antalet våningar och våningsytan. Ändringarna har lett till att våningsytan för bostadskvarteren har ökat från 117 030 m² vy till 119 800 m² vy. Planens nya totala våningsyta är sålunda 120 230 m².

På grund av bostadsproduktionsbyråns produktionsmässiga behov har torndelarna i kvarteret 20830 höjts med en våning till 14 våningar, byggnadsytorna gjorts glesare och tomtindelningen strukits från detaljplanen. Verkningarna av höjningen av våningen i förhållande till den totala volymen i kvarteret 20830 är obetydlig. Ändringen har inga vidsträckta verkningar och området har inga nära grannar.

Detaljplanen har utökats med Ahtibron över Ahtibassängen och gatuområdet söderut till Stillahavsgatan. Bron följer delgeneralplanen för Busholmen och har presenterats i förslagsfasen i bilagorna som beskriver trafiken i Atlantbågens detaljplan. Bullret från fordonstrafiken och spårvägslinjen har beaktats i detaljplanen. Bron har lagts till planen på grund av det brådskande behovet att bygga en spårvägsförbindelse



från Västra hamnens terminal till Gräsvikens metrostation. Detaljplaneområdets ändrade storlek är 10,3 ha (ändring 0,7 ha). Ökningen som bron orsakar har betraktats liten till verkningarna.

Dessutom har beteckningen som gör det möjligt med underjordisk parkering har strukits från Madeiraplatsen. Kvarterskort har bifogats som bilaga till detaljplanebeskrivningen.

I förslaget har dessutom gjorts vissa ändringar av teknisk natur, vilka inte förändrar innehållet i förslaget.

I detaljplanekartan och detaljplanebeskrivningen har dessutom gjorts vissa ändringar av teknisk natur, vilka inte förändrar innehållet i förslaget.

Ändringarna och justeringarna framgår mera i detalj av detaljplanebeskrivningen och av bilagan Tehdyt muutokset.

Ändringarna är inte väsentliga och förslaget behöver därför inte läggas fram på nytt. Förhandlingar om ändringarna har förts med de berörda förvaltningarna.

Slutligen

Förslaget gäller inte område i statens fastighetsregister.

Till detaljplaneområdet hänför sig inte något förfarande med markanvändningsavtal.

Beslutsförslaget motsvarar stadsplaneringsnämndens enhälliga framställning. Stadsplaneringskontoret har gjort ovannämnda mindre ändringar och justeringar i förslaget.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12331 kartta, päivätty 16.12.2014, muutettu 19.10.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12331 selostus, päivätty 16.12.2014, muutettu 19.10.2015
- 3 Havainnekuva
- 4 Vuorovaikutusraportti liitteineen, täydennetty 19.10.2015
- 5 Tehdyt muutokset
- 6 Osa päätöshistoriaa, Internet-versio



09.12.2015

Kaj/11

Bilagematerial

- 1 Kaava-alueen sijaintikartta
- 2 Ilmakuva 19.10.2015

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Oy

Helen Sähköverkko Oy

Helsingin Satama Oy

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä/Vesihuolto

Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Förslagstext

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

För kännedom

Asuntotuotantotoimisto
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
Liikuntavirasto



09.12.2015

Kaj/11

Pelastuslautakunta
Rakennusvalvontavirasto
Sosiaali- ja terveystieteiden virasto
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 30.11.2015 § 1150

HEL 2011-006112 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) korttelin 20262 osaa tontista 1 ja korttelin 20263 osaa tontista 1 sekä satama- ja vesialuetta (muodostuvat uudet korttelit 20828–20832) koskevan asemakaavan muutoksen 16.12.2014 päivätyn ja 19.10. 2015 muutetun piirustuksen nro 12331 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Kaupunkisuunnitteluvirasto 19.10.2015

HEL 2011-006112 T 10 03 03

Ksv 2361_1

20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) korttelin 20262 osaa tontista 1 ja korttelin 20263 osaa tontista 1 sekä satama-aluetta (muodostuvat uudet korttelit 20828–20832) koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta annetut lausunnot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti 16.12.2014 asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.



Asemakaavan muutos mahdollistaa Jätkäsaaren keskeisen Hyväntoivonpuiston eteläosan, puiston itä- ja länsipuolelle rajautuvien asuinkortteleiden ja Atlantinkadun rakentamisen Jätkäsaaren Atlantinkaaren osa-alueelle noin 2 500 uudelle asukkaalle. Alueelle suunnitellaan erilaisia korttelityyppejä, joissa rakennusten korkeudet vaihtelevat 3–13-kerroksisina. Korkeimmista rakennuksista avautuu meri- tai puistonäkymiä. Hyväntoivonpuistosta suunnitellaan korkeatasoinen kaupunginsapuisto. Suunnittelualue rajautuu etelässä Melkinlaiturin rantapromenadiin ja myöhemmin kaavoitettavaan Ahdinaltaaseen.

Kaavaehdotuksessa on rakennusoikeutta yhteensä 117 030 k-m², josta asuinkerrosalaa on 112 570 k-m², liike- ja toimitilaa 2 910 k-m² ja palvelutilaa 1 550 k-m². Alueen koko on 9,6 hehtaaria, josta puistoaluetta 3,7 hehtaaria.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 23.1.-23.2.2015.

Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia. Ehdotuksesta saatiin kiinteistölautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, pelastuslautakunnan, Liikennelaitos-liikelaitoksen, Helsingin Satama Oy:n, HSY:n vesihuollon ja Helen Sähköverkko Oy:n, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän, ympäristölautakunnan, asuntotuotantotoimiston, rakennusvalvontaviraston sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnot. Liikuntavirasto ja sosiaali- ja terveystieteiden virasto ovat ilmoittaneet, ettei niillä ole lausuttavaa.

Kiinteistölautakunta (5.3.2015) toteaa, että korttelia 20832 koskeva kaavamääräys koskien erityisasumiskäyttöön tarkoitettua palvelutilaa on liian tiukka. Kaavan jatkosuunnittelussa tulisi pyrkiä ratkaisuun, joka mahdollistaa kortteleiden 20828 ja 20829 velvoiteautopaikkojen sijoittamisen kortteleiden alueelle kolmeen rakennusteknisesti ja toiminnallisesti itsenäiseen pysäköintilaitokseen ja tulisi tutkia maanalaista pysäköintilaitosta (map-merkintä) Hyväntoivonpuistoon kortteleiden 20828 ja 20829 itäpuolelle. Lisäksi todetaan, että viherkattojen toimivuutta tulisi ensin tutkia suppeammassa mittakaavassa ja että kierrätys-huoneiden ja jätteen putkikuljetusjärjestelmän keräyspisteiden sijainnista ei tulisi säännellä kaavamääräyksin.

Rakennusvalvontavirasto (11.2.2015) toteaa, että myös länsipuolelle harkittaisiin pysäköintitalon rakentamista. Rakennusluvan yhteydessä laadittavaa mm. oleskeluparvekkeita koskevaa meluselvitystä edellyttävä kaavamääräys tulisi vaikeasti tulkittavana poistaa.

Ympäristölautakunta (3.3.2015) toteaa, että riittävä meluntorjunta tulee varmistaa kaavavaiheessa.



Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (5.3.2015) toteaa, että kaavaselvityksen vesihuoltoliite ja kustannusarvio tulee päivittää.

Helsingin Satama Oy (20.2.2015) toteaa, että kaavaa laadittaessa on erityisesti varmistettava, että suunnittelualueen maankäyttö ei ole ristiriidassa Länsisataman satamatoiminnan edellytysten ja kehittämismahdollisuuksien kanssa.

Yleisten töiden lautakunta (24.2.2015) toteaa, että istutettava kasvillisuus, kuten puurivit, tulee merkitä kaavamääräyksiin ohjeellisena.

Pelastuslautakunta (24.2.2015) toteaa, että asemakaavamuutoksen suunnittelussa on varmistettava, että alueella on riittävät sammutusveden saantimahdollisuudet.

Asuntotuotantotoimisto (5.3.2015) toteaa, että kaavaratkaisun tulisi mahdollistaa pysäköintitalon pieni ”eläminen” ja asuinkorttelin liiketilan määrää eteläisimmässä osassa pidetään liian suurena.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että pysäköintijärjestelyjä on tutkittu edelleen. Pysäköinti on toteutettavissa kiinteistölautakunnan esittämällä tavalla, mikäli kortteliin 20829 toteutettaisiin autoton tontti. Meluselvityksen perusteella on kaavassa annettu meluntorjuntaa koskevia määräyksiä, joiden mukaisesti suunniteltuna pystytään varmistamaan viihtyisät olosuhteet asuntojen sisätiloissa, piha-alueilla ja oleskeluparvekkeilla. Kaavaa ja selvitystä on lisäksi täydennetty ja muutettu viherkattoja, liiketilojen kerroskorkeusvaatimusta ja infraa koskevilta osilta.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa lausunnossaan (9.3.2015), että asunnoissa ja oleskelualueilla on suojauduttava melulta, joten seuraavat määräykset ovat tarpeen:

”Leikki- ja oleskelualueet sekä oleskeluparvekkeet tulee suojata melulta niin, että melutason ohjearvot (55 dB päivällä ja 50 dB yöllä) eivät ylitä. Oleskeluparvekkeet on tarvittaessa lasitettava. Atlantinkadun puolen parvekkeiden ääneneristävytykset on mitoitettava erikseen.”

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että oleskeluparvekkeiden lasittamistarve on jo esitetty kaavamääräyksellä. Kaavamääräyksellä edellytetään myös osoittamaan mm. oleskeluparvekkeiden melusuojaus siten, että melutason ohjearvot täyttyvät. Määräyksessä mainitulla vanhalla alueella viitataan nimenomaan yöajan ohjearvotasoon 50 dB. Parvekkeiden eri rakennusosien kuten muidenkin meluntorjunnan kannalta oleellisten rakennusosien ääneneristävyys tulee mitoitettava erikseen rakennussuunnittelun yhteydessä siten, että esitetyt vaatimukset täyttyvät.



09.12.2015

Kaj/11

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenveto lausunnoista sekä niihin annetut vastineet laajemmin.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Kiinteistölautakunnan lausunnon johdosta:

- kaavakartan viherkattomääräystä on muutettu siten, että se koskee myös kortteleiden 20828 ja 20829 osalla vain matalimpia 3- ja 4-kerroksisia osia.

Ympäristölautakunnan lausunnon johdosta:

- kaavakartassa Atlantinkatuun rajautuvien asuinrakennusten äänitasoerovaatimusta on yhdenmukaistettu siten, että Atlantinkadun suuntaisilla julkisivuilla varaudutaan kauttaaltaan 33 dB äänitasoeroon liikennemelua vastaan. Hyväntoivonpuistoon rajautuvien pihojen osalta on kaavamääräystä täsmennetty. Lisäksi asemakaavaa on täydennetty kiinteistökohtaisen uusiutuvan energian tuotannon mahdollistavalla määräyksellä.

Asuntotuotantotoimiston lausunnon johdosta:

- kaavamääräys koskien liiketilojen vähimmäiskorkeutta on muutettu 4,5 metristä 4,0 metriin.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymän lausunnon johdosta:

- kaavaselostuksen vesihuoltoliite ja kustannusarvio on päivitetty.

Asemakaavan muutosehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- Asemakaavaan on lisätty Ahdinaltaan ylittävä Ahdinsilta sekä katua- luetta etelään Tyynenmerenkatuun asti. Silta on Jätkäsaaren osay- leiskaavan mukainen ja on esitetty ehdotusvaiheessa Atlantinkaa- ren asemakaavan liikennettä kuvaavissa liitteissä. Ajoneuvoliiken- teen ja raitiolinjan aiheuttama melu on huomioitu kaavassa. Silta on lisätty kaavaan johtuen kiireellisestä tarpeesta rakentaa raitiolinjayh- teys Länsisataman terminaalilta Ruoholahden metroasemalle. Kaa- va-alueen muuttunut koko on 10,3 ha (muutos 0,7 ha). Sillan lisäyk- sen on katsottu olevan vaikutukseltaan vähäinen.
- Asuntotuotantotoimiston tuotannollisista tarpeista johtuen on kortte- lin 20830 torniosat korotettu yhdellä kerroksella 14-kerroksiseksi, väljennetty rakennusaloja sekä poistettu tonttijako kaavasta.
- Kortteleiden 20828 ja 20829 rakennusoikeudet on tarkistettu.



09.12.2015

Kaj/11

- Kaavan yhteenlaskettu asuinkortteleiden kerrosala on muutettu 117 030 k-m²:stä 119 800 k-m²:iin. Kaavan uusi kokonaiskerrosala on siten 120 230 k-m².
- Maanalaisen pysäköinnin mahdollistava merkintä Madeiranaukiolta on poistettu.
- Kaavaselostukseen on lisätty korttelikortit liitteeksi.

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

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 kanssa.

Lisätiedot

Kirsi Rantama, arkkitehti, puhelin: 310 37207
kirsi.rantama(a)hel.fi

Nimistötoimikunta 19.08.2015 § 13

HEL 2011-006112 T 10 03 03

Nimistötoimikunta keskusteli sillan nimeämisestä Jätkäsaarella. Nimistötoimikunta päätti esittää sillalle nimeä

Atlantinsilta–Atlantbron

Perustelu: Ryhmänimi (merenkulun väylät), liitynnäinen: Atlantinkadun mukaan.

Tiedoksi valmistelijalle.

Lisätiedot

Johanna Lehtonen, nimistösuunnittelija, puhelin: 310 37386
johanna.lehtonen(a)hel.fi

Rakennusvalvontavirasto 9.3.2015



HEL 2011-006112 T 10 03 03

Asemakaavan muutos mahdollistaa Jätkäsaaren keskeisen. Hyväntoivonpuiston eteläosan, puiston itä- ja länsipuolelle rajautuvien asuinkortteleiden ja Atlantinkadun rakentamisen Jätkä-saaren Atlantinkaaren osa-alueelle noin 2 500 uudelle asukkaalle.

Alueelle suunnitellaan erilaisia korttelityyppejä, joissa rakennusten korkeudet vaihtelevat 3–13-kerroksisina. Korkeimmista rakennuksista avautuu meri- tai puistonäkymiä. Hyväntoivonpuistosta suunnitellaan korkeatasoinen kaupunginosapuisto. Suunnittelualue rajautuu etelässä Melkinlaiturin rantapromenadiin ja myöhemmin kaavoitettavaan Ahdinltaaseen.

Kaavaehdotuksessa on rakennusoikeutta yhteensä 117 030 k-m², josta asuinkerrosalaa on 112 570 k-m², liike- ja toimitilaa 2 910 k-m² ja palvelutilaa 1 550 k-m². Alueen koko on 9,6 hehtaaria, josta puistoaluetta 3,7 hehtaaria.

LAUSUNTO

Kaupunkikuvaneuvottelukunnan 11.2.2015 antamaan (20-0004-15-LAU) lausuntoon viitaten rakennusvalvontavirasto toteaa, että asema-kaavaehdotus viitesuunnitelmiseen on kaupunkikuvallisesti laadukas. Erityisesti Hyväntoivonpuiston Itäpuolelle suunniteltu alue on luonteva ja tarjoaa uudenlaisia mielenkiintoisia tiloja ja näkymiä.

Kaupunkikuvallisista ansioistaan huolimatta kaavaehdotuksessa on joi-takin hankalasti toteutettavissa olevia ja teknisiä ongelmia tuottavia piir-teitä, mm. pihojen ahtaus ja siitä seuraava varjoisuus yhdistettynä niille yleensä väistämättä tarvittaviin pelastusreitteihin, jotka vievät pihasta suuren osan. Yhteispihujen pihasuunnitelman laatimisen vastuutus ja toteuttaminen voivat nekin aiheuttaa viivytyksiä asuinympäristön eheytymiseen ja valmiiksi saattamiseen. Tilannetta helpottaa kaava-alueen idänpuolisessa osassa se, että pihat eivät ole kansipihvoja vaan ne voidaan käsitellä ja istuttaa vapaammin.

Rakennusvalvontavirasto esittää, että myös alueen länsipuolelle harkit-taisiin pysäköintitalon rakentamista, jolloin pihojen käsittely vapautuisi ja pysäköinti saataisiin järjestettyä edullisemmin, teknisesti varmemmin ja myös todennäköisesti kestävämmiin kuin kansipihjoilla. Yhteistilojen toteuttaminen keskittäen saattaa pitkittää ja jopa vaarantaa niiden täy-simääräistä toteuttamista.



Viherkattovaatimus korkeimmissa rakennusmassoissa pelkästään kaupunkikuvallisista syistä ei tunnu perustellulta. Sen sijaan, jos katot toimisivat hulevesien viivytäjänä, olisi vaatimus ymmärrettävämpi.

Rakennusluvan yhteydessä laadittavaa mm. oleskeluparvekkeita koskevaa meluselvitystä edellyttävä kaavamääräys tulisi vaikeasti tulkittavana poistaa ja jättää asia rakennuslupavaiheessa ratkaistavaksi.

Lisätiedot

Pirkka Hellman, arkkitehti, puhelin: +358504013414
pirkka.hellman(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 05.03.2015 § 106

HEL 2011-006112 T 10 03 03

Kiinteistökartta 49/671 495, Länsisatamankatu ja Atlantinkatu

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20262 osaa tontista 1 ja korttelin 20263 osaa tontista 1 sekä satama-alueetta (muodostuvat uudet korttelit 20828-20832) koskevasta asemakaavan muutos ehdotuksesta nro 12331 seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutosehdotuksesta yleisesti

Länsisataman Jätkäsaaren Atlantinkaaren asemakaavan muutosehdotus nro 12331 (jäljempänä ”kaavaehdotus”) mahdollistaa voimaan tullessaan Jätkäsaaren läpi kulkevan Hyväntoivonpuiston eteläisen osan, sen itä- ja länsipuolelle rajautuvien asuinkerrostalo- (AK) ja erityisasumisen kortteleiden (AKS), autopaikkojen korttelialueen (LPA) ja Atlantinkadun osan rakentamisen.

Kaava-alueelle ollaan suunnittelemassa erilaisia korttelityyppejä. Länsisatamankadun varrelle Hyväntoivonpuiston itäpuolelle ollaan suunnittelemassa kumppanuuskaavoituksena toteutettavaa suurkorttelia (20830), jossa rakennusten korkeudet vaihtelevat 3-13 -kerroksisina. Korttelin 20830 pysäköinti on sijoitettu erilliseen maanpäälliseen pysäköintilaitokseen (LPA) korttelissa 20831. Kaava-alueen koillisosaan sijoittuu erityisasumisen korttelialue (20832). Hyväntoivonpuiston länsipuolelle ollaan suunnittelemassa kahta asuinkorttelia (20828 ja 20829). Korttelit ovat yhteydessä toisiinsa yhteisten sisäpihojen välityksellä. Kortteleissa rakennukset vaihtelevat kerrosluvuiltaan 3-13 -kerroksisina



ja korkeimmat rakennukset sijoittuvat kortteleiden vastakkaisiin kärkeihin kaupunkikuvallisesti varsin näkyville paikoille.

Kaava-alue rajautuu etelässä Melkinlaiturin rantapromenadiin ja myöhemmin kaavoitettavaan Ahdinaltaaseen sekä pohjoisessa Länsisatamankatuun. Kaavaehdotuksessa on rakennusoikeutta yhteensä 117 030 k-m², josta asuinkerrosalaa on 112 570 k-m², liike- ja toimitilaa 2 910 k-m² ja palvelutilaa 1 550 k-m². Alueen koko on 9,6 hehtaaria, josta puistoaluetta on 3,7 hehtaaria. Kaava-alue mahdollistaa asuntojen rakentamisen yhteensä noin 2 500 uudelle asukkaalle. Asemakaavan muutosehdotus on liitteenä nro 1. Kaava-alueen sijaintikartta on liitteenä nro 2 ja havainnekuva liitteenä nro 3.

Maanomistus ja -hallinta

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

Kaava-alueen tonttivaraukset

Kaupunginhallitus päätti 28.1.2013 (139 §) varata asuntotuotantotoimistolle asuntohankkeiden suunnittelua ja kumppanuuskaavoitusta varten Helsingin kaupungin 20. kaupunginosasta (Länsisatama) päätöksen liitekartasta ilmenevän noin 1,7 hehtaarin suuruisen Jätkäsaaren osayleiskaavassa nro 11350 asuntorakentamiseen osoitetun ns. Atlantinkäärän alueen mm. seuraavin ehdoin:

- Alueen suunniteltu kokonaisrakennusoikeus on enintään noin 50 000 k-m².

- Alueelle myöhemmin asemakaavalla osoitettavasta asuinrakennusoikeudesta vähintään noin 60 % tulee toteuttaa vapaarahoitteisena Hitas-omistusasuntotuotantona Hitas I -ehdoin ja/tai muuna välimuodon asuntotuotantona ja enintään noin 40 % valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona.

Varauspäätöksen ehtojen mukaan kiinteistölautakunta päättää tontti-kohtaisesta rahoitus- ja hallintamuotojakaumasta, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt varauksensaajan ja kaupunkisuunnitteluviraston yhteistyönä laadittavan asemakaavaehdotuksen.

Kiinteistölautakunta toteaa, että kyseinen asuntotuotantotoimistolle kumppanuuskaavoitusta varten varattu kaava-alueen osa koostuu kaavaehdotuksessa korttelin 20830 tonteista 1-7. Kyseisen alueen kaavoitus on edennyt kumppanuuskaavoituksena yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, asuntotuotantotoimiston ja kaupungin muiden eri hallin-



tokuntien kanssa. Po. kaava-alueen osaa koskeva alustava viitesuunnitelma on liitteenä nro 4.

Asuntotuotantotoimiston kanssa käytyjen keskustelujen perusteella po. tonteille on mahdollista toteuttaa asuntotuotantoa mainitun kaupunginhallituksen varauspäätöksen mukaisesti niin, että noin 35 % toteutetaan valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona ja noin 65 % Hitas-omistusasuntotuotantona Hitas I -ehdoin ja/tai muuna välimuodon asuntotuotantona. Kiinteistölautakunta päättää tonttikohtaisesta rahoitus- ja hallintamuotojakaumasta myöhemmin kaavoitusprosessin edetessä. Ennen lopullista lautakunnan päätöstä kiinteistötoimi neuvottelee vielä asuntotuotantotoimiston kanssa lopullisesta tonttien hallinta- ja rahoitusmuotojakaumasta.

Muilta osin kaava-alueelle ei kohdistu tonttivarauksia.

Tonttitalous

Erityisasumisen (AKS) korttelin 20832 tontit 1 ja 2 soveltuvat lähtökohteisesti hyvin opiskelija-, nuoriso- tai palveluasumiseen. Hyväntoivonpuiston länsipuolelle korttelia vastapäätä ollaan laatimassa kaavaa asumisen ja hyvinvointipalvelut yhdistäville palvelukortteille, joten kortteli muodostaa yhdessä palvelukortteleiden kanssa toiminnallisen ja yhtenäisen kokonaisuuden.

Kiinteistölautakunta katsoo kuitenkin, että pakottava kaavamääräys, jonka mukaan vähintään 10 % rakennusalalle sallitusta kerrosalasta tulee käyttää kerrosalaan kuuluvaa erityisasumiskäyttöön tarkoitettua palvelutilaa varten, on liian tiukka ja saattaa johtaa ylisuurien palvelutilojen syntymiseen. Tämä saattaa puolestaan heikentää tonttien kiinnostavuutta ja laskea niiden arvoa. Erityisesti tontilla 20832/2 tilanne saattaa muodostua ongelmalliseksi verrattain pienemmästä kerrosalasta ja liiketilojen suurta määrää koskevasta kaavamääräyksestä johtuen. Kiinteistölautakunta toteaa, ettei asiaa tulisi säännellä kaavamääräyksin, vaan se tulisi jättää ainakin pääosin rakennuttajien harkinnan varaan.

Kortteleiden 20830 ja 20832 asuntotontit (AK ja AKS) tullaan todennäköisesti luovuttamaan pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla. Mainittujen tonttien vuosivuokra voitaisiin tällöin määrätä Hitas-asuntojen, valtion korkotukemien vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen osalta niin, että asuinrakennusoikeuden yksikköhintana pidetään arviolta noin 700 - 750 euroa/k-m². Korttelin 20832 tonttien vuosittaiset maanvuokratulot olisivat näin ollen arviolta vähintään noin 430 000 euroa ja korttelin 20830 tonttien vuosittaiset maanvuokratulot arviolta vähintään noin 1,2 milj. euroa. Kaupunginvaltuusto päättää aikanaan tonttien luovutushinnoista ja muista keskeisistä ehdoista.



Kortteleiden 20828 ja 20829 tontit tultaneen pääosin luovuttamaan vapaarahoitteiseen Hitas-omistusasuntotuotantoon ja/tai muuhun välimuodon asuntotuotantoon sekä osittain vapaarahoitteiseen ilman Hitas-ehtoja toteutettavaan vuokra- ja/tai omistusasuntotuotantoon. Perusteena on, että näin pyritään toteuttamaan AM-ohjelman asettama asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma myös Jätkäsaaren osalta ja tavoitteen saavuttaminen edellyttää tässä vaiheessa tonttien varaamista nimenomaan säänneltyyn asuntotuotantoon. Sääntelemättömän asuinrakennusoikeuden yksikköhinta olisi karkeasti arvioiden noin 1 100 - 1 300 euroa/k-m² ottaen muun ohella huomioon alueen keskeneräisyys tontteja myytäessä sekä Jätkäsaaren alueen varsin suuri tonttitarjonta. Tonttien hinnanmuodostukseen vaikuttaa lisäksi erityisesti tuleva pysäköintiratkaisu. Po. kaava-alueen osaa koskeva viitesuunnitelma on liitteenä nro 5.

Pysäköintiratkaisut

Korttelit 20828 ja 20829

Kortteleiden 20828 ja 20829 alueilla velvoiteautopaikat on kaavaehdotuksen mukaan sijoitettava maanalaiseen pysäköintilaitokseen tai pysäköintilaitokseen (map-merkintä). Kortteleiden suuri tonttitehokkuus, erityisesti tonttien 20828/1 (11 800 k-m²) ja 20829/3 (11 700 k-m²) osalta, johtanee käytännössä siihen, että kortteleiden alueella pysäköinti joudutaan toteuttamaan yhtenäisenä pysäköintilaitoksena/-laitoksina usean eri tontin alueella, mahdollisesti jopa kortteleiden rajoista riippumatta. Kyseinen ratkaisu on erittäin haasteellinen niin toteutuksen kuin tontinluovutuksenkin kannalta ja vaatii kaupungilta erityisen tarkkaa hankkeiden toteutuksen valvontaa sekä rakentamisen koordinoitua. Mikäli pysäköintiratkaisu säilyy kaavaehdotuksen mukaisena, lienee tarkoituksenmukaista, että tontit luovutetaan suurina kokonaisuuksina 2 - 3 toimijalle.

Kiinteistölautakunta katsoo, että kortteleiden 20828-20829 asuntohankkeiden sujuvan toteuttamisen edistämiseksi ja tontinluovutuksen yksinkertaistamiseksi tulisi kaavan jatkosuunnittelussa pyrkiä ratkaisuun, joka mahdollistaa velvoiteautopaikkojen sijoittumisen kortteleiden alueelle rakennettaviin maanalaisiin pysäköintilaitoksiin siten, että velvoiteautopaikat ovat sijoitettavissa kolmeen rakennusteknisesti ja toiminnallisesti itsenäiseen pysäköintilaitokseen korttelin 20828 tonttien 1-3, korttelin 20828 tonttien 4-6 ja korttelin 20829 alueella.

Kaavaehdotuksessa korttelin 20828 pohjoispuolelta Hyväntoivonpuistosta on varattu ohjeellinen alue maanalaista pysäköintilaitosta varten (map-merkintä). Tarvittaessa tulisi tutkia, voidaanko vastaavia aluevarauksia maa-ainesten hyötykäyttöalueesta huolimatta tehdä myös muu-



alta Hyvääntoivonpuistosta kortteleiden 20828 ja 20829 itäpuolelta, jotta pysäköintilaitosten osa-alueet voitaisiin tarvittaessa ulottaa kyseisille alueille ja näin päästä mainittuun pysäköinnin järjestämiskäyttöön.

Korttelit 20830, 20831 ja 20832

Suurkorttelin 20830 pysäköinti on erillisessä pysäköintilaitoksessa korttelissa 20831. Korttelin 20832 velvoiteautopaikat on puolestaan sijoitettava korttelin alueelle rakennettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Kiinteistölautakunta katsoo, että luontevin suunnittelija ja toteuttaja korttelin 20831 pysäköintilaitokselle lienee Jätkäsaaren pysäköinti Oy. Pysäköintilaitoksen suunnittelusta ja toteuttamisesta aiheutuneet kustannukset perittäisiin tällöin lähtökohtaisesti korttelin 20830 varauksensaajilta merkintämaksuina niiden po. laitokseen sijoittamien velvoiteautopaikkojen mukaisessa suhteessa, ellei asiassa toisin päätetä. Lautakunta toteaa vielä yleisesti, että pysäköinnin järjestämisessä tulisi joka tapauksessa välttää kaksitasoista tai rakennusten rungon alle ulottuvaa pysäköintiratkaisua.

Maaperätiedot

Atlantinkaaren asemakaava-alueelle on osoitettu massojen hyötykäyttöalue, johon voidaan sijoittaa pilaantuneita maa-aineksia ja muita hyötykäyttöön kelpaavia materiaaleja. Etelä-Suomen aluehallintovirasto on myöntänyt hyötykäyttöalueelle 14.1.2014 ympäristöluvan Nro 5/2014/1Drno ESAVI/54/04.08/2012.

Hyödynnettävien materiaalien yläpuolelle tehdään pintaeristerakenteet, joiden tarkoituksena on estää sade- ja pintavesien kosketus jättemateriaaleihin. Varsinainen puisto rakennetaan pintaeristysrakenteiden yläpuolelle. Jätteen hyödyntämisperiaate on samanlainen kuin jo Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaava-alueella sijaitsevalla hyötykäyttöalueella, jossa on vuosien 2009 - 2012 aikana hyötykäytetty mm. noin 55 500 m³ pilaantuneita maita ja sedimenttejä. Hyötykäyttämällä materiaali puistossa on saavutettu arviolta 2,5 miljoonan euron säästöt.

Hyötykäyttöalue vähentää kuljetus- ja vastaanottokustannuksia, päästöjä ja luonnonmateriaalien käyttöä, sekä tällä ratkaisulla edistetään jätelain asettamaa etusijajärjestystä.

Muita huomioita kaavaehdotuksesta ja -määräyksistä

Kaavaehdotuksen määräysten mukaan kattopinnat, joilla ei ole terasseja, tulee rakentaa viherkattoina alle kahdeksan kerroksisissa rakennu-



sosissa. Viherkatoilla saavutettaneen esteettisten hyötyjen lisäksi myös muita etuja, sillä ne saattavat pidentää kattopintojen käyttöikä ja pienentää rakennuksen energiankulutusta sekä auttaa hulevesien hallinnassa. Toisaalta viherkattojen toteuttamiseen ja ylläpitoon liittyy ylimääräisiä kustannuksia kosteus- ja paloteknisten ratkaisujen vuoksi. Näin ollen viherkattojen toimivuutta tulisikin ensin tutkia suppeammasa mittakaavassa ennen kuin asiasta määrätään yleisluonteisesti useampaa tonttia koskevassa kaavassa.

Kaavamääräyksissä todetaan, että kierrätyshuoneet ja jätteen putkikuljetusjärjestelmän keräyspisteet tulee integroida rakennukseen. Muotoilu mahdollistaneen sen, että keräyspisteet voidaan toteuttaa kevyen rakenteen sisään. Kiinteistölautakunnan näkemyksen mukaan kaavamääräyksen tavoite kortteleiden sisäpihojen oleskelutilojen viihtyisyyden lisäämisestä on sinällään kannatettava. Po. kaavamääräys tuo kuitenkin lisääntyviä kustannuspaineita rakennuttajille, koska keräyspisteiden integroiminen rakennuksiin on useissa tapauksissa kallista ja rakennusteknisesti monimutkaista. Lisäksi piha-alueelle sijoitettavien keräyspisteiden huolto- ja ylläpitotoimet lienevät helpommin suoritettavia, kun rakenteita voidaan vapaammin purkaa ja siirrellä. Näin ollen asiaa ei tulisi säännellä kaavamääräyksiin, vaan se tulisi jättää tonttien rakennuttajien oman harkinnan varaan.

Kaavaehdotuksessa kortteleiden 20828 ja 20829 korttelirakenne poikkeaa Jätkäsaaren ensimmäisen asemakaava-alueen (asemakaavan muutos nro 11770) perinteisestä umpikortteliratkaisusta. Kaavaehdotuksessa kortteleihin 20828 ja 20829 kohdistuu ah-merkintä, joka tarkoittaa asumista palvelevaa ja yhteiskäyttöön tarkoitettua piha-alueita. Kortteleiden sisäpihat lomittuvat korttelirakenteessa toisiinsa, jolloin muodostuu uudenlainen kortteleiden sisäpihojen sarja. Piha-alueelta on myös yhteys Hyväntoivonpuistoon. Alue on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaisesti. Kaavaehdotuksessa esitetty ratkaisu on Jätkäsaarella uudenlainen. Kiinteistölautakunta katsoo, että jatkosuunnittelun yhteydessä tulisi tutkia seikkaperäisemmin mm. yhteispiha-alueen toiminnallista jakamista kolmeen kokonaisuuteen korttelin 20828 tonttien 1-3, korttelin 20828 tonttien 4-6 ja korttelin 20829 alueella. Tällä tavoin yhteispiha-alueiden hallinnointi olisi helpommin järjestettävissä, mikä edistäisi asuntohankkeiden toteutumista.

Kiinteistölautakunta puoltaa Atlantinkaaren asemakaavan muutosehdotusta nro 12331 edellä esitetyin huomioin.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot



Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36438
kristian.berlin(a)hel.fi
Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi
Johanna Hytönen, ympäristöinsinööri, puhelin: 310 36414
johanna.hytonen(a)hel.fi

Asuntotuotantotoimisto 5.3.2015

HEL 2011-006112 T 10 03 03

Asuntotuotantotoimistolle varattiin kaupunginhallituksessa 28.1.2013 Atlantinkaaresta merkittävä alue kumppanuuskaavoitusta varten. Arvioitu laajuus varausvaiheessa oli noin 50 000 k-m² eli noin 600 asunnon verran.

ATT lausui asemakaavaluonnoksesta syksyllä 2014. Siinä lausunnonsaan ATT on esittänyt pääosin näkemyksensä Atlantinkaaren itäiseen osaan eli kumppanuuskaavoituskortteliin 20830 liittyen. Näitä näkemyksiä onkin osittain huomioitu asemakaavaehdotuksessa.

Pysäköintilaitokselle luontevin suunnittelija ja toteuttaja olisi ATT:n mielestä Jätkäsaaren Pysäköinti Oy, joka jo nyt toimii alueellisena pysäköintioperaattorina.

Pysäköintitalon kohdalla jatkossa tulisi erityistä huomiota kiinnittää siihen, että kaavaratkaisu mahdollistaisi pysäköintitalon pienen ”elämisen”, kun suunnittelu etenee ja ratkaisu tarkentuu. Viitesuunnitelmavaiheessa mitoitus on ollut tiukkaa.

Pysäköintitalon liiketilat ovat kehittyneet parempaan suuntaan. Optimaalisin tilanne kuitenkin olisi, että tilaa voitaisiin mieluummin tarvittaessa jakaa kahtia kuin se, että tila on lähtökohtaisesti kahdessa osassa.

Liiketilän määrää eteläisimmässä osassa on edelleen kasvatettu vastoin ATT:n toiveita. ATT esitti kumppanuusvaiheessa liiketilaa maksimissaan 100 kem² kokoisena, kaavaluonnosvaiheessa se oli kuitenkin 200 kem² kokoinen, ja nyt kaavaehdotuksessa se on jo 250 kem² kokoinen.

Liiketila sijoittuu tulevaan Hitas-yhtiöön. Tässä kohtaa liiketilän kustannuksia kasvattavat etenkin korkeaksi määrätty kerroskorkeus sekä liiketilaan liittyvät ulkorakenteet, jotka alustavasti edellyttänevät tukimureja ym. kallistavia rakenteita.



Hitas-yhtiössä liiketilan rakentamiskustannukset sisältyvät asuntojen hintaan. Tässä kohtaa kaavaehdotuksen mukainen liiketila lisää keskimäärin jokaisen asunnon hintaa karkeasti laskien noin 10 000 euroa. ATT:n mielestä näin kallis liiketilarakentaminen on ristiriidassa Hitas-tuotannon kohtuuhintaisen asumisen tavoitteen kanssa.

ATT pyytää edelleen kiinnittämään erityistä huomioita siihen, että kaavassa huomioidaan kohtuuhintaisen asuntotuotannon tavoitteet.

13.11.2014 Lausunto annettu

Lisätiedot

Seidi Kivisyryjä, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 32331
seidi.kivisyryja(a)att.hel.fi

Ympäristölautakunta 03.03.2015 § 84

HEL 2011-006112 T 10 03 03

Lausunto

Ympäristölautakunta antoi seuraavan lausunnon.

Atlantinkaaren alueen rakentaminen jatkaa kantakaupungin laajenemista Jätkäsaareen. Alue tukeutuu vahvasti julkiseen raideliikenteeseen, mikä yhdessä tiiviin kaupunkirakenteen kanssa on hyvin kannattavaa.

Kaava-alueelle aiheutuu melua satamatoiminnasta sekä auto- ja raitioliikenteestä. Satamasta aiheutuvan melun torjunta on haasteellista erityisesti yöaikaan laivamelun pienitaajuisuuden vuoksi. Kaavoituksen rooli meluhaittojen ehkäisemisessä on erittäin merkittävä tilanteessa, jossa asuminen tuodaan toimivan sataman lähietäisyydelle. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon satamatoimintojen tuleva merkittävä kasvu ja siitä aiheutuva melun lisääntyminen, mikä tulee huomioida meluntorjuntatoimien mitoituksessa. Jälkikäteen mahdollisten meluhaittojen torjuminen on lähes mahdotonta, jos otetaan huomioon sataman toimintaedellytysten turvaaminen. Kaavaehdotuksen materiaalista on hyvin vaikea saada kokonaiskuvaa satama-alueen ja sen ympäristön rakentumisesta sekä tulevista kasvuennusteista ja niiden vaikutuksista kaavaratkaisuun.

Kaava-alueelta on laadittu meluselvitys, jossa osoitetaan laivameluntorjunnan perusratkaisut. Meluselvityksen mukaan asuinkorttelit on mahdollista suunnitella jatkossa siten, että laivamelu pysyy hyväksyttävällä tasolla sekä sisätiloissa että pääsääntöisesti myös ulko-oleskelualueilla. Alueelle kohdistuva yöaikainen laivamelu ei mahdollista laivojen



yöpymistä laiturissa LJ8. Laivamelua vastaan annettujen äänitasoero-vaatimusten riittävyttä olisi kuitenkin hyvä vielä tarkastella huomioiden satamatoimintojen kasvu. Kaavaselostuksen mukaan asuinkortteleihin muodostuu vääjäämättä asuntoja, jotka avautuvat meluisaan suuntaan. Ympäristölautakunta ei pidä hyväksyttävänä asuntojen aukeamista yksinomaan voimakkaan yöaikaisen laivamelun suuntaan, vaan asuntojen tulisi aueta myös hiljaisempaan suuntaan. Erityisesti makuuhuoneiden sijoittaminen poispäin laivamelusta olisi suositeltavaa. Laivamelun suuntaan avautuvat parvekkeet ovat myös ongelmallisia, ja niiden meluntorjunta tulee vaatimaan erityistä suunnittelua. Lähtökohtaisesti riittävä meluntorjunta tulee varmistaa kaavavaiheessa. Laivamelun erityispiirteiden vuoksi rakennuslupavaihetta koskeva selvitysten täydentämisestä edellyttävä asemakaavamääräys on kuitenkin perusteltu. Ulkovai-pan rakenteiden riittävä äänieristys laivamelua vastaan on tarpeen varmistaa vielä erikseen jatkosuunnittelussa, jotta erityisesti sisätilojen asumisterveellisyys ja -viihtyisyys voidaan taata. Julkisivujen äänieristävyys laivamelua vastaan tulee suunnitella tätä tarkoitusta varten laaditun mitoitusmenettelyn periaatteiden mukaisesti. Yöaikaisena sisämelun ohjearvona pienitaajuiselle laivamelulle tulee käyttää arvoa 25 dB.

Atlantinkadun auto- ja raitoliikenne aiheuttaa korkeimmillaan 68 dB julkisivuun kohdistuvan melutason. Atlantinkadun puoleisilla julkisivuilla, joihin ei kohdistu äänitasoero vaatimusta laivamelua kohtaan, tulisi parvekkeet määrätä lasitettavaksi meluntorjunnallisista syistä. Paikoitellen melutaso on niin voimakas, että parvekelasitukselta vaaditaan ns. tavanomaista parempaa ääneneristävyttä. Äänitasoero vaatimus Atlantinkadun puolella ei ole laskennallisesti täysin riittävä kaikilta osin ja äänitasoero vaatimuksia tulee siten tarkistaa ottaen myös huomioon satamatoimintojen ja siihen liittyvän liikenteen kasvu. Vaikka keskiäänitasojen laskennassa on huomioitu risteykset ja vaihteet, tulee rakenteiden ääneneristävyys mitoitusmenettelyyn kiinnittää niiden kohdilla erityistä huomiota.

Kortteleiden sisäpihat jäävät pääosin hyvin melulta suojaan. Asuinkerrostalokorttelit rajautuvat Hyväntoivonpuistoon asuntokohtaisten pihojen kautta. Osalla näistä alueista, joille tulee sijoittaa asuntokohtainen piha, ylittyy melutason päivä- ja yöaikainen ohjearvo. Tällaisia pihoja ei voida pitää hyväksyttävänä.

Kaavaehdotusta tulisi täydentää niin, että asemakaava mahdollistaisi kiinteistökohtaisen uusiutuvan energian tuotannon vastaavasti kuin muissa Jätkäsaaren jo voimassa olevissa asemakaavoissa.

Käsittely



09.12.2015

Kaj/11

03.03.2015 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Timo Pyhälähti

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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

Yleisten töiden lautakunta 24.02.2015 § 93

HEL 2011-006112 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaava mahdollistaa Hyvän toivon puiston eteläosan ja siihen liittyvien korttelien sekä katujen rakentamisen.

Istutettava kasvillisuus, kuten puurivit, tulee merkitä kaavamääräyksiin ohjeellisena.

Kaava-alueen toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia yleisten alueiden rakentamisesta esirakentamisineen, tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamisesta, puistojen rakentamisesta sekä siihen liittyvistä pilaantuneen maaperän kunnostamisesta. Kaavamuutosalueen kustannuksiksi on arvioitu esirakentamisen osalta noin 7 miljoonaa euroa, Hyväntoivonpuiston osalta noin 8 miljoonaa euroa ja katujen ja aukoiden osalta noin 5 miljoonaa euroa (alv 0%).

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosta nro 12331 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 24.02.2015 § 30



09.12.2015

Kaj/11

HEL 2011-006112 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Länsisataman, Jätkäsaaren (20.ko) Atlantinkaaren alueen asemakaavan muutoksesta nro 12331:

Asemakaavan muutoksen selostuksessa ei ole mainintaa alueen sammutusvesijärjestelyistä. Asemakaavamuutoksen suunnittelussa on varmistettava, että alueella on riittävät sammutusveden saantimahdollisuudet. Vesiasemia alueelle tulee sijoittaa 150 metrin välein.

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Pulmu Waitinen, palotarkastaja, puhelin: 310 31237
pulmu.waitinen(a)hel.fi

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) HKL-Infrapalvelut 16.2.2015

HEL 2011-006112 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt HKL:itä lausuntoa Jätkäsaaren Atlantinkaaren osa-alueen asemakaavan muutoksesta nro 12331. Kaa-voitettavaan alueeseen kuuluu Atlantinkadun ja Länsisatamankadun varrelle sijoittuvat asuinkorttelit sekä Hyväntoivonpuiston eteläosa. Alue rajautuu etelässä mereen.

Atlantinkaaren asemakaava-alueelle on suunniteltu toteutettavan raitiotielinja, joka kulkee kaava-alueella Atlantinkatua pitkin. Raitiotietievau-
nut kulkevat Atlantinkadun keskellä ajoneuvoliikenteestä erotettuna.

Liikennelaitos on antanut aiemmin ko. kaavan valmisteluun liittyen lausunnon osallistumis- ja arvioitaisuunnitelmasta seuraavasti:

Liikennelaitoksen kantana on, että kaavoituksessa on huomioitava raitiotieradan vaikutukset ympäristöön:
-raitiovaunuradan ja ajojohtimien ja pylväiden sekä ripustusten vaatima tila ja kiinnitysratkaisut
-raitiotien vaihdelämmityskeskuksien, vaihdeohjauskeskuksien ja sähkösyöttöpistekoteloiden vaatimat tilat
- raitiovaunun liikkumisesta johtuva melu ja värinä.



09.12.2015

Kaj/11

Kaupunkisuunnitteluvirasto on vuorovaikutus raportin mukaan huomionnut ko. seikkoja kaavan laadinnassa ja yhteistyötä HKL:n kanssa jatketaan raitiotien suunnittelun edetessä. Liikennelaitoksella ei ole lisähuomautettavaa kaavasta.

7.11.2014 Lausunto annettu

Lisätiedot

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.12.2014 § 420

HEL 2011-006112 T 10 03 03

Ksv 2361_1, Jätkäsaari

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 16.12.2014 päivätyn 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) korttelin 20262 osaa tontista 1 ja korttelin 20263 osaa tontista 1 sekä satama-alueetta (muodostuvat uudet korttelit 20828–20832) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12331 hyväksymistä
- asemakaavan muutosehdotuksen asettamista nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Samalla lautakunta päätti

- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin
- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Kirsi Rantama, arkkitehti, puhelin: 310 37207
kirsi.rantama(a)hel.fi
Matti Kaijansinkko, projektipäällikkö, puhelin: 310 37195



matti.kajiansinkko(a)hel.fi

Helena Färkkilä-Korjus, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37325

helena.farkkila-korjus(a)hel.fi

Mikko Juvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37252

mikko.juvonen(a)hel.fi

Anna Nervola, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37135

anna.nervola(a)hel.fi

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37311

matti.neuvonen(a)hel.fi

Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37094

jarkko.nyman(a)hel.fi

Mari Soini, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37479

mari.soini(a)hel.fi

Kati Valkama, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 36573

kati.valkama(a)hel.fi

Rakennusvirasto 18.11.2014

HEL 2011-006112 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston mielipidettä Atlantinkaaren asemakaavaluonnoksesta 24.11.2014 mennessä.

Pilaantuneiden maiden sijoitukseen tarkoitettu kapseli sijoitetaan puiston pohjoispäähän. Tonttien ja puiston korkeuserot ovat paikoin suuret. Kapselin rakenteet ja mahdollinen muiden alueiden maapaine tulee huomioida tonttien rakenteita suunniteltaessa. Kaavamääräyksillä tulee varmistaa, että vastuu tonttien maarakenteiden riittävästä mitoituksesta kuuluu kiinteistöille. Pohjarakentamisolosuhteet ja maapaine tonttien rajalle tulee tutkia jo kaavoitusvaiheessa ja kaavaan on merkittävä tarvittavat määräyksen maapaineen kestävästä rakenteiden mitoituksesta.

Katualueiden alle on kaavoitettu kansirakenteita. Pääsääntöisesti kansirakenteet tulee sijoittaa tonteille. Jos katualueen alle sijoitetaan kiinteistöjen rakenteita, tulee kaavamääräyksissä ilmoittaa katurakenteilta vaadittava kantavuus ja mitoitus. Tästä on olemassa valmis ohje. Rakenteiden rakentaminen, kunnossapito ja niistä aiheutuvat kustannukset kuuluvat kiinteistölle. Myös kunnallistekniikan läpivientien tekninen järjestäminen ja mahdollisesti syntyvät rasitteet tai vastuunjako korjauskustannuksista on selvitettävä asemakaavoituksen yhteydessä.

Jo kaavaluonnosvaiheessa tulee kiinnittää hulevesien hallintaan koko alueella. Hulevesien purkupiste tulee määrittellä mahdollinen uimapaikka huomioiden. Lisäksi jatkotyössä voidaan tutkia hulevesiaiheiden sijoittamista puistoon.



Hyväntoivonpuiston liittyminen Melkinlaituriin tulee tutkia uudelleen. Selkeämpää olisi, jos Melkinlaituria levennettäisiin korttelialueiden reunojen linjaan asti.

Melkinlaiturin suojelumerkinnän tulee mahdollistaa laiturirakenteiden kunnostaminen turvallista käyttöä varten sekä mahdollistaa toimiva ylläpito.

Puistoja tulee voida tulevaisuudessa kehittää käyttäjätarpeiden ja olosuhteiden muuttuessa. Siksi puistoalueiden toiminnot ja reitit tulee merkitä ohjeellisina. Myös kaikki istutuksia ja puita koskevat määräykset tulee muuttaa ohjeellisiksi. Johdinpylväiden osalta on poistettava kasvillisuutta koskevat määräykset. Nämä asiat voidaan esittää lähiympäristöohjekorteissa.

Kaavamuutosalue on pääosin esteettömyyden perustason aluetta, mutta erityisasumisen korttelin ympäristö on esteettömyyden erikoistason aluetta. Puistoalueen läpi kulkeva jalankulun ja pyöräilyn pääyhteys on määritelty esteettömyyden erikoistason reitiksi. Kaavaluonnosvaiheessa tehdyssä viitesuunnitelmassa on varmistettu, että reitti on mahdollista toteuttaa erikoistason edellyttämällä reunaehdoilla (pituuskaltevuus korkeintaan 5 %). Tästä tulee myös jatkosuunnittelussa pitää huolta.

Pelastusreiteiksi kaavamääräyksellä osoitetut puistokäytävien perustaminen ja toteutus tulee olla pelastusreittiä käyttävien kiinteistöjen vastuulla. Kiinteistöjen tulee osallistua rakennuskustannuksiin, mikäli rakentaminen vaatii tavanomaista puistokäytävää kantavampia rakenteita. Reitit ovat kiinteistöjen ylläpidossa, mikä tulee huomioida viimeistään maankäyttösopimuksia tehtäessä.

Asemakaava-alueen kustannusarvio ei ollut käytettävissä tätä lausuntoa laadittaessa. Kaavataloutta tulee tutkia koko suunnitteluprosessin ajan, jotta esitettyjen ratkaisujen kustannusvaikutuksia voidaan seurata ja tarvittaessa vaikuttaa niihin. Kustannusvaikutuksiin tulee paneutua laadittaessa kaavaehdotusta.

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

Helsingin Satama -liikelaitos 13.11.2014

HEL 2011-006112 T 10 03 03



Suunnittelualue on osa kaupunginvaltuuston hyväksymää Jätkäsaaren osayleiskaavaa (2006). Kaava-alueella on pääosin voimassa vuosina 1979 ja 1981 vahvistetut asemakaavat (nro 8043 ja 8337), joissa alue on satama-alueita ja satamatoimintaa palvelevien varistorakennusten korttelialuetta. Atlantinkaaren itäpuolelle ollaan laatimassa liikuntapukiston asemakaavaa, jonka yhteydessä kaavoitetaan osa Länsisatamankatua.

Asemakaava-alueen eteläpuolelle sijoittuu satama-allas, jonne osayleiskaavassa on sijoitettu uimaranta tai uimala. Alue kaavoitettaneen vuosien 2015 – 2017 aikana. Atlantinkaaren länsipuolelle sijoittuu kaupunkisuunnittelulautakunnan 16.9.2014 hyväksymä Saukonlaiturin asemakaava-alue, johon liittyy osa Atlantinkatua.

Kaupunkisuunnitteluviraston valmistelussa olevasta otsikossa mainitusta asemakaavamuutoksesta Helsingin Satama toteaa mielipiteenään seuraavaa:

Länsisatama uudistetaan vuosina 2015 - 2018

Jätkäsaaren itäreunassa toimii matkustajasatama, jonka kautta tällä hetkellä hoidetaan liikennettä Tallinnaan ja Pietariin. Tallinnan liikenne on hyvin vilkasta ja matkustajamäärä on jatkuvasti kasvussa. Pietarin liikenne on vähäisempää.

Satama on oleellinen osa Helsingin kaupungin elinkeinoelämää ja kaupunkiympäristöä. Viron matkustajaliikenne on tehnyt Länsiterminaalista pääreitit Helsingin ja Tallinnan välillä, mikä vahvistaa Helsingin ja Tallinnan kaksoiskaupunkien välistä taloudellista ja kulttuurista vuorovaikutusta ja tarjoaa suomalaisille väylän Tallinnaan ja edelleen muualle Eurooppaan ja muualta Euroopasta väylän Helsinkiin ja Suomeen sekä edelleen Pietariin ja Venäjälle.

Länsisatamassa Tallinnan liikenteessä matkustajia oli vuonna 2013 yhteensä noin 6 miljoonaa, missä oli kasvua edellisestä vuodesta 6 %. Laivoissa liikkuu myös henkilöautoja ja rekkvoja. Suurin osa Tallinnan liikenteestä on nopeasykkeistä joukkoliikennettä: matka-aika on kaksi tuntia ja laivan kääntöaika yksi tunti.

Helsingin Satama suunnittelee Länsisataman uudistamista vuosina 2015 - 2018.

Taustalla ovat kaupunginvaltuuston strategiaohjelmassa 2013 - 2016 (25.3.2023) hyväksytyt seikat:

Helsinki-Tallinna-kaksoiskaupungin kehitystä ryhdytään seuraamaan yhtenä kokonaisuutena.



09.12.2015

Kaj/11

Länsisatamaan rakennetaan uusi matkustajaterminaali vastaamaan Itämeren kasvavia matkustajamääriä.

Selvitetään vaihtoehdot Länsiterminaalin liikenneyhteyksien sujuvuuden parantamiseksi.

Länsisataman aluetta on laajennettu noin 6 ha:n alueella, johon valmistuu vuonna 2015 kaksi uutta laivapaikkaa. Nopeat Tallinnan alukset siirretään käyttämään näitä uusia laivapaikkoja, joiden yhteyteen suunnitellaan uusi nopean liikenteen terminaali. Tavoitteena on, että uusi terminaali ja uudet laivapaikat otetaan käyttöön keväällä 2017.

Vuoden 2018 loppuun mennessä nykyinen Länsiterminaali uudistetaan palveluiltaan aikaisempaa monipuolisemmaksi.

Melkinlaituri toistaiseksi risteilykäytössä

Atlantinkaaren asemakaava-alueen eteläosassa sijaitsee nykyisin Melkinlaituri, joka on tällä hetkellä kansainvälisten risteilylaivojen vierailulaiturina. Laituria tarvitaan risteilyliikenteeseen siihen asti, kunnes Hernesaaren saadaan rakennettua korvaava risteilylaituri. Hernesaaren uuden risteilylaiturin rakentamiseen tarvittavan vesiluvan saamisen edellytyksenä on Hernesaaren uuden osayleiskaavan voimaantulo.

Sataman huomioonottaminen Atlantinkaaren asemakaavassa

Atlantinkaaren asemakaava-alue on asumista, palveluita ja virkistystä palveleva alue, joka rajautuu Länsisatamankatuun ja Atlantinkatuun, josta Atlantinkatu toimii sekä ajoneuvo- että raitiotieliikennettä välittävänä ja Länsisatamankatu ajoneuvoliikennettä välittävänä katuna. Vieras- ja asiointipysäköinti sijoittuvat kadun varteen.

Satama kaupunkikuvassa näkyvine kookkaine aluksineen tuo elämää ja sykkettä Jätkäsaaren alueelle, josta kehittyy kiinteä osa elävää kantakaupunkia. Sataman ansiosta Jätkäsaaren asukkaille on tarjolla erityinen lähipalvelu: he pääsevät kotoaan kävellen laivaan, joka vie heidät kahdessa tunnissa Tallinnan keskustaan. Päivittäisiä lähtöjä on nykyisin kahdeksan.

Satama tuo alueelle myös liikennettä: laivoissa kulkevat henkilöautot, linja-autot ja rekat sekä saattoliikenne ja taksit. Lisäksi sataman olemassaolo mahdollistaa joukkoliikenteen lisääntyvän tarjonnan parantamalla alueen asukkaiden palvelutasoa.

Asemakaavaa laadittaessa sekä suunnittelussa ja toteutuksessa tulee



ottaa huomioon sataman toimintaedellytykset ja niiden vaikutukset ympäristöön. Kaavaa laadittaessa on erityisesti varmistettava, että suunnittelualueen maankäyttö ei ole ristiriidassa Länsisataman satamatoiminnan vaatimien edellytysten kanssa, ja asemakaavan laatimisen yhteydessä onkin tehtävä kokonaisvaltainen selvitys yhteistyössä Helsingin Sataman kanssa siitä miten sataman läheisyys on otettu huomioon asemakaavassa ja sen määräyksissä. Tällöin on tarkasteltava sekä sataman liikenteen vaikutukset että ympäristövaikutukset. Selvityksessä on otettava huomioon myös asemakaava-alueen toteuttamisaikataulu suhteessa sataman toiminnan kehittämiseen.

Länsisataman ympäristövaikutuksia säätelee voimassaoleva ympäristölupa. Etelä-Suomen aluehallintovirasto teki 28.3.2014 päätöksen Länsisataman uudesta ympäristöluvasta. Helsingin Satama on valittanut päätöksestä Vaasan hallinto-oikeuteen, joka ei ole vielä ratkaissut asiaa. Ennen kuin sataman ja sen ympäristön uusia asemakaavoja hyväksytään, on välttämätöntä, että uuden ympäristöluvan ehdot tunnetaan ja niihin voidaan asemakaavoissa varautua.

Sataman toiminnan kannalta on tärkeää, että satamaan liittyvä liikenne on sujuvaa niin Jätkäsaarella kuin laajemminkin ja satama on saavutettavissa sekä Tyynenmerenkadun että Länsisatamankadun ja edelleen Crusellinsillan kautta.

Atlantinkadulle satamaan liittyvää liikennettä ei ole perusteltua ohjata. Katujen liikennemääräennusteet ja katuluokitukset on tarkistettava ja täsmennettävä yhteistyössä Helsingin Sataman kanssa. Niiden perusteella asemakaavaan ja sen määräyksiin on tehtävä tarpeelliset tarkistukset ja täydennykset, joilla voidaan turvata asianmukainen asuin-ympäristö.

Liiteaineistona olevassa liikennesuunnitelma- ja asemakaavaluonnoksessa on Atlantinkatuun liittyvien kadunnimien osalta ristiriita (Bahamankatu ja Karibiankatu).

Lisätiedot

Satu Aatra, suunnittelupäällikkö, puhelin: +358931033527
satu.aatra(a)hel.fi

Kiinteistövirasto 12.11.2014

HEL 2011-006112 T 10 03 03



09.12.2015

Kaj/11

Kiinteistövirasto antaa pyydettyä lausuntonaan Länsisataman Jätkäsaaren ns. Atlantinkaaren asemakaavaluonnoksesta kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutosehdotuksesta yleisesti

Jätkäsaaren ns. Atlantinkaaren kaava-alue on Jätkäsaaren rakentumisen kannalta varsin merkittävä, sillä se mahdollistaa tehokkaan rakentamisen sekä Jätkäsaaren läpi kulkevan Hyväntoivonpuiston eteläosan rakentamisen. Yhteenlaskettu asuntokerrosala tulee olemaan noin 112 660 k-m², joka vastaa arviolta noin 2 500 asukasta.

Maanomistus- ja hallinta

Kaavaluonnos käsittää yhteensä noin 9,6 hehtaarin suuruisen alueen Länsisataman kaupunginosan Jätkäsaaren alueella. Helsingin kaupunki omistaa kaava-alueen maan, joten kaava-alueella ei tarvitse tehdä maankäytösopimuksia.

Kaava-alueen tonttivaraukset

Kaupunginhallitus päätti 28.1.2013 (139 §) varata Asuntotuotantotoimistolle asuntohankkeiden suunnittelua ja kumppanuuskaavoitusta varten Helsingin kaupungin 20. kaupunginosasta (Länsisatama) päätöksen liitekartasta ilmenevän noin 1,7 ha:n suuruisen Jätkäsaaren osayleiskaavassa nro 11350 asuntorakentamiseen osoitetun ns. Atlantinkaaren alueen mm. seuraavin ehdoin.

- Alueen suunniteltu kokonaisrakennusoikeus on enintään noin 50 000 k-m².

- Alueelle myöhemmin asemakaavalla osoitettavasta asuinrakennusoikeudesta vähintään noin 60 % tulee toteuttaa vapaarahoitteisena Hitas-omistusasuntotuotantona Hitas I -ehdoin ja/tai muuna välimuodon asuntotuotantona ja enintään noin 40 % valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona.

Kiinteistölautakunta päättää tonttikohtaisesta rahoitus- ja hallintamuotojakaumasta, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt varauksensaajan ja kaupunkisuunnitteluviraston yhteistyönä laadittavan asemakaavaehdotuksen.

Kiinteistövirasto toteaa, että kyseinen Asuntotuotantotoimistolle kumppanuuskaavoitusta varten varattu alue koostuu asemakaavaluonnoksessa korttelin 20830 tonteista 1-7. Kyseisen alueen kaavoitus on edennyt kumppanuuskaavoituksena yhteistyössä kaupunkisuunnittelu-



viraston, Asuntotuotantotoimiston ja kaupungin muiden eri hallintokuntien kanssa. Asuntotuotantotoimiston kanssa käytyjen alustavien keskustelujen perusteella po. tonteille on mahdollista toteuttaa asuntotuotantoa mainitun kaupunginhallituksen varauspäättökseen mukaisesti niin, että noin 35 % toteutetaan valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona ja noin 65 % Hitas-omistusasuntotuotantona Hitas I -ehdoin ja/tai muuna välimuodon asuntotuotantona. Kiinteistölautakunta päättää tonttikohtaisesta rahoitus- ja hallintamuotojakaumasta, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen. Ennen tätä kiinteistöviraston tonttiosasto neuvottelee kuitenkin vielä Asuntotuotantotoimiston kanssa lopullisesta tonttien hallinta- ja rahoitusmuotojakaumasta.

Muilta osin kaava-alueelle ei kohdistu tontinvarauksia.

Tonttitalous

Korttelin 20832 tontit 1 ja 2 soveltuvat lähtökohtaisesti hyvin opiskelija-, nuoriso- tai palveluasumiseen. Kiinteistövirasto katsoo kuitenkin, että asemakaavan määräys, jonka mukaan vähintään 10 % rakennusalalle sallitusta kerrosalasta tulee käyttää kerrosalaan kuuluvaa erityisasumiskäyttöön tarkoitettua yhteis- tai muuta palvelutilaa varten, saattaa johtaa liian suurien yhteis- tai palvelutilojen syntymiseen, joka heikentää tonttien kiinnostavuutta ja laskee niiden arvoa. Kiinteistöviraston mukaan tällaista asiaa ei tulisi säännellä kaavamääräyksin, vaan asia tulisi jättää ainakin pääosin rakennuttajien harkinnan varaan. Edelleen korttelissa 20832 kaavaluonnoksen mukaan sijaitseva kaksikerroksisen rakennusalan katto, joka toimii samalla korttelin asukkaiden yhteisenä pihana, on idealtaan kannatettava. Mainittu ratkaisu lisää kuitenkin rakentamiskustannuksia, mikä ei ole toivottavaa etenkin, kun korttelin tontit luovutetaan säänneltyyn asuntotuotantoon.

Kortteleiden 20830 ja 20832 asuntotontit (AK ja AKS) tullaan todennäköisesti luovuttamaan pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla. Mainittujen tonttien osalta vuosivuokra voitaisiin tällöin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen, valtion korkotukemien vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen osalta arviolta noin 36 - 38 euroa, joka vastaa nykyarvoa (ind. 9/14) noin 691 - 730 e/k-m². Kaupunginvaltuusto päättää aikanaan tonttien luovutushinnoista ja muista keskeisistä ehdoista.

Kortteleiden 20828 ja 20829 tontit tultaneen pääosin luovuttamaan vaaparahoitteiseen ilman Hitas-ehtoja toteutettavaan vuokra- ja/tai omistusasuntotuotantoon sekä välimuodon asuntotuotantoon. Sääntelemättömän asuinrakennusoikeuden yksikköhinta olisi karkeasti arvioi-



den noin 1 100 - 1 300 e/k-m² ottaen muun ohella huomioon alueen keskeneräisyys tontteja myytäessä sekä Jätkäsaaren alueen varsin suuri tonttitarjonta. Tonttien hinnanmuodostukseen vaikuttaa erityisesti tuleva pysäköintiratkaisu. Mikäli pysäköintiratkaisu säilyy kaavaluonnoksen mukaisena, lienee tarkoituksenmukaista, että tontit luovutetaan suurina kokonaisuuksina 2-3 toimijalle. Kiinteistövirasto toteaa vielä erityisesti mainittujen kortteleiden osalta, että yli kahdeksankerroksisten rakennusten rakentaminen lisää merkittävästi rakennuskustannuksia, vaikka tällä tavoin saavutetaankin suuri tonttitehokkuus. Edelleen kiinteistövirasto lausuu koko kaavaluonnoksen osalta, että kadunvarsiliiketilojen mitoittamiseen tulisi kaavan jatkosuunnittelussa kiinnittää erityistä huomiota niin, että mainittujen tilojen koko vastaisi mahdollisimman hyvin niiden kysyntää. Tällä hetkellä kyseiset tilat ovat paikoin melko mallillisen kokoisia tonttien kokonaisrakennusoikeuteen nähden.

Pysäköintiratkaisut

Korttelit 20828 ja 20829

Kortteleiden 20828 ja 20829 alueilla velvoiteautopaikat on kaava-luonnoksen mukaan sijoitettava maanalaiseen pysäköintilaitokseen tai pysäköintilaitokseen (map-merkintä). Kortteleiden suuri tonttitehokkuus, erityisesti tonttien 20828/1 ja 20829/3 osalta johtanee käytännössä siihen, että kortteleiden alueella pysäköinti joudutaan toteuttamaan yhtenäisenä pysäköintilaitoksena/-laitoksina usean eri tontin alueella, mahdollisesti jopa kortteleiden rajoista riippumatta. Tällaista ratkaisua ei voida pitää hankkeiden sujuvan toteutumisen kannalta toivottavana ja kyseinen ratkaisu on myös tontinluovutuksen kannalta hyvin haasteellinen, sillä hankkeet tulisi voida sitouttaa yhtenäisen ja yhteisen pysäköintilaitoksen/-laitosten toteuttamiseen.

Kiinteistövirasto katsoo, että mainittujen kortteleiden osalta tulisi kaavan jatkosuunnittelun yhteydessä ehdottomasti tutkia ratkaisua, joka mahdollistaisi velvoiteautopaikkojen sijoittumisen kortteleiden alueelle rakennettaviin maanalaisiin pysäköintilaitokseen kolmena itsenäisenä ja rakennusteknisesti toiminnallisena kokonaisuutena (korttelin 20828 tontit 1-3, 20828 tontit 4-6 ja kortteli 20829). Jotta tämä olisi mahdollista, tulisi jatkosuunnittelun yhteydessä tutkia, voitaisiinko näin muodostettavien kolmen pysäköintilaitoksen osa-alueet tarvittaessa sijoittaa Hyvän-toivonpuiston itä- ja/tai pohjoispuolelle, josta varattaisiin ala kullekin pysäköintilaitokselle (map-merkintä). Mainitunlainen varaus sisällytettiin eräiden kortteleiden osalta asemakaavan muutokseen nro 11770, vaikka näiden osalta pysäköintilaitokset pystyttiin kuitenkin toteuttamaan niin, että ne pysyivät kortteleiden alueella. Lopuksi kiinteistövirasto tote-



aa, että pysäköinnin järjestämisen osalta tulisi joka tapauksessa välttää kaksitasoista tai rakennusten rungon alle ulottuvaa pysäköintiratkaisua.

Korttelit 20830, 20831 ja 20832

Suurkorttelin 20830 pysäköinti on erillisessä pysäköintilaitoksessa korttelissa 20831, johon osoitettaneen myös korttelin 20832 velvoiteauto-paikat. Kiinteistövirasto katsoo, että luontevin suunnittelija ja toteuttaja korttelin 20831 pysäköintilaitokselle lienee Jätkäsaaren pysäköinti Oy. Pysäköintilaitoksen suunnittelusta ja toteuttamisesta aiheutuneet kustannukset perittäisiin tällöin lähtökohtaisesti po. kortteleiden tontinvaraa-jilta merkintämaksuina niiden po. laitokseen sijoittamien velvoiteauto-paikkojen mukaisessa suhteessa, ellei asiassa toisin päätetä. Muilta osin kiinteistövirastolla ei tässä vaiheessa ole huomautettavaa mainittujen kortteleiden pysäköinnin järjestämisestä.

Maaperä

Atlantinkaaren asemakaava-alueelle on osoitettu massojen hyötykäyttöalue, johon voidaan sijoittaa pilaantuneita maa-aineksia ja muita hyötykäyttöön kelpaavia materiaaleja. Etelä-Suomen aluehallintovirasto on myöntänyt hyötykäyttöalueelle 14.1.2014 ympäristöluvan Nro 5/2014/1Drno ESAVI/54/04.08/2012

Hyödynnettävien materiaalien yläpuolelle tehdään pintaeristerakenteet, joiden tarkoituksena on estää sade- ja pintavesien kosketus jätemateriaaleihin. Varsinainen puisto rakennetaan pintaeristysrakenteiden yläpuolelle. Jätteiden hyödyntämisperiaate on samanlainen kuin jo Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaava-alueella sijaitsevalla hyötykäyttöalueella, jossa on vuosien 2009 - 2012 aikana hyötykäytetty mm. noin 55 500 m³itd pilaantuneita maita ja sedimenttejä. Hyötykäyttämällä materiaali puistossa on saavutettu arviolta 2,5 miljoonan euron säästöt.

Hyötykäyttökäyttöalue vähentää kuljetus- ja vastaanottokustannuksia, päästöjä, luonnonmateriaalien käyttöä sekä tällä ratkaisulla edistetään jätelain asettamaa etusijajärjestystä.

Muita huomioita kaavaluonnoksesta ja -määräyksistä

Kaavaan sisältyy määräys, jonka mukaan kattopinnat, joilla ei ole terasseja, tulee rakentaa viherkattoina. Kiinteistövirasto katsoo, että viherkattojen toteuttaminen ja ylläpito on rakennusteknisesti haastavaa, koska ne saattavat edellyttää erityisten kastelujärjestelmien hankkimista. Tämä johtuu siitä, että kuivunut viherkatto saattaa muodostaa potentiaalisen paloturvallisuusriskin. Näin ollen niiden rakentamisesta saattaa aiheutua vähäistä merkittävämpiä lisäkustannuksia kastelujärjestelmien



ja niiden ylläpidon vuoksi. Viherkattojen toimivuutta tulisikin ensin tutkia suppeammassa mittakaavassa ennen kuin asiasta määrätään yleisluonteisesti useampaa tonttia koskevassa kaavassa.

Kaavamääräysten mukaan kierrätyshuoneet ja jätteen putkikuljetusjärjestelmän keräyspisteet tulee sijoittaa rakennukseen. Kiinteistövirasto toteaa, että po. asiaa ei tulisi säännellä kaavamääräyksin, koska mainittujen rakenteiden integroiminen rakennuksiin on kallista ja rakennusteknisesti monimutkaista. Kiinteistöviraston näkemyksen mukaan tällainen asia pitäisi jättää tonttien rakennuttajien harkinnan varaan.

Asemakaavaluonnoksessa kortteleihin 20828 ja 20829 kohdistuu ahmerkintä, mikä tarkoittaa asumista palvelevaa ja yhteiskäyttöön tarkoitettua piha-aluetta. Po. piha-alue toteutetaan Madeiranaukiolta Hyvääntoivonpuistoon kortteleita 20829 ja 20828 koko pituudeltaan yhdistävänä läpikulkureittinä. Kaavaluonnoksessa esitetty ratkaisu on Jätkäsaarella poikkeuksellinen ja se saattaa heijastua negatiivisesti tonttien kysyntään ja/tai markkina-arvoon, mikäli piha-alue ymmärretään julkiseksi tai puolijulkiseksi tilaksi.

Kaavaan sisältyy määräys, jonka mukaan niille tonteille, joille toteutetaan kaupungin vuokra-asuntoja, voidaan toteuttaa 20 % vähemmän autopaikkoja kaavan autopaikkamääräysten osoittamasta normaalista määrästä. Kiinteistövirasto katsoo, että mainitun kaavamääräyksen tulisi koskea yhtäläisesti kaikkia hankkeita, ei vain (Helsingin) kaupungin vuokra-asuntohankkeita.

Kiinteistövirasto puoltaa Länsisataman Jätkäsaaren ns. Atlantinkaaren asemakaavan muutosta koskevaa luonnosta edellä esitetyin huomioin.

Lisätiedot

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

Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi

Johanna Hytönen, ympäristöinsinööri, puhelin: 310 36414
johanna.hytonen(a)hel.fi

Sosiaali- ja terveysvirasto 12.11.2014

HEL 2011-006112 T 10 03 03

Atlantinkaaren kortteliin 20830 on tulossa kehitysvammaisten OmaPorras –asuntoryhmä, 1600 brm². Asuntoryhmä sijoitetaan kerrostalon yhden porrashuoneen yhteyteen. Hankkeen toteuttaa ATT.



09.12.2015

Kaj/11

Lisätiedot

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

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