



15.06.2016

Kaj/10

§ 182

Detaljplaneändring för tomterna 20808/5, 20810/3, 20811/2 och 3 och kvarteret 20812, en del av kvarteret 20262 och gatuområden och hamnområden i Västra hamnen (nr 12173, Busholmens upplagsmagasin Bunkern och grannkvarteren)

HEL 2011-005972 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkända detaljplaneändring för tomten 5 i kvarteret 20808, tomten 3 i kvarteret 20810, tomterna 2 och 3 i kvarteret 20811, kvarteret 20812, en del av kvarteret 20262 och gatuområden och hamnområde (de nya kvarteren 20821 och 20822 bildas) i 20 stadsdelen (Västra hamnen, Busholmen) enligt ritning nr 12173, daterad 4.12.2012 och ändrad 16.2.2016 och 17.5.2016, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Behandling

Efter att ha förklarat diskussionen om återremiss avslutad anförde ordföranden såsom redogörelse att ledamoten Yrjö Hakanen under diskussionen hade föreslagit att ärendet skulle återremitteras till stadsstyrelsen för ny beredning utgående från att antalet tilläggsvåningar som föreslagits för Bunkern minskas.

Ordföranden konstaterade att ledamoten Yrjö Hakanens förslag om återremiss inte hade understötts, varvid det förföll.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, förvaltningsexpert, telefon: 310 37313
suvi.ramo(a)hel.fi

Bilagor

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



Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 4

Bilaga 5

Bilaga 6

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Helen Sähköverkko Oy

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Helsingin Satama Oy

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Beslutsförslag

Framställningen stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Genom detaljplanen ändras tre kvarter i en detaljplan som vunnit laga kraft 2009 och vissa gatu- och hamnområden. Genom detaljplanen bildas ett nytt kvarter för affärsbyggnader på Busholmen.

Hamnens gamla upplagsmagasin Bunkern anvisas i den nuvarande detaljplanen för idrotts- och kulturbruk. Staden arrangerade en upphandlingstävling om Bunkern och detaljplanen har i fråga om Bunkerns tomt tagits fram utifrån det vinnande bidraget. Detaljplanen gör det möjligt att bygga en simhall och idrottslokaler på totalt cirka 14 000 m² vy i Bunkern. I Bunkern rivs två våningar från hela ytan och i mitten rivs alla våningar den första borträknat. De tre första våningarna har reserverats för idrottslokaler, den fjärde delvis för idrottslokaler och huvudsakligen för biutrymmen och tekniska lokaler. I den gamla Bunkern har våningarna från femte våningen uppåt reserverats för boende, varav det finns



högst nio våningar. Boendet bildar ett tätt slutet kvarter och i mitten av kvarteret finns en skyddad gård. Den nya bostadsvåningsytan är 20 200 m² vy som motsvarar cirka 500 invånare.

Kvarteret 20810 klyvs av den nya gatan Bunkergränden, som fungerar som körförbindelse för bostäderna och idrottslokalerna i Bunkern. Skolkvarteret blir på grund av den nya gatan ett eget kvarter, varför det har varit nödvändigt att foga det till detaljplaneområdet. Områdesavgränsningarna och bestämmelserna för skolkvarteret följer lösningarna i det vinnande förslaget i den allmänna arkitekturtävlingen.

Dessutom har tekniska ändringar utförts i det redan bebyggda kvarteret 20812.

Riogatan har på avsnittet söder om kvarteret 20808 breddats med 0,5 meter bl.a. för att förbättra verksamhetsförutsättningarna för räddningsfordon.

Detaljplaneområdet är i Helsingfors stads ägo. Planlösningen har utarbetats på initiativ av staden.

Stadsplaneringsnämnden föreslog 4.12.2013 att förslaget till detaljplan ska godkännas. Förslaget till detaljplan hölls offentligt framlagt och utlåtanden om det erhöles. Inga anmärkningar framfördes. I förslaget till detaljplan har det gjorts ändringar för vilka redogörs i detalj i detaljplanebeskrivningens sista kapitel.

Stadsplaneringsnämnden föreslog 16.2.2016 att det ändrade förslaget till detaljplaneändring ska godkännas. Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt på nytt. Om förslaget erhöles utlåtanden, anmärkningar (7 st.) och skrivelser (2 st.). Anmärkningarna gällde höjden och skuggorna som Bunkern bildar. Idrottsprojekten ansågs värda understöd. Inga ändringar gjordes i förslaget till detaljplaneändring.

Föredragandens motiveringar

Detaljpanelösningen följer de riksomfattande målen för områdesanvändningen och delgeneralplanen med rättsverkningar. Detaljplaneändringen bidrar dessutom till att stadens strategiska mål uppnås.

Den utarbetade detaljpanelösningen stämmer överens med förslaget till ny generalplan för Helsingfors.

Staden organiserade år 2015 en byggtävling för att finna en köpare för Bunker-byggnaden. Köparen ska bygga idrottslokaler och en simhall i byggnaden som betjänar skolelever, invånare och idrottsföreningar i området. Dessutom var det möjligt att föreslå bostäder eller andra lokaler i Bunkern. Ett förslag lämnades in i tävlingen och utifrån det har sta-



den lämnat en anbudsbegäran om projektet. I fråga om Bunkern följer detaljplanen lösningarna i förslaget.

Utgångspunkter för området och nuläge

Området ligger på Busholmen, i omedelbar närhet av Helsingfors Hamns Västra terminal. Terminalbyggnaden och fartygskajerna ligger sydöst om området. Hamnens gamla upplagsmagasin i sex våningar Bunkern har färdigställts 1972. Den nuvarande våningsytan för Bunkern är 34 500 m². Byggnaden har redan i detaljplanen för Busholmsklippan och Sandholmen anvisats för idrottsfunktioner och söder om den har det utarbetats en detaljplan för Busholmens idrottspark som betjänar hela södra Helsingfors. Området används tillfälligt som parkeringsområde och depåområde för Stara. Verkkokauppa.com öster om Bunkern har inlett sin verksamhet i området i kvarteret 20812 år 2011. Väster om Bunkern finns en skoltomt och i norr en barnhustomt. Detaljplaneområdet hör till det bostadsdominerade området med flervåningshus som byggs i Sandholmen.

I en del av området gäller detaljplan nr 8043 (fastställd 12.12.1979). Enligt detaljplanen är området hamnområde.

I en del av området gäller detaljplan nr 11770 (godkänd 3.6.2009). Enligt detaljplanen är området kvartersområde för byggnader som betjänar idrottsverksamhet, kvartersområde för flervåningshus och kvartersområde för verksamhetslokaler.

I kvarteret 20812 gäller detaljplan nr 11972 (godkänd 22.9.2010). Enligt detaljplanen är området kvartersområde för verksamhetslokaler.

Växelverkan under beredningen av detaljplanen

I den bifogade rapporten om växelverkan anges de under beredningen inkomna ställningstagandena, skrivelserna, anmärkningarna och utlåtandena i sammandrag och gemälena till dessa.

Förslaget till detaljplan offentligt framlagt (MBL 65 §)

Stadsplaneringsnämnden framställde 16.2.2016 att det ändrade förslaget till detaljplan ska godkännas och förslaget hölls därefter offentligt framlagt 18.3-22.4.2016.

Anmärkningar

Sju anmärkningar gjordes mot förslaget till detaljplan. Anmärkningarna gällde huvudsakligen höjandet av Bunkern, dess storlek och skuggorna som den bildar. Merparten av anmärkningarna var emot höjandet av



Bunkern. Den lokala invånarföreningen ansåg att projektet är ändamålsenligt eftersom det gör det möjligt med bättre tjänster i området.

Skrivelser

Två skrivelser har mottagits utanför framläggningstiden. Skrivelserna gällde höjden och skuggorna som Bunkern bildar.

Utlåtanden

Följande myndigheter gav utlåtande om förslaget: NTM-centralen i Nyland, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM), Helen Elnät Ab, Helsingfors Hamn Ab, fastighetsnämnden, idrottsnämnden, räddningsnämnden, nämnden för allmänna arbeten och miljönämnden.

I samband med projektet Bunkern har det förekommit samarbete mellan olika förvaltningar, varför det inte fanns något särskilt att påpeka om i utlåtandena.

De mest betydande påpekandena framfördes i utlåtandet från NTM-centralen i Nyland och de gällde bullerfrågorna i detaljpanelösningen. NTM-centralen konstaterade om detaljplanen att det i fråga om bullerbekämpning inte uppges vilka dB-värden som bör uppnås. Dessutom ansåg NTM-centralen att bullerbekämpningen inte kan flyttas från detaljplanläggningen till den senare, mera detaljerade planeringen, utan att det i detaljpaneläggningsskedet bör finnas en säkerhet om huruvida den planerade markanvändningen är möjlig.

I samband med beredningen av detaljplanen har det utförts en bullerutredning. I utredningen beskrivs förhållandena i området och bl.a. specialkraven som fartygsbullret orsakar. Eftersom det i fråga om bostadsbyggnaden gäller en helt ny byggnadsdel, är det möjligt att med hjälp av tekniska lösningar beakta bullerbekämpningen i bygglovsfasen.

Detaljplanen gör det möjligt att placera bostäder ungefär från nivån cirka +24 uppåt. För att bekämpa miljöbuller förutsätts det att vistelsebalkongerna inglasas. Dessutom ska det totala ljudreduktionstalet för byggandens yttre skal dimensioneras för buller från fartygstrafiken med beaktande av särdragen för buller från fartygstrafik. Innan bygglov beviljas ska tillräcklig bullerbekämpning i bostadshusens gårdsområden, på vistelsebalkongerna och i bostadslägenheterna och undervisningslokaler i förhållande till riktvärdena för bullernivån (gamla området) påvisas med en bullerutredning. Detaljplanematerialet innehåller instruktioner för dimensioneringen av det totala ljudreduktionstalet.

Miljönämnden konstaterade att bullerfrågorna kan lösas också i bygglovsfasen eftersom det utifrån uppgifterna om bullerbildning i området



är möjligt att planera och förverkliga boendet så att också bullret från fartygstrafiken hålls på en acceptabel nivå.

Helsingfors Hamn ansåg i sitt utlåtande att detaljpanelösningen för Bunkern inte bör ställa specialvillkor för hamnverksamheten.

Fastighetsnämndens utlåtande gällde projektet Bunkern mångsidigt. I det konstaterades att projektet bör påskyndas.

I räddningsnämndens utlåtande förutsattes en räddningsplan i samband med den fortsatta planeringen.

I de övriga utlåtandena fanns det ingenting att påpeka om detaljplane-förslaget.

Åtgärder efter det offentliga framläggandet

Genmälena till anmärkningarna, skrivelserna och utlåtandena anges i rapporten om växelverkan.

I förslaget till detaljplan har inte gjorts några ändringar med anledning av anmärkningarna, skrivelserna och utlåtandena. Frågorna i utlåtandena har beaktats enligt möjligheterna.

I samband med behandlingen i stadsplaneringsnämnden 17.5.2016 ändrade föredraganden sitt förslag så att detaljplanekartans avgränsning av YUA-kvarteret 20811 justeras i korsningen av Bunkergränden och Hamburgsgränden (nordvästra hörnet av kvartersområdet) från rätvinklig till avrundad. Ändringen är nödvändig på grund av ändamålsenligheten i trafikplanen. Korrigeringarna som motsvarar ändringen har gjorts i detaljplanedokumentet.

Utförligare motiveringar

Motiveringarna till detaljpanelösningen framgår mer i detalj av den bifogade detaljplanebeskrivningen.

Detaljpanelösningens kostnader

Kostnaderna för byggandet av gator och kommunaltekniska anordningar har huvudsakligen presenterats i detaljplanen för Busholmsklippan och Sandholmen nr 11770 och planeringen och byggnadsarbetena har redan delvis utförts.

Utöver det ovannämnda uppstår genomförandekostnader för detaljplaneområdet på totalt cirka 1–1,5 miljoner euro (exkl. moms) för byggandet av gatuområdet på Bunkergränden och den öppna platsen söder om Bunkern.



15.06.2016

Kaj/10

Slutligen

Beslutsförslaget motsvarar stadsplaneringsnämndens enhälliga framställning.

Detaljplaneändringen medför ingen avsevärd nytta för markägarna och det finns därför inte behov att tillämpa förfarandet med markanvändningsavtal i enlighet med stadsstyrelsens beslut 9.6.2014 (§ 685).

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, förvaltningsexpert, telefon: 310 37313
suvi.ramo(a)hel.fi

Bilagor

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

Bilagematerial

- 1 Ilmakuva 16.2.2016

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 4
Bilaga 5
Bilaga 6

Helsingin seudun ympäristöpal-

Kommunalbesvär, godkännande av



15.06.2016

Kaj/10

| | |
|----------------------|---|
| velut -kuntayhtymä | generalplan_detaljplan_byggnads- ordning |
| Helen Sähköverkko Oy | Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnads- ordning |
| Helsingin Satama Oy | Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnads- ordning |

För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Ympäristölautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Pelastuslautakunta
Liikuntalautakunta
Talous- ja suunnitteluosasto, aluerakentamisyksikkö

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 06.06.2016 § 562

HEL 2011-005972 T 10 03 03

Esitys

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

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

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.05.2016 § 183

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



15.06.2016

Kaj/10

HEL 2011-005972 T 10 03 03

Ksv 0846_4, karttaruutu 671495

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

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

Lisäksi lautakunta päätti

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

Käsittely

17.05.2016 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

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

16.02.2016 Ehdotuksen mukaan

04.12.2012 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

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



15.06.2016

Kaj/10

Yleisten töiden lautakunta 03.05.2016 § 186

HEL 2011-005972 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

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

26.04.2016 Poistettiin

19.02.2013 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 21.04.2016 § 168

HEL 2011-005972 T 10 03 03

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle Helsingin kaupungin 20. kaupunginosaa (Länsisatama) koskevasta Jätkäsaaren talletusvarasto Bunkkerin ja naapurikortteleiden asemakaavan muutos ehdotuksesta nro 12173 seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutosehdotuksesta yleisesti

Länsisataman Jätkäsaaren talletusvarasto Bunkkeria ja naapurikortteleita koskeva asemakaavan muutosehdotus nro 12173 (jäljempänä: ”kaavaehdotus”) mahdollistaa voimaan tullessaan sataman käytössä



aiemmin olleen vanhan talletusvarasto Bunkkerin kehittämisen mm. asutuskäyttöön. Kaavaehdotuksessa Bunkkerin tontille 20811/2 on osoitettu kokonaan uutta asuinkerrosalaa 20 500 k-m², joka vastaa yhteensä noin 500 asukasta ja 300 asuntoa myöhemmistä tarkentavista suunnitteluratkaisuista riippuen.

Edelleen kaavaehdotus mahdollistaa voimaan tullessaan korttelin 20810 eteläpuolelle sijoittuvan kokonaan uuden kapean kadun (Bunkkerinkuja) rakentamisen ja Tyynenmerenkadun varteen sijoittuvan pienen liikerakennusten korttelin (kortteli nro 20821) rakentamisen. Lisäksi kaavaehdotuksen mukaista peruskoulun tonttia 20822/1 on Bunkkerinkujan vuoksi jouduttu tarkistamaan, mutta tontin aluerajaukset ja kaavamääräykset noudattavat kaavaehdotuksessa silti yleisen arkkitehtikilpailun voittaneen työn ratkaisuja. Lisäksi jo rakennettuun kortteliin nro 20812 on tehty teknisiä muutoksia tontin vuokralaisen hakemuksen mukaisesti vastaamaan toteutunutta tilannetta ja Rionkatua korttelin 20808 eteläpuolisella osuudella on levennetty mm. pelastusajoneuvojen toimintaedellytysten parantamiseksi.

Kaavaehdotuksen mukainen alue sijaitsee Länsisataman Jätkäsaaressa Helsingin Sataman Länsiterminaalin välittömässä läheisyydessä. Kaava-alue liittyy osittain jo rakennettuun Hietasaaren asuntovaltaiseen kerrostaloalueeseen. Kaava-alueen pinta-ala on noin 30 000 m². Toteutuessaan kaavaehdotus mahdollistaa noin 500 asukkaan, 300 asunnon ja 600 työpaikan toteutumisen Jätkäsaareen, mitä voidaan pitää kaupungin strategisten tavoitteiden kannalta tavoiteltavana päämääränä. Lisäksi kaavaehdotus vahvistaa toteutuessaan merkittävällä tavalla Jätkäsaaren alueellista identiteettiä, kun se luo maankäytölliset edellytykset Bunkkerin rakennuksen kehittämiseksi kokonaan uuteen käyttöön.

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

Maanomistus ja -hallinta

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

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

Huomioita kaavaehdotuksesta

Kortteli 20811, YUA



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

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

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

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

Kaavamääräysten mukaan mainitulla korttelialueella autopaikkojen lukumäärä on asuntojen osalta vähintään 1 ap/135 k-m². Edelleen kaavamääräyksissä todetaan, että jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään tai osoittaa muulla tavoin varaavansa asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voidaan autopaikkojen koko-



naismäärästä vähentää viisi autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %. Lautakunta toteaa, että mikäli hankkeen toteuttaja päätyy joltain osin yhteiskäyttöautojärjestelmän toteuttamiseen, lienee tarpeen, että asiasta otetaan riittävät maininnat tontin toteuttamista koskeviin sopimukseen järjestelyn pysyvyyden varmistamiseksi.

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

Kortteli 20821, KL

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

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

Kortteli 20822, YO

Kaavaehdotuksessa korttelin 20811 länsipuolelle sijoittuu kortteli 20822, jonka kaavamerkintä on "YO" eli opetustoiminnan korttelialue. Mainittuun kortteliin on tarkoitus toteuttaa peruskoulu. Kaavaehdotus muuttaa toteutuessaan hieman tontin rajoja niin, että tontin pohjoisraja siirtyy hieman etelämmäksi, mikä tarkoittaa käytännössä tontin piene-
nemistä. Mainitun tontin rakennusoikeus ja käyttötarkoitus pysyvät kuitenkin kaavaehdotuksessa ennallaan ja koulurakennus toteutetaan kaupungin hankkeena käydyn yleisen arkkitehtikilpailun voittaneen ehdotuksen ratkaisujen perusteella. Tässä esitetyt aluerajojen muutokset olivat tiedossa arkkitehtikilpailua järjestettäessä, joten lautakunnalla ei ole asiaan huomauttamista.

Kortteli 20812, KTY



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

Korttelit 20808 ja 20811, LPA

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

Maaperätiedot

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

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

Lopuksi

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

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

02.05.2013 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

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

Liikuntalautakunta 14.04.2016 § 54



HEL 2011-005972 T 10 03 03

Lausunto

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

Liikuntalautakunnalla ei ole huomautettavaa esitettyyn asemakaavan muutosehdotukseen.

Käsittely

14.04.2016 Ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:

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

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

29.01.2013 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

osastopäällikkö
Kirsti Laine-Hendolin

Lisätiedot

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

Pelastuslautakunta 12.04.2016 § 49

HEL 2011-005972 T 10 03 03

Esitys



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

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

29.01.2013 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

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

Ympäristölautakunta 05.04.2016 § 145

HEL 2011-005972 T 10 03 03

Lausunto

Ympäristölautakunta antoi seuraavan lausunnon.

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

Lähtökohtaisesti riittävä meluntorjunta tulee varmistaa kaavavaiheessa, jolloin tiedot myös mitoituksen perusteena olevasta melutilanteesta tulee olla saatavilla. Alueelta olevan meluselvitystiedon pohjalta voidaan kuitenkin olettaa, että asuminen on mahdollista suunnitella ja toteuttaa siten, että myös laivamelu pysyy hyväksyttävällä tasolla sekä sisätiloissa että ulko-oleskelualueilla. Tästä syystä ja laivamelun erityispiirteiden vuoksi voidaan pitää hyväksyttävänä, että meluntorjunnan riittävyys



varmistetaan vasta jatkosuunnitteluvaiheessa. Meluntorjunnan suunnittelussa tulee ottaa huomioon myös sataman ympäristöluvan mukaiset ehdot mukaan lukien parvekkeet.

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

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

29.01.2013 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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

Helsingin Satama -liikelaitos 8.2.2013

HEL 2011-005972 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston valmistelussa olevasta otsikossa mainitusta asemakaavamuutosehdotuksesta Helsingin Satama lausuu seuraavaa:

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

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

Kaavaa laadittaessa ja sen toteuttamisen yhteydessä on varmistettava, että kaavaehdotuksen mukainen toiminta ei ole ristiriidassa satamatoi-



minnan kanssa. Maankäytössä tulee erityisesti asuin- ja opetuskäytön kortteleissa estää alusliikenteen ja Tyynenmerenkadun ajoneuvoliikenteen melun ja päästöjen levittäytyminen kortteleihin. Ratkaisua voi osaltaan helpottaa Tyynenmerenkadun ajoneuvoliikenteen ohjaaminen myös muille kokoojakaduille kuten Atlantinkadulle ja Länsisatamankadulle. Tyynenmerenkadun ja sataman läheisyyteen tulee kaava-alueella sijoittaa toimintoja, jotka ovat mahdollisimman vähän herkkiä liikenteen ja alusten aiheuttamalle melulle.

Suunnittelualueen tulee vähintäänkin olla omavarainen pysäköintiratkaisujen suhteen.

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

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

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

Helsingin Satama onkin laatinut vuoden 2012 aikana satamanosien kehittämishjelman, jonka mukaisesti Länsisatama on paras satamanosa lisätä kapasiteettia tyydyttämään kasvavan matkustajalauttaliikenteen tarpeita. Länsisatamaan on suunnitteilla merkittäviä investointeja vuosien 2013 - 2017 välisenä aikana. Jotta Länsisataman mahdollisuudet saada hyödynnetyksi, on myös katu- ja liikenneverkon läpäisykykyä sekä Jätkäsaarella että siihen liittyvillä alueilla kehitettävä.

Lisätiedot

Satu Lehtonen, suunnittelupäällikkö, puhelin: +358931033527



15.06.2016

Kaj/10

satu.lehtonen(a)hel.fi

Opetusvirasto 31.1.2013

HEL 2011-005972 T 10 03 03

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

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

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

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

Sijoittamalla 2. asteen koulutustoimintaa Bunkkeriin saadaan myös kustannussäästöjä välituntipihan ja pysäköintilaitoksen rakentamatta jättämisellä. Bunkkeriin suunniteltuun toisen asteen hyvinvointialojen koulutukseen liittyy oleellisesti asiakastoiminta. On luontevaa ohjata kaikki oppilaitoksen henkilöliikenne pääsisäänkäynnin kautta. Suora kulku ulkoa toiseen kerrokseen ei tässä ratkaisussa ole edes toivottava.



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

Lisätiedot

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