



# JÄTKÄSAARI, TORNIHOTELLI JA SONCKIN MAKASIINIT

## ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS





ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12351  
PÄIVÄTTY 9.6.2015

Asemakaavan muutos koskee:

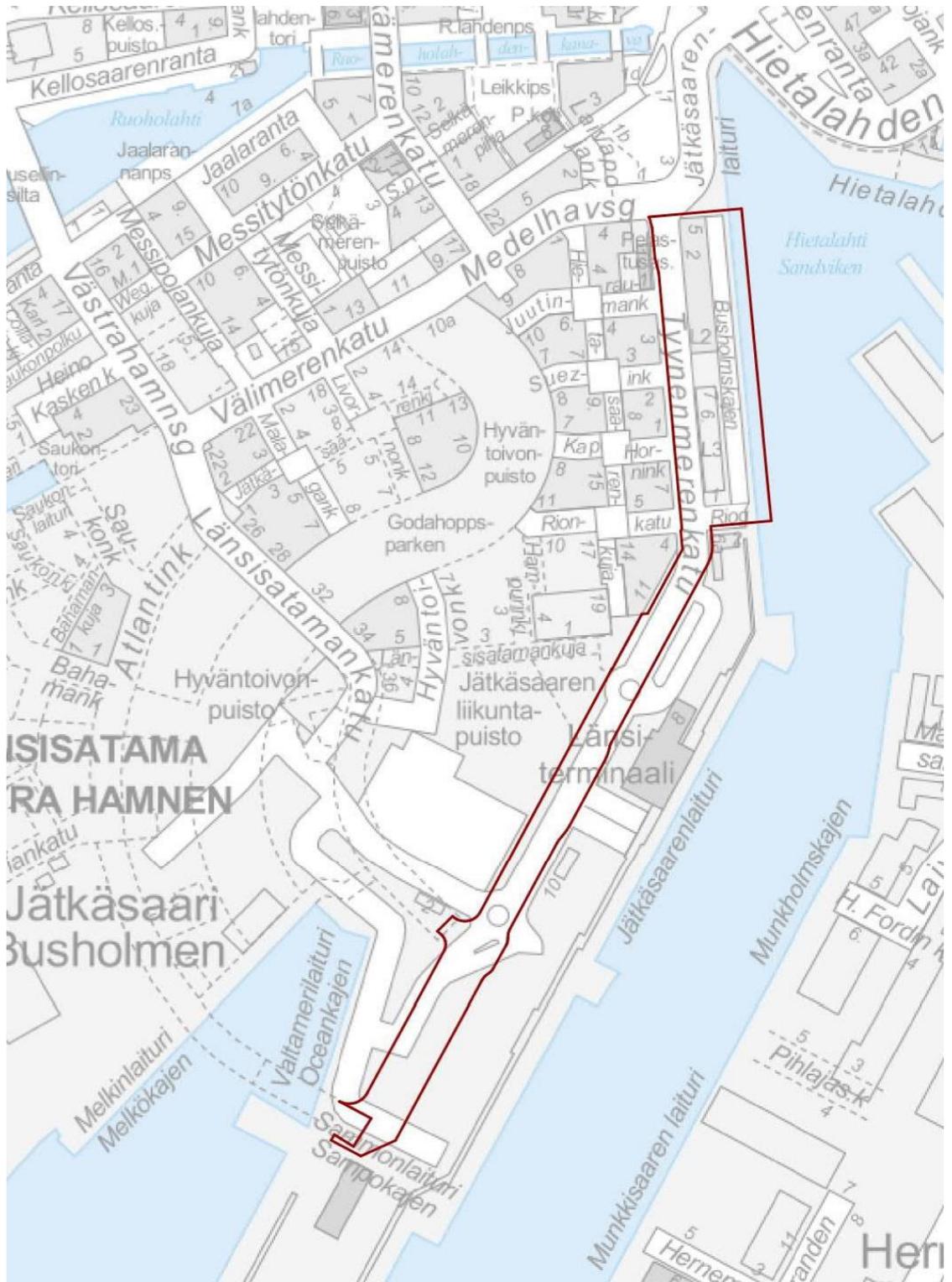
Helsingin kaupunki  
20. kaupunginosan (Länsisatama)  
kortteli 20803, osaa kortteliä 20262,  
satama-aluetta sekä katu- ja vesialueita  
(muodostuu uusi kortteli 20799)

Kaavan nimi: Tornihotelli ja Sonckin makasiinit  
Hankenumero: 0846\_8  
HEL 2012-014332

Laatija:  
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 22.10.2012  
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 9.6.2015  
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 7.8.–7.9.2015  
Kaupunkisuunnittelulautakunta: muutettu 13.12.2016  
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto  
Voimaantulo:

Alueen sijainti:  
Alue sijaitsee Jätkäsaaren itä- ja kaakkoisreunalla.



Kuva 1. Sijaintikartta

## LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
 Seurantalomake  
 Sijaintikartta  
 Ilmakuva  
 Asemakaavaehdotuksen pienennös  
 Havainnekuva  
 Ote maakuntakaavasta  
 Ote 2. vaihemaakuntakaavasta  
 Ote Yleiskaava 2002:sta  
 Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta  
 Jätkäsaaren osayleiskaava  
 Ote ajantasa-asemakaavasta  
 Tyynenmerenkadun lisäkaistan liikennesuunnitelma  
 Tyynenmerenkadun eteläosan liikennesuunnitelma  
 Kuvaliite suojelukohteista  
 Havainnekuvia ja piirustuksia kongressihotellista

## LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
- Rakennuslupa, rakennusvalvontavirasto 12.12.2014.
- Jätkäsaaren osayleiskaava, meluselvityksen päivitys, Insinööritoimisto Akukon Oy, 31.12.2004.
- Sonckin makasiinit, Länsisataman makasiinit L2 ja L3, Rakennushistorian selvitys, Aimo Nissi, 4.1.2007
- Matkustajasataman asemakaava-alueen (AK7) maaperän pilaantuneisuustutkimukset, Tutkimusraportti, Ramboll, 4.3.2014
- Matkustajasataman asemakaava-alueen (AK7) tonttien ja yleisten alueiden pohjarakentamisen yleissuunnitelma, Ramboll, 7.1.2014
- Meluselvitykset ja -suunnitelmat vuosina 2000, 2002, 2003, 2004, 2005
- Helsingin Länsisataman matkustajalaivojen hajupäästöjen leviämismallilaskelmat, Ilmatieteenlaitos 2007
- Jätkäsaaren kaavoitus, Tuulisuuden sekä pakkasen ja tuulen yhteisvaikutusten kartoitus, WSP Finland Oy 2007
- Jätkäsaaren tornihotelli, Lausunto tuulisuuden vaikutuksista, WSP Finland Oy 2012
- Jätehuoltosuunnitelmat v. 2007
- Kaupunkivalaistuksen periaatteet v. 2006
- Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaavan julkisen ulkotilan katu ympäristösuunnitelma. LOCI maisema-arkkitehdit Oy, FINNMAP Infra Oy, 2008

- Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren katusuunnitelma
- Uudenmaan ympäristökeskuksen päätökset No YS 674 (5.6.2009) ja Nro 44/2012/1 (12.3.2012), jotka koskevat pilaantuneen maaperän puhdistamista ja haitta-ainepitoisten maa-ainesten sekä betoni-, tiili- ja asfalttimurskeen hyödyntämistä
- Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen pöytäkirjapäätös § 137 (16.7.2015), pilaantuneen maaperän puhdistamisesta Länsisatamassa vesihuoltolinjojen alueella Tyynenmerenkadulla ja Hampurinkujalla

## YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

### Helsingin kaupunki

#### Kaupunkisuunnitteluvirasto:

Matti Kaijansinkko, projektipäällikkö  
 Sakari Mentu, arkkitehti (rakennussuojelu)  
 Sanna Ranki, liikenneinsinööri  
 Helena Färkkilä-Korjus, diplomi-insinööri (geotekniikka)  
 Kati Immonen, insinööri (maaperän pilaantuneisuus, tuulisuus)  
 Jarkko Nyman, insinööri (kunnallistekniikka, alueellinen korkotaso)  
 Hilpi Turpeinen, suunnitteluavustaja

#### Kiinteistövirasto:

Johanna Hytönen

#### Rakennusvalvontavirasto:

Pirkka Hellman

#### Rakennusvirasto:

Kiyancicek Kati, Anu Kiiskinen, Anni Tirri

#### Liikuntavirasto:

Teemu Lintunen

#### Satama:

Satu Aatra

#### Kaupunginkanslia:

Outi Sääntti

#### Kaupunginmuseo:

Sari Saresto

# 1 TIIVISTELMÄ

## Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos mahdollistaa suojeltujen Sonckin makasiinirakennusten käyttötarkoituksen muutoksen osittain hotelli- ja osittain toimitilarakennuksiksi sekä kulttuurikäyttöön. Tyynenmerenkadulle on rakennettu lisäkaista, joka turvaa sataman liikenteen sujuvuuden. Asemakaavaa muutetaan vastaamaan uutta kadunlinjausta ja samalla päivitetään kaavaa vastaamaan 16-kerroksisen kongressihotellin tontinrajoja ja suunnitelmia korttelin pohjoisosassa. Kaavamuuotos mahdollistaa L2 makasiinin liittämisen osaksi kongressihotellia. Jätkäsaarenlaituri suunnitellaan korkeatasoiseksi julkiseksi kaupunkitilaksi, joka on osa Hietalahtea kiertävää kaupunginosia yhdistävää rantapromenadia.

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaava-alueeseen on lisätty koko Tyynenmerenkadun katualue aina uudelle matkustajaterminalille asti. Lisätty katualue on jo kutakuinkin rakennettu voimassa olevan kaavan satama-alueelle. Katu tarvitaan keväällä 2017 avattavan uuden matkustajaterminalin liikenteelle. Lisätty katualue oli aiemmin Matkustajasatama pohjoinen -asemakaavassa, jonka luonnos hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 17.6.2014.

Muutosalueen pinta-ala on 7,3 ha, josta maa-aluetta on 6,4 ha ja vesi- aluetta 0,9 ha. Maa-alueesta on katualuetta 4,8 ha. Asemakaavassa on rakennusoikeutta yhteensä 32 260 k-m<sup>2</sup>, josta liike- ja toimitilakerrosalaa on yhteensä 10 460 k-m<sup>2</sup> ja hotellirakennuksen kerrosalaa 21 800 k-m<sup>2</sup>.

## Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavamuuotos on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta. Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja kaupungintalon ilmoitustaululla 26.11.–14.12.2012. Muutosluonnoksesta jätetyt lausunnot on otettu kaavoitustyössä huomioon.

Ab Invest Aps suunnitteli hotellirakennuksen korttelin 20803 tontille 1, joka on vähäisiä poikkeamia lukuun ottamatta voimassa olevan kaavan mukainen. Kiinteistövirasto luovutti alkuvuodesta 2015 uudelle hankkeelle tonteista 1 ja 2 yhdistetyn tontin 4 (tonttijako 23.5.2014). Hotellihanke sai rakennusluvan 12.12.2014 ja valmistui lokakuussa 2016.

Hotellin tontti on katsottu tarpeelliseksi liittää Sonckin makasiinien kaavaan, koska Tyynenmerenkadun lisäkaistan rakentaminen muuttaa korttelin ja tonttien rajoja myös hotellitontin osalta. Samalla päivitetään kaava vastaamaan hotellin kerros- ja rakennusaloja.

Tornihotelli ja Sonckin makasiinien asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 20.4.–4.5.2015. Muutosluonnoksesta ei jätetty yhtään mielipidettä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä pyydettiin lausunnot. Ehdotuksesta tehtiin yksi muistutus. Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia jatkosuunnittelun johdosta. Muutokset on selostettu kohdassa 7 Suunnittelun vaiheet.

#### Asemakaavan muutoksen toteutus

Kongressihotellirakennuksen rakentaminen alkoi maaliskuussa 2015. Rakennuskompleksi valmistui lokakuussa 2016. Myös Tyynenmerenkadun lisäkaistan rakentaminen on jo valmistunut. Tonttien ja julkisten ulkotilojen suunnittelu on käynnissä ja sitä tarkastellaan osana Hietalahtea ympäröivän alueen yhteissuunnitelmaa. Suojeltu Sonckin makasiini L3 voidaan toteuttaa mahdollisten hankkeiden vaatimassa aikataulussa.

Kaavan saatua lainvoiman Tyynenmerenkadusta muodostuva katualue siirtyy Sataman hallinnasta kokonaan rakennusvirastolle.

## 2

### LÄHTÖKOHDAT

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskee kaksi erityistavoitetta: uusien huomattavien asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueiden sijoittaminen kiinteäksi osaksi olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta sekä jalankulun ja pyöräilyn verkostojen jatkuvuuden, turvallisuuden ja laadun edistäminen.

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.



## Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajama-alueita.

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihe maakuntakaavassa suunnittelualue on tiivistettävä keskustatoimintojen alue ja valtakunnan keskus.

## Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on asuin- ja työpaikka-alueita. Yleiskaavassa Jätkäsaari on rajattu suunnittelualueeksi, jossa maankäyttömuotojen ja niiden välisten suhteiden sijainti ja rajaukset ratkaistaan yksityiskohtaisella kaavoituksella.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on kantakaupunki C2-alueita. Merkintä tarkoittaa keskusta-alueita, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikunta-palvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Jätkäsaaren alueelle on laadittu osayleiskaava, jonka kaupunginvaltuusto hyväksyi 21.6.2006. Osayleiskaavassa alue on lähialue- ja työpaikka-alueita. Työpaikkarakentamisen tulee olla ympäristövaikutuksiltaan liike-, toimisto- ja näihin verrattavia tiloja. Nyt laadittu asemakaavan muutos on osayleiskaavan mukainen. Osayleiskaava sai lainvoiman 18.8.2006.

## Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 11770 (tullut voimaan 7.8.2009). Kaavan mukaan alue on hotellirakennusten korttelialueita ja Jätkäsaarenlaiturin katualueita. Hotellin rakennusoikeus on 14 800 k-m<sup>2</sup>, ja maksimikorkeus on kuusitoista kerrosta. Sonckin makasiinit on suojeltu merkinnällä sr-1. L2:n rakennusoikeus on 6 637 k-m<sup>2</sup> ja L3:n 10 464 k-m<sup>2</sup>. Alueen läpi kulkee tulvareitti. Lisäksi tontilla on vaatimus tontin viereisen rantamuurin ankkuroinnin rakenteiden ylläpidosta.

Kaava-alueeseen lisätyllä Tyynenmerenkadun katu-alueella on voimassa asemakaava nro 8043. Kaavan mukaan alue on satamatoimintojen aluetta.

## Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

## Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

## Muut suunnitelmat ja päätökset

Uudenmaan ympäristökeskuksen ympäristölupapäätös No YS 674 (5.6.2009) pilaantuneen maaperän puhdistamista ja haitta-ainepitoisten maa-ainesten sekä betoni-, tiili- ja asfalttimurskeen hyödyntämisestä sekä lupapäätös Nro 44/2012/1 (12.3.2012) edellä mainitun ympäristölupapäätöksen olennaisesta muuttamisesta.

Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen pöytäkirjapäätös § 137 (16.7.2015), pilaantuneen maaperän puhdistamisesta Länsisatamassa vesihuoltolinjojen alueella Tyynenmerenkadulla ja Hampurinkujalla

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti hyväksyä 18.3.2014 Tyynenmerenkadun lisäkaistan liikennesuunnitelman. Samalla lautakunta totesi, että kaupungin tulisi selvittää, millaisilla ratkaisuilla rahtiliikenne siirretään pois keskusta-alueelta. Tyynenmerenkadun katusuunnitelma hyväksyttiin yleisten töiden lautakunnassa 27.5.2014.

## Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 7.9.2016.

## Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa asemakaava-alueen maa-alan.

## Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Tontille 4 on valmistunut syksyllä 2016 kuusitoistakerroksinen hotelli. Sen eteläpuolella sijaitsevat Lars Sonckin 1920- ja 30-luvuilla suunnittelemat asemakaavamerkinnällä sr-1 suojellut makasiinit L2 ja L3, joista L2 toimii osana uutta hotellia.

Korttelialueen itäpuolella on viime vuosisadan alussa rakennettu laivalaituri, jonka ankkurirakenteita on tuettu kallioon korttelin alla. Laituriin

on kiinnitetty rannan suuntaisia aluksia ja Helsingin Sataman tämänhetkinen laivapaikka ulottuu makasiinin L3 eteen. Laituri ja sen edessä oleva vesialue kuuluvat kaava-alueeseen. Korttelin länsireuna rajautuu Tyynenmerenkatuun ja kaava-alue kadun länsipuolelle rakennettuihin uusiin asuinrakennuksiin. Etelässä kaava-aluetta on laajennettu Tyynenmerenkadun katu-alueen osalta. Sen länsipuolella on tuleva liikuntapuisto ja itäpuolella matkustajasatama. Katu rajautuu eteläpäässään keväällä 2017 valmistuvaan uuteen matkustajaterminaaliin.

## Palvelut

Helsingin ydinkeskustan palvelut ovat kävelyetäisyydellä kaava-alueelta. Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaavassa on vaatimus liiketiloista kokoojakatujen varrella olevien kortteleiden maantasokeroksissa. Suurin osa liiketiloista on jo otettu käyttöön.

Sonckin makasiineista L2 on hotellikäytössä ja L3 väliaikaiskäytössä toimistoina, liiketiloina, kahviloina sekä galleriatiloina.

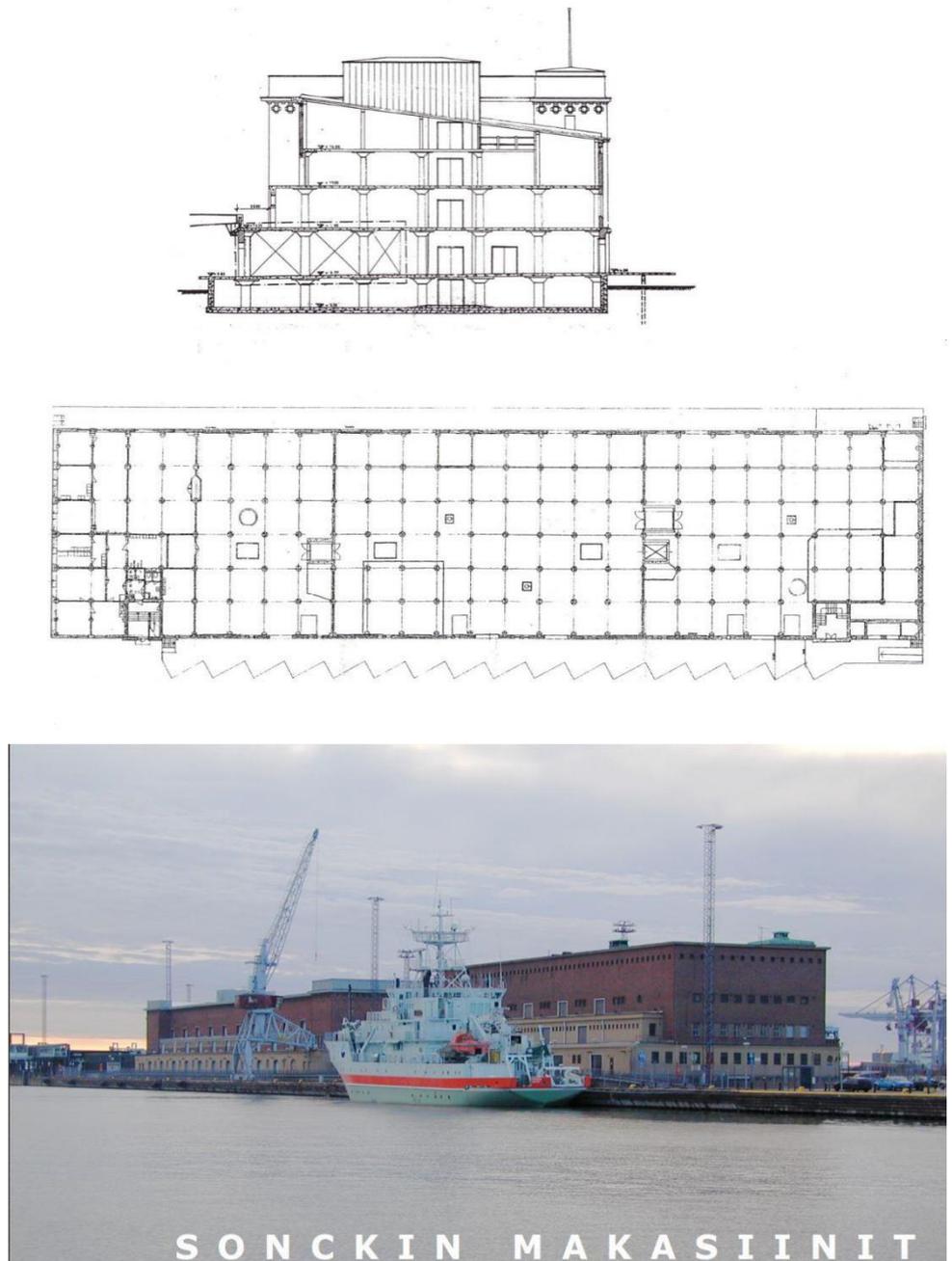
Jätkäsaaren infokeskus Huutokonttori on Tyynenmerenkadun länsipuolella. Huutokonttorin maantasokeroksessa on kahvila.

Tyynenmerenkadulla liikennöivät nykyisin raitiolinjat 9 ja 6T Länsitermiinaille. Lähimmät pysäkit ovat Välimerenkadun liittymän eteläpuolella sekä etelämpänä Bunkkerin edustalla.

Länsisataman laivaterminaalista kulkee yhteys Tallinnaan ja Pietariin.

## Suojelukohteet

Korttelialueella on kaksi Lars Sonckin 1920- ja 30-luvuilla suunnittelemaa makasiinirakennusta, jotka on suojeltu jo vuoden 1979 asemakaavassa merkinnällä ark. ja myöhemmin merkinnällä sr-1. Makasiinit ovat rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti huomattavan arvokkaita. Myös Jätkäsaarenlaiturilla ja osittain makasiinin L3 tontilla sijaitseva nosturi on suojeltu vuonna 2009 voimaan tullessa kaavassa.



Kuva 2. Suojellut Lars Sonckin suunnittelemat makasiinirakennukset Jätkäsaarenlaiturissa ja piirustukset makasiinista L3.

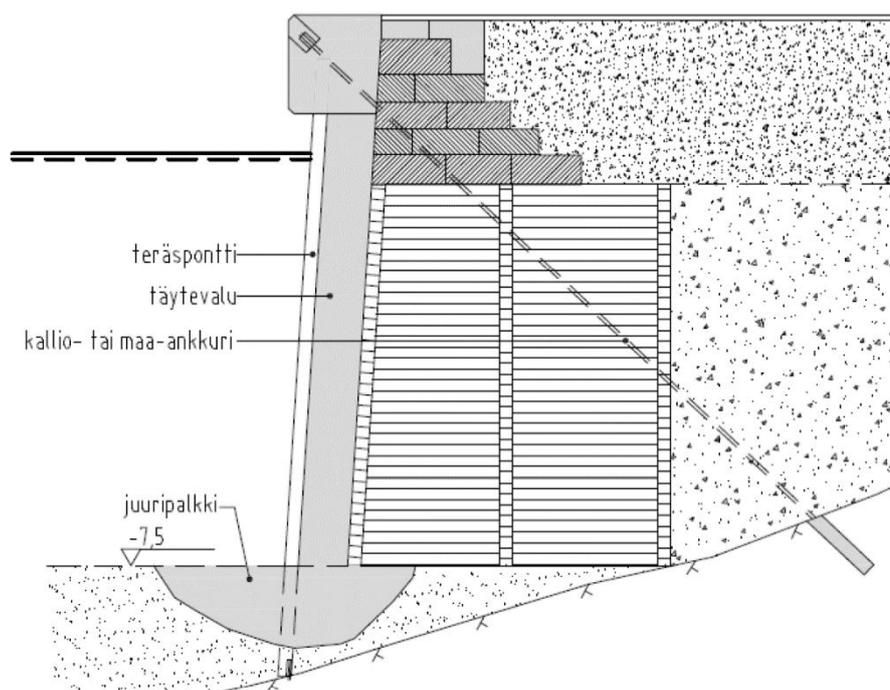
### Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on vast'ikään rakennetun yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Verkostot kattavat vesihuollon, kaukolämmön ja kaukokylmän sekä tietoliikenteen yhteydet.

## Maaperä

Alkuperäisen Jätkäsaaren ranta on ollut lähellä korttelin 20803 pohjoisreunaa ja vesialue on syventynyt etelää kohti. Toisen vanhan saaren, Hietasaaren itäreuna, on ulottunut osin korttelin 20799 kohdalle ja viereiselle Tyynenmerenkadun katualueelle. Saarten kalliot on tasattu ja niiden sijainti ei ole enää maastossa havaittavissa. Muilta osin kaava-alueen maaperä on mereen tehtyä täyttöä. Uudisrakennuksen tontilla on sijainnut varastorakennus L1, jonka paaluperustukset on jätetty purkamatta.

Jätkäsaarenlaiturin alkuperäinen rakenne on kivitäytteinen hirsiaarkku. Arkun leveys on noin seitsemän metriä. Arkut on perustettu tasolle -6,00 (arkku 1) ja -7,50 (muut arkut) ruopattuun uraan tehdyn louhetäytön varaan.



Kuva 3. Jätkäsaarenlaiturin rakenne

Vanha hirsiaarkkulaituri on korjattu/korvattu laiturin eteen asennetulla ankkuroidulla ponttiseinällä. Teräsponsittien ja hirsiaarkun väliin on valettu betonia. Ponttiseinä on ankkuroitu vinoilla maa-ankkureilla tai kallioankkureilla tasolta n. +0,65 (NN). Ponttiseinän yläosaan on valettu betoninen laituri muuri tasolle +2,50 (NN). Ankkurit ulottuvat viereisten varastorakennusten L2 ja L3 paalutettujen perustusten alle. On oletettavaa, että korjatut laiturirakenteet ovat kunnossa, eikä niille tarvitse tehdä

kunnostustöitä. Ainoastaan laiturin puinen hankausparrurakenne kaippaa kunnostusta.

Kallioankkurit ulottuvat maksimissaan n. 15 metrin päähän laituriivivasta. Maa-ankkurit ulottuvat maksimissaan n. 18 metrin päähän laituriivivasta.



Kuva 4. Jätkäsaarenlaituri Sonckin makasiinien ja suojellun nosturin kohdalla

#### Ympäristöhäiriöt

Maaperä korttelialueilla sekä Tyynenmerenkatualueella kaavamuutosalueen pohjoisreunasta korttelin 20811 eteläpuolelle ulottuvalla osuudella on vanhojen saarien kohtia lukuun ottamatta vanhaa mereen tehtyä täyttöä ja sen on suunnittelun yhteydessä tehtyjen tutkimusten perusteella havaittu olevan paikoin pilaantunutta. Tyynenmerenkadun länsipuolella sijaitsevan VU-alueen kohdalla sijaitsee vanha yhdyskuntajätteen kaatopaikka, jonka reuna-alue ulottuu myös Tyynenmerenkadun katualueelle.

Kortteleissa 20803 ja 20799 sekä Tyynenmeren katualueella kaavamuutosalueen pohjoisreunasta korttelin 20811 eteläpuolelle ulottuvalla osuudella on voimassa oleva ympäristölupa pilaantuneen maaperän kunnostamiseksi. Muulla Tyynenmerenkatualueella on voimassa oleva

ilmoituspäätös maaperän puhdistamisesta. VU-alueella sijaitsevan vanhan kaatopaikan kunnostussuunnitelma on valmistunut vuonna 2015. Alueen kunnostamisen ympäristölupahakemus on parhaillaan vireillä Etelä-Suomen aluehallintovirastossa.

Alueen luoteispuolella on kokoojakatujen risteys ja korttelien 20803 ja 20799 länsipuolella sijaitsee Tyynenmerenkatu. Raitiotie- ja autoliikenne aiheuttavat kortteleihin meluhaittaa. Korttelialueen eteläpuolella on Länsisataman olemassa oleva terminaalirakennus ja laiturialueet. Tyynenmerenkatualue ulottuu etelässä uuden, vuonna 2017 valmistuvan terminaalirakennuksen edustalle. Satamassa vieraillevista laivoista aiheutuvaa melua ja hajupäästöjä on selvitetty osayleiskaavan laadinnasta alkaen.

Makasiinirakennusten pitkän käyttöhistorian aikana tiloissa on voinut olla toimintaa, josta on voinut aiheutua haitta-aineiden kulkeutumista rakenteisiin.

### 3 TAVOITTEET

Tavoitteena on merellisyyden, historiallisen ja teollisen rakennusperinnön sekä uuden paikan luonnetta korostavan arkkitehtuurin yhteensäittäminen toimivaksi kaupunkikuvalliseksi kokonaisuudeksi. Tornihotellin ja suojeltujen makasiinien yhteisessä julkisivukokonaisuudessa luodaan mielenkiintoisia kaupunkikuvallisia kontrasteja uuden ja vanhan, korkean ja matalan rakentamisen välille. Hotelli ja makasiinit muodostavat näyttävän Hietalahden yli itään avautuvan julkisivun. Laituri-alueesta on tavoitteena suunnitella korkeatasoinen rantapromenadi, joka liittyy alueen luontevaksi osaksi olemassa olevaa merellistä kanta-kaupunkia.

### 4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

#### Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on suojeltujen Sonckin makasiinirakennusten käyttötarkoituksen muuttaminen osittain hotelli- ja osittain toimitila- sekä kulttuurikäyttöön. Tyynenmerenkadulle on suunniteltu lisäkaista, joka turvaa sataman liikenteen sujuvuuden. Asemakaavaa muutetaan vastaamaan Tyynenmerenkadun katusuunnitelman mukaista linjausta sekä rakennusluvan saaneen kongressihotellin suunni-

telmia korttelin pohjoisosassa ja makasiini L2:ssa. Suunnitellut rakennusten käyttötarkoitukset soveltuvat suojeltuihin rakennuksiin ja mahdollistavat niiden kunnostuksen ja säilyttämisen.

Asemakaava-alueen säilyvät rakennukset meren rannalla ovat Lars Sonckin suunnittelemat makasiinit L2 ja L3. Makasiinit sekä niiden edessä oleva nosturi muodostavat kaupunkikuvallisesti tärkeän Jätkäsaaren historiasta muistuttavan julkisivun kantakaupunkiin päin. Pohjoisempaan makasiiniin liitettävä tornihotellin uudisrakennus on ympäristöään korkeampi ja luo mielenkiintoisen kaupunkikuvallisen kontrastin makasiinirakennuksiin nähden. Samalla rakennus muodostaa Jätkäsaareen saapumista korostavan porttiaiheen ja maamerkkirakennuksen, jonka tulee myös sopeutua kantakaupungin ilmeeseen arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan.

Hietalahtea kiertävän julkisen rantapromenadin kehittäminen Telakkarannasta Jätkäsaarenlaiturille asti luo uusia kaupunkitiloja ja julkisia oleskelutiloja, joissa aktiivisella kaupunkikulttuurilla on edellytykset menestyä.

Makasiinit korjataan ja otetaan käyttöön laajalti yleisöä palvelevina rakennuksina. Rakennusten katutasokerrokset varataan pääosin liike-, myymälä-, näyttely- ja muiksi asiakaspalvelutiloiksi ja makasiinien rannan puoleiset rakennuksissa kiinni olevat lastauslaiturit suunnitellaan terasseiksi. Ravintolat ja rantapromenadille suuntautuvat pienet liiketilat edistävät osaltaan vilkasta kaupunkielämää alueella.

Sijainniltaan alue on sidoksissa Länsisataman terminaaliin yhdistäen sen keskustaan ja hyödyntäen sen läpikulkevia matkailijoita. Länsisataman matkustajaliikenteen kasvu ja Jätkäsaaren tuleva aluerakentaminen edellyttävät alueelle suunnitteluratkaisuja, jotka takaavat elinvoimaisen ja houkuttelevan kasvuympäristön kulttuuritoiminnalle sekä yleisöä palvelevalle elinkeinon harjoittamiselle.





Kuva 5. Näkymä Hietalahdenlaiturilta

## Mitoitus

Muutosalueen tontin 5 (L2+tornihotelli) pinta-ala on 0,7 ha ja tontin 5 (L3) pinta-ala on 0,6 ha. Tontin 5 rakennusoikeus on 21 800 k-m<sup>2</sup> ja tontin 5 rakennusoikeus on 11 000 k-m<sup>2</sup>. Tontin 5 tehokkuus:  $e = 1,96$ . Tontti 5 tehokkuus:  $e = 3,11$ .

## Hotellirakennusten korttelialue (KL-1/s)

Korttelialueella on teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas jo voimassa olevassa kaavassa suojeltu makasiinirakennus L2. Korttelialueelle saa sijoittaa myös hotellitoimintaan liittyviä toimisto-, myymälä-, ravintola- ja kokoontumistiloja.

Asemakaavan muutoksessa tontin rajoja muutetaan Tyynenmerenkadun katualueen leventymistarpeesta johtuen. Tontin rakennusala rajataan uudelleen ja rakennusoikeutta nostetaan 21 437 k-m<sup>2</sup>:stä 21 800 k-m<sup>2</sup>:iin hotellin rakennusluvan mukaisesti. Ylin sallittu korkeus on voimassa olevan kaavan mukainen, mutta korkeimman osan rakennusala on muutettu.

Tonttiin on liitetty n. 2,5 metrin levyinen kaistale tontin pohjoispuolista Jätkäsaarenlaiturin katualuetta.

Hotellihankkeen uudisrakennuksen kaupunkikuva rakentuu kaksoistor-nien veistoksiselle olemukselle. Pohjoisen (korkeamman) tornin katolle sijoitetut tekniset tilat on muotoiltu osaksi yhtenäistä rakennusmassaa ja julkisivua. Tornien välissä on yhdistävä lasinen hissiaula, joka erot-taa visuaalisesti tornit toisistaan. Rakennuksen jalustan korkeus liittyy makasiinirakennusten toisen kerroksen räystääskorkeuteen.

Hotellin uudisosa liitetään kaksikerroksisella lasisella käytävällä maka-siini L2:een kongressikeskukseen. Rakennuksen läpi kulkee julkinen yhteys Tyynenmerenkadulta Jätkäsaarenlaiturille.

Hotellihuoneita uudisrakennuksessa on 425. Korkeamman tornin ylim-mässä kerroksessa on yleisölle avoin näköalaravintola. Hotellin pää-sisäänkäynti sijaitsee Tyynenmerenkadun varrella. Hotellin ravintolatilat ovat kongressikeskuksen puolella makasiini L2:ssa.

Makasiinirakennus L2 muutetaan nykyisestä pääosin kylmästä varasto-rakennuksesta hotellin yhteydessä toimivaksi kongressikeskukseksi. 1. kerrokseen on rakennettu ravintolat sekä tilat huollolle ja henkilökun-nalle. Ylemmät kerrokset on muutettu kokoustiloiksi. Ylimmän kerrok-sen välipohjaa on purettu kolmannen kerroksen kokoussalien kohdalta.

Uusia ikkuna- ja oviaukkoja on avattu ainoastaan ensimmäiseen ja toi-seen kerrokseen lastauskäytävien rapatuille julkisivuosuuksille. Sienipi-larit on säilytetty. Vanhat ikkunat on kunnostettu ja niiden sisäpuolelle rakennettu lämmöneristysikkunat. Julkisivun vanhat umpiovet on kor-vattu lasiovilla.

#### Toimitilarakennusten korttelialue (KTY/s)

Korttelialueen käyttötarkoitusta muutetaan voimassa olevassa kaa-vassa merkityn KL-1 sijaan KTY/s:ksi. L3-makasiinin pohjoispuolinen tonttiin kuulunut maa-alue on muutettu katualueeksi (Suezinkatu). Sen vuoksi L3-makasiinin tontista muodostuu uusi kortteli 20799. Alueella on teollisuus- ja rakennushistoriallisesti arvokas jo voimassa olevassa kaavassa suojeltu makasiinirakennus. Rakennukseen saa sijoittaa julki-sia palveluita, myymälä-, liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheutta-mattomia teollisuustiloja, koulutus-, studio- ja näyttelytiloja, kokoontu-mistiloja, kahvila- ja ravintolatiloja tai muita asiakaspalvelutiloja.

Asemakaavan muutoksessa tontinrajoja muutetaan Tyynenmerenka-dun lisäkaistasta johtuen. Makasiinien välinen tila jaetaan tontin 5 ja katualueen kesken. Välitilan läpi kulkee yleinen jalankulkuväylä. Maka-siinien väliin ja L3:n eteläpäähän sallitaan maanalainen tila.

## Vesialue (W)

Jätkäsaarenlaiturissa on rannan suuntaisia aluksia. Asemakaavan muutos mahdollistaa laiturin rakentamisen vesialueelle.'

## Katualue

Kaupunkikuvallisessa ratkaisussa lähtökohtana on rakentaa Hietalah-  
tea kiertävästä laituri-alueesta yhtenäinen rantapromenadi, joka liittyy  
kaava-alueen ja Länsiterminaalin kantakaupunkiin jalankulkijan per-  
spektiivistä. Rantapromenadin varrelle syntyy tärkeitä yleisöä palvele-  
via toimintoja sekä kulttuuri- ja tapahtumatoimintaa, jotka hyödyttävät  
niin satamasta tulevia matkailijoita kuin kaupunkilaisiakin.

Jätkäsaarenlaituri ja siihen liittyvät katualueella ja tontilla olevat julkiset  
ulkotilat suunnitellaan yhtenäiseksi korkeatasoiseksi, sataman histori-  
aan tukeutuvaksi kaupunkitilaksi yhteen sovitetuin materiaalein. Sata-  
man rouheisuus säilytetään materiaalivalinnoissa ja suojelemalla laituri-  
rissa olevia sataman historiasta kertovia osioita.

## Liikenne

Kaava-alueeseen kuuluva Tyynenmerenkatu on Jätkäsaaren alueellinen  
kokoojakatu. Kadun pohjoisosan liikennesuunnitelma on hyväksytty  
kaupunkisuunnittelulautakunnassa 18.3.2014. Tyynenmerenkadulle vä-  
lille Rionkatu-Välimerenkatu rakennettu lisäkaista pohjoisen suuntaan  
turvaa erityisesti matkustajasataman liikenteen toimivuuden ja korvaa  
suljetun Jätkäsaarenlaiturin ajoreitin satamasta.

Jätkäsaaren koko alueen rakennuttua Tyynenmerenkadulla liikenne-  
määrä ennusteen mukaan on noin 12 500 ajoneuvoa vuorokaudessa.  
Matkustajasataman raskas liikenne keskitetään Tyynenmerenkadulle.  
Kaava-alueen pohjoispuolella kulkevalla Jätkäsaarenlaiturilla liikenne-  
ennuste on noin 20 500 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Välimerenkadulla  
noin 8 000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Ajoyhteys asemakaava-alueen pohjoisosan tonteille järjestetään suun-  
taisliittymänä Tyynenmerenkadulta. Lisäksi Rionkadulta ja Suezinkad-  
ulta on ajoyhteys tontille. Hotellin saattoliikenteelle on varattu kadusta  
erotettu tila tontilta hotellin sisäänkäynnin edustalta. Tonttien huolto jär-  
jestetään makasiinien välisen Suezinkadun kautta sekä makasiinin L3  
eteläpäädyistä. Huolto- ja saattoliikennettä ei ole mahdollista järjestää  
suoraan Tyynenmerenkadulta. Jätkäsaarenlaiturilla sallitaan huoltoajo  
laituriin kiinnittyvien laivojen huollon järjestämiseksi.

Länsiterminaaliin tuleva liikenne kulkee pääosin Tyynenmerenkatua ja Länsisatamankatua pitkin. Sataman alueelle kuljetaan Länsisatamankadun kohdalla olevan kiertoliittymän kautta. Raskas liikenne poistuu satamasta Tyynenmerenkatua pitkin, koska sataman alueelta poistuminen järjestetään Rionkadun liittymän läheltä Tyynenmerenkadulle. Toinen ulosajo on Länsisatamankadun kiertoliittymän kautta.

Hotellin, toimistojen ja myymälöiden autopaikkamääräykset vastaavat alueella voimassa olevan Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaavan määräyksiä. Autopaikkoja saa toteuttaa hotellille enintään 1 ap / 350 k-m<sup>2</sup>, toimistoille enintään 1 ap / 350 k-m<sup>2</sup> ja myymälöille enintään 1 ap / 120 k-m<sup>2</sup>. Kaupunkisuunnittelulautakunnan vuonna 1994 hyväksymissä ohjeissa on määritelty pysäköintipaikkaohjeet mm. ravintoloille, teatteri- ja konserttitaloille, museoille, näyttelytiloille, kokoontumistiloille, urheilutoiminnalle sekä teollisuudelle. Keskusta-alueella enimmäismääräys vaihtelee välillä 1 ap / 60 k-m<sup>2</sup>–1 ap / 350 k-m<sup>2</sup>. Näihin perustuen muita toimintoja varten on kaavassa autopaikkamääräys enintään 1 ap / 250 k-m<sup>2</sup>. Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 50 m<sup>2</sup> toimistokerrosalaa. Tonttien pysäköintipaikat voidaan sijoittaa makasiinien väliselle alueelle, makasiinin L3 eteläpäähän maantasoon tai kellariin.

Yleinen jalankulku Tyynenmerenkadun pohjoisosan itäreunalla on merkitty asemakaavassa rasitteena tontille. Suojeltujen makasiinirakennusten sisäänkäynnit ovat Tyynenmerenkatua korkeammalla ja jalkakäytävä nostetaan makasiinirakennusten edustalla muuta katua korkeammalle. Makasiinirakennusten päistä sekä Kap Hornin kadun kohdalta järjestetään esteettömät yhteydet lastauslaituritasoon. Länsiterminaali 2 eteen on suunniteltu laajat jalankulkualueet sekä sujuvat yhteydet terminaalin ja raitiovaunupysäkkien sekä saattoliikenteen välillä. Tyynenmerenkadun muissa osissa on jalkakäytävät kadun reunassa.

Tyynenmerenkatu on pyöräilyn pääreitti. Kadulla on yksisuuntaiset pyörätiet, jotka erotetaan jalkakäytävästä tasoerolla. Jätkäsaarenlaituri hotellin ja makasiinien kohdalla on varattu yleiselle jalankululle ja pyöräilylle.

HSL:n linjastosuunnitelman mukaan kaava-alueella tulee liikennöimään kolme raitiolinjaa. Raitiotie linjataan Tyynenmerenkadulla Länsiterminaali 2 edustalla kadun itäreunaan. Muuten raitiotie kulkee kadun keskellä omilla kaistoillaan. Tällä ratkaisulla pyritään keskittämään ristämiskohdat muun ajoneuvoliikenteen kanssa muutamaan selkeään kohtaan, joissa taataan raitioliikenteen sujuvuus. Pysäkit on suunniteltu Välimerenkadun liittymän eteläpuolelle, liikuntapuiston edustalle sekä

Länsiterminaali 2 edustalle. Välimerenkatua pitkin liikennöivän raitiolinjan pysäkki tulee sijoittumaan Tyynenmerenkadun ja Välimerenkadun liittymän läheisyyteen. Pysäkkien mitoituksessa ja varusteluissa huomioidaan laivamatkustajien erityistarpeet sekä alueen haastavat sääolot. Pysäkit on mitoitettu kahdelle raitiovaunulle.

## Palvelut

Hotellin uudisosan ylimmässä kerroksessa on näköalaravintola. Myös maantasossa on kahvilaravintola rantaterasseineen ja makasiini L2:een kongressiravintola baareineen. Hotellin 16. kerroksen kuntoilutilat ja uima-allas ovat kaupunkilaisten käytössä. Kongressihotelli tuo merkittävän lisän Helsingin tarjontaan kansainvälisten kokousten pitopaikkana.

Eteläisimmällä tontilla sijaitseva makasiini L3 suunnitellaan yleisöä palvelemaan toimitila- ja kulttuurikäyttöön. Sen maantasokerrokseen suunnitellaan kahviloita, gallerioita ja muuta yleisöä palvelevaa toimintaa.

## Esteettömyys

Asemakaava-alueella makasiinien suojeltujen lastauslaitureiden ja katutason sekä Jätkäsaarenlaiturin tasoerojen kohdalla tulee kiinnittää erityistä huomiota esteettömien yhteyksien järjestämiseen. Muilta osin asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta perustason aluetta.

## Suojelukohteet

Lars Sonckin suunnittelemat kaksi rantamakasiinia L2 ja L3 ovat rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti huomattavan arvokkaita rakennuksia, jotka on suojeltu 2009 voimaan tulleessa kaavassa. Myös osittain katualueella ja osittain makasiini L3:n tontilla oleva nosturi on suojeltu voimassa olevassa kaavassa. Vanhan satama-alueen kaupunkikuvalliseen ilmeeseen ja käyttöhistoriaan kuuluva nosturi on ainoa Jätkäsaarella säilynyt nosturi ja se luo tärkeän kaupunkikuvallisen elementin alueelle.

Lisäksi Jätkäsaarenlaiturin ulkotilassa on sataman toimintaan liittyneitä osia ja rakennelmia kuten teollisuusraide, laiturin betoninen reunavyöhyke sekä pollareita, jotka suojellaan. Laiturin nykyinen korkeusasema tulee pääosin säilyttää.

Makasiinien julkisivut säilyvät lähes ennallaan. Vanhojen ovien tilalle suunnitellaan osittain lasiovet sisätilan valoisuuden parantamiseksi ja makasiiniin L3 voidaan lisätä ikkunoita Sonckin alkuperäissuunnitelman

mukaisesti. Asemakaava edellyttää alkuperäisten porrashuoneiden säilyttämisen.

#### Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alueen pohjoisosa on Jätkäsaaren asuinrakentamisen yhteydessä rakennetun yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Verkostot kattavat vesihuollon, kaukolämmön ja kaukokylmän sekä tietoliikenteen yhteydet.

Kaava-alueen eteläosaan on Tyynenmerenkadun katurakentamisen yhteydessä rakennettu myös kunnallistekniikka.

#### Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Korttelialueiden viereinen laiturirakenne kestää liikennekuormat rakenteen päällä. Uusia rakenteita voidaan sijoittaa maanvaraisesti laiturirakenteiden päälle. Paalutettujen rakenteiden sijoittaminen rakenteen päälle on hankalaa vanhan puuarkkurakenteen ja vinojen maa- tai kallioankkureiden takia. Kallioankkurit ulottuvat maksimissaan noin 15 metrin päähän laituriviivasta. Maa-ankkurit ulottuvat maksimissaan noin 18 metrin päähän laituriviivasta. Alueella olevat vanhat perustusrakenteet hankaloittavat jonkin verran pohjarakennustyötä. Rantarakenteen ankkurointi rajoittaa ja hankaloittaa kellarikerrosten rakentamista ja kaivantojen tuentaa. Tontin länsi- ja pohjoispuolella sijaitsevat kauko- lämpö- ja kaukojäähdytysjohdot rajoittavat työtilaa ja kaivantoja.

Mikäli laiturialueelle sijoitetaan rakenteita, ennen rakentamiseen ryhtymistä tulee laiturirakenteen pysyvyys varmistaa ja nykyinen laiturirakenne suojata ja laiturirakenteen ankkurit korvata uusilla niiltä osin, joilta rakentaminen voi vaurioittaa niitä. Laiturirakenne voi vaatia sekä vahvistamista että nykyisten ankkurien korvaamista uusilla ankkureilla. Kaavassa on määräys, jossa edellytetään laiturirakenteiden ylläpitoa sekä kielletään niiden heikentäminen tai vahingoittaminen muulla rakentamisella.

Kaavassa on maaperän pilaantuneisuuden selvittämistä ja pilaantuneen maaperän kunnostamista koskeva kaavamääräys. Kortteleissa 20803 ja 20799 sekä Tyynenmeren katualueella kaavamuuosalueen pohjoisreunasta korttelin 20811 eteläpuolelle ulottuvalla osuudella on voimassa oleva ympäristölupa pilaantuneen maaperän kunnostamiseksi. Muulla Tyynenmerenkadun katualueella on voimassa oleva ilmoitus päätös maaperän puhdistamisesta.

Tyynenmerenkadun katualueen eteläosaan on toteutettu pohjanvahvistusrakenteena paalulaatta ja sen alaisia kaasunkeräysputkistoja VU-alueella sijaitsevan vanhan kaatopaikan kohdalla. Putkistot sijaitsevat paalulaatan reunassa ja ne tuulettuvat katualueella sijaitsevista viemärikaivoista.

Kaavan mahdollistama talojen uudis- ja korjausrakentaminen sekä kadunrakentaminen on toteutettu ja maaperä kunnostettu viranomaispäätösten ja rakentamisen edellyttämässä laajuudessa.

Kaava-alueella suositeltava alin rakentamiskorkeus on esitetty seloituksessa kohdassa ympäristöhäiriöt.

#### Ympäristöhäiriöt

Hotellin uudisrakennuksen osalta liikenteen aiheuttama meluhaitta torjutaan julkisivun riittävällä ääneneristävyydellä. Kaavassa on määräys uudisrakennuksen ääneneristysvaatimuksesta. Uudisrakennuksessa on koneellinen ilmanvaihto, ja ulkoilma otetaan siten, että kokoojakatujen ilmanlaatu ei heikennä sisäilman laatua. Matkustajasataman laivaliikenne ei heikennä ilmanlaatua näin kaukana.

Uudisrakentamisen alin suositeltava rakentamiskorkeus kaava-alueella on +3,1 (N2000). Suositus perustuu Helsingin tulvastrategian ja ympäristöoppaan (Tulviin varautuminen rakentamisessa, 2014) ohjeisiin. Korkeustason alapuoliset tilat on toteutettava vedenpaine-eristettynä ja veden pääsy tiloihin esimerkiksi ajoluiskien kautta on estettävä rakenneteknisin ratkaisuin.

Uudisrakennuksen kohdalla on kaavaan merkitty sijainniltaan ohjeellinen maanalainen tulvareitti. Muita hulevesitulvien mahdollisia purkautumisreittejä ovat makasiinirakennusten välinen kansialue sekä alueen eteläosassa Rionkatu. Tulvareitit purkavat hulevedet mereen.

Makasiinirakennusten käyttöönotossa tulee varmistua siitä, että rakenteista ei aiheudu tulevassa käytössä terveys- tai viihtyisyyshaittaa. Kaavassa on rakenteiden kunnostamista koskeva määräys.

## 5

## ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

## Vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Historiallisen satama-alueen lähes tyhjillään oleva rakennuskanta otetaan uuteen käyttöön osaksi Jätkäsaaren uutta kaupunginosaa ja kantakaupunkia. Samalla rantalaituri rakennetaan osaksi Hietalahtea kiertävää julkista rantapromenadia. Alue jatkaa Helsingin merellistä kantakaupunkia uutena vapaa-ajanviettopaikkana Jätkäsaarella.

Hotellin uudisrakennus on matala torni, joka on ympäristöään korkeampi. Se muodostaa päätteen Mechelininkadulle ja Bulevardille ja merkitsee Jätkäsaaren tuloristeyksen korkeudellaan sekä muodostaa Hietalahden avoimen vesialueen reunaan maamerkin.

Lähiympäristön arvokas rakennuskanta on otettu hotellin suunnittelussa huomioon siten, että tornirakennuksen jalustan korkeus sekä maksiini L2:een liittyvä lasinen käytävä ovat suhteutettuja viereisen maksasiinin toisen kerroksen räystäskorkeuteen.

Asemakaava-alueesta ja liittymisestä lähiympäristöön on laadittu pienoismalli mittakaavaan 1:1000. Rakennuttaja on laatinut rakennuksesta tarkemman pienoismallin 1:500. Lisäksi Hietalahden ympäristön suunnitelmista on laadittu korkeaa rakentamista tutkivaan selvitykseen liittyvä malli 1:1000. Pienoismallien avulla voidaan arvioida muodostuvaa kaupunkirakennetta ja sen suhdetta olemassa olevaan ympäristöön.

## Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaava-alueen kortteleiden toiminnot lisäävät liikennettä Jätkäsaaren kokoojakaduilla sekä Rionkadulla.

Tyynenmerenkadun katualueen leventäminen mahdollistaa lisäkaistan pohjoisen suuntaan välille Rionkatu-Välimerenkatu. Lisäkaista turvaa erityisesti matkustajasataman liikenteen toimivuuden ja korvaa suljetun Jätkäsaarenlaiturin ajoreitin satamasta. Lisäkaista lisää Välimerenkadun ja Tyynenmerenkadun risteyksen kapasiteettia. Lähialueen pahimmat liikenteelliset pullonkaulat ovat kuitenkin Mechelininkadun eteläpäässä, joten Tyynenmerenkadun lisäkaista ei sujuvoita liikennettä laajemmalla alueella ja liikenne jonoutuu ajoittain Tyynenmerenkadulla.

Kaava-alue on saavutettavissa hyvin joukkoliikenteellä, jalan sekä pyörällä.



Kaava-alueelle on rakennettu toimiva kunnallistekninen verkosto alueen toteuttamisen yhteydessä.

#### Vaikutukset tuulisuuteen

Jätkäsaaren tuulisuutta on tarkasteltu osayleiskaavan laadinnan yhteydessä teetetyssä tarkastelussa, jossa alueen tuulisuutta ja pakkasen purevuutta suunnittelualueella tutkittiin pienoismallin tuulitunnelikokein ja paikallisten tuuli- ja lämpötilatilastojen avulla. Yleisesti ottaen voidaan todeta Jätkäsaaren olevan Helsingin oloissa tuulinen alue, johon sen sijainnista meren rannikolla.

Tornihotellin aiemman suunnitteluratkaisun yhteydessä pyydettiin tuulisuuslausunto. Lausunto perustuu tornihotelliin, jonka kerroslukumäärä on 33 ja korkeus 115 metriä maanpinnasta. Nyt laadittavassa kaavassa hotellin korkeus on 78,5 metriä maanpinnasta. Suunnitteluratkaisussa, johon lausunto perustuu, ei havaittu korkean tornin lisäävän vaarallisia puuskatuulia siinä määrin, että kaavaratkaisu ei olisi ollut hyväksyttävä tuulisuuden osalta. Koska tämän kaavan mahdollistama rakentamiskorkeus on aiempaa matalampi, voidaan katsoa, että kaavan mukainen hotelliratkaisu on tuulisuuden kannalta hyväksyttävä.

Kaava-alueella tai sen läheisyydessä voi paikoin esiintyä tilanteita, joissa tuulisuus on hyvä jatkosuunnittelussa ottaa huomioon viihtyisän liikkumis- ja oleskeluympäristön varmistamiseksi.

#### Vaikutukset viihtyvyyteen ja terveellisuuteen

Alueen maaperässä on todettu vanhojen täytemaiden ja kaatopaikkatäytön aiheuttamaa pilaantuneisuutta. Alue on kunnostettu viranomaispäätösten ja rakentamisen edellyttämässä laajuudessa eikä pilaantuneisuus aiheuta terveys- tai viihtyvyyshaittaa.

Uudisrakennuksen pohjoispuolella sijaitsee jäteveden pumppaamo, jonka tuuletushormi on johdettu korkeammalle hotellirakennuksen osana. Tämä vähentää hajuhaittaa katutasolla.

#### Vaikutukset palveluihin ja elinkeinoihin

Uusi hotelli mahdollistaa majoittumisen matkustajasataman läheisyydessä ja tarjoaa kansainvälisesti kilpailukykyisen kongressitilan. Yksi Helsingin matkailun strategisista päämääristä on, että Helsinki on kansainvälisesti tunnettu kongressi- ja tapahtumakaupunki.

Tavoitteena Jätkäsaassa on elävän kadunvarsiliiketilän ja eri toimintojen saaminen alueelle. Hotelli ja kulttuuritoiminta makasiineissa lisää kadunvarsiliiketilöiden kysyntää ja kannattavuutta alueella sekä tukee näitä tavoitteita.

Vesibussin tuominen Jätkäsarenlaituriin parantaa yhteyksiä kantakaupunkiin sekä mahdollistaa hotellivieraiden kuljettamisen meriteitse ja antaa matkailijoille aidon kokemuksen Helsingistä merellisenä kaupunkina.

#### Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavan pohjoisosan toteuttamisen kustannukset on arvioitu Jätkäsäarenkallion ja Hietasaaren asemakaavan yhteydessä vuonna 2009. Tyynenmerenkadun eteläosa on Sataman hallinnassa ja Satama on toteuttanut alueen kadun ja yhdyskuntateknisen verkoston rakentamisen. Kaavassa ei esitetä kadun- ja yhdyskuntateknisen verkoston rakentamisen kustannuksia, koska rakentaminen on jo toteutettu ja katualueen lunastamisesta sekä rakentamiskustannuksista on sovittu erikseen kaupungin ja Sataman välisissä sopimuksissa. Kaava-alueen rakentamisen yhteydessä tehdyn maaperän pilaantuneisuuden kunnostuksen kustannuksista on vastannut kaupungin kiinteistövirasto.

## 6

### ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

#### Rakentamiskelpoiseksi saattaminen

Kaava-alueen maaperän pilaantuneisuus on kunnostettu viranomaispäätösten ja rakentamisen edellyttämässä laajuudessa ennen alueen rakentamista.

#### Rakentamisaikataulu

Kongressihotellirakennuksen rakentaminen alkoi maaliskuussa 2015. Rakennus valmistui lokakuussa 2016. Tyynenmerenkadun lisäkaistan rakentaminen on toteutettu hotellin työmaata palvelevaksi ajoyhteydeksi ja rakennetaan valmiiksi kaduksi hotellin valmistumisen jälkeen. Tonttien ja julkisten ulkotilojen suunnittelu on käynnissä ja sitä tarkastellaan osana Hietalahtea ympäröivän alueen yhteissuunnitelmaa. Makasiini L3 voidaan toteuttaa mahdollisten hankkeiden vaatimassa aikataulussa.

## Toteutuksen seuranta

Talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämistoimistossa on toteutusta varten Länsisatama-projekti. Myös kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston Länsisatama-projekti osallistuu aktiivisesti toteutuksen koordinointiin.

## 7

### SUUNNITTELUVAIHEET

#### Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Makasiinien tonttien 2 ja 3 osalta kaavamuutos on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 22.10.2012).

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 4.12.2012.

Asemakaavan muutosluonnos ja muu valmisteluaineisto ovat olleet nähtävillä kaupunkisuunnitteluvirastossa 26.11.–14.12.2012.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavamuutoksesta ei ole asemakaavaosastolle saapunut yhtään mielipidettä.

Viranomaisilta on saapuneet kannanotot on otettu jatkosuunnittelussa huomioon.

Kaava-alueen tontille 20803/5 on suunniteltu Ab Invest Aps toimesta hotellirakennus, joka on vähäisiä poikkeamia lukuunottamatta voimassa olevan kaavan mukainen. Kiinteistövirasto luovutti alkuvuodesta 2015 hankkeelle tonteista 1 ja 2 yhdistetyn tontin 4 (tonttijako 23.5.2014). Hotellihanke sai rakennusluvan 12.12.2015.

Hotellin tontti katsottiin tarpeelliseksi liittää Sonckin makasiinien kaavaan, koska Tyynenmerenkadun lisäkaistan rakentaminen muuttaa korttelin ja tonttien rajoja myös hotellitontin osalta. Samalla on päivitetty kaava vastaamaan rakennusluvan saaneen hotellin kerros- ja rakennusaloja.

Osallisille lähetettiin asemakaavan muutosluonnos (kirje päivätty 9.4.2015).

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 20.4.–4.5.2015.

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä kiinteistöviraston, rakennusvalvontaviraston, rakennusviraston, liikuntaviraston, Helsingin Sataman, kaupunginkanslian ja kaupunginmuseon sekä ympäristökeskuksen kanssa.

Ennen lautakuntakäsittelyä pyydettiin lausunnot kiinteistöviraston tonttiosastolta, kiinteistöviraston tilakeskukselta, Helsingin seudun ympäristöpalvelut - vesihuollolta, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymältä (HSL), Liikenteen turvallisuusvirasto Trafi Merenkululta, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Helen Sähköverkko Oy:ltä, Helsingin Satama Oy:ltä, kiinteistöviraston kaupunkimittausosastolta, kulttuurikeskukselta, Helsingin kaupungin Liikennelaitos-liikelaitokselta (HKL), liikuntavirastolta, pelastuslaitokselta, rakennusvalvontavirastolta, rakennusvirastolta ja ympäristökeskukselta.

#### Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen ei asemakaavaosastolle ole saapunut kirjeitse yhtään mielipidettä.

#### Kannanotot sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Ennen asemakaavaehdotuksen lautakuntakäsittelyä (9.6.2015) saatiin kannanotot pelastuslaitokselta, liikuntavirastolta, kulttuurikeskukselta, kiinteistöviraston tonttiosastolta, kaupunginkirjastolta, Helen Oy:ltä, rakennusvalvontavirastolta, ympäristökeskukselta, rakennusvirastolta, Helsingin Satama Oy:ltä, Liikennelaitos-liikelaitokselta, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymältä sekä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä.

Viranomaisten kannanotot koskivat katu- ja raideliikenteen sujuvuutta, jalankulun ja pyöräilyn turvallisuutta ja esteettömyyttä sekä vaihtoehtoisia kulku- ja huoltoreittejä laiturilla sijaitsevan nosturin ollessa väliaikaisesti aidattu, Länsisataman toimintojen ja liikenteen aiheuttamaa melua, rakennusten ääneneristävyysvaatimuksia, ympäristövaikutusten arviointia, sataman toimintaedellytyksiä, vesihuollon tarvetta, väestön-

suojaa, jätevesipumppaamon tuuletusputken sijaintia sekä näihin liittyviä kaavamääräyksiä. Lisäksi otettiin kantaa suojeltavien laiturinosien inventointiin ja suojelumääräykseen.

Kannanotot on asemakaavan muutosehdotuksessa otettu huomioon seuraavasti:

- Rakennusviraston kannanoton johdosta Jätkäsaarenlaiturissa olevat säilytettävät osiot on inventoitu ja niiden suojelusta on kaupunginmuseon kanssa yhteistyössä tehty kaavamääräyksiin tarkennus.
- Sataman lausunnon johdosta yhteiskäyttölaiturin sijaintia on muutettu kaavassa
- Lisäksi kaavaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 7.8.–7.9.2015

Nähtävilläolon jälkeen (7.8.–7.9.2015) kaavaehdotuksesta jätettiin kuusi lausuntoa ja tehtiin yksi muistutus:

Ympäristölautakunta:

Ääneneristävyysvaatimus ja sen tarve liikenne- ja laivamelua varten tulee tarkastaa käynnissä olevasta meluselvityksestä huomioiden rakennusten käyttötarkoitus ja tarvittaessa täydentää kaavamääräyksiä siltä osin.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä:

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Kiinteistölautakunta on vuokrannut kaava-alueelle sijoittuvan 7 018 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan tornihotellia ja kongressikeskusta varten ajalle 1.3.2015–31.12.2065. Vuokrattu määräala vastaa kaavaehdotuksen tonttia 20803/4. Vuokra-alueelle rakennetaan parhaillaan hotellirakennusta ja samalla L2-makasiini kunnostetaan ja muutetaan kongressikeskukseksi.

Kaupunginhallitus on päätöksellään 10.8.2015 (721 §) varannut suunnitellun tontin 20803/5 ja sillä sijaitsevan L3-makasiinirakennuksen Kiinteistö Oy Kaapelitalolle suunnittelua varten 31.12.2016 saakka.

Tyynenmerenkadun uuden lisäkaistan toteuttaminen on käynnissä. Makasiinirakennusten länsipuolella Tyynenmerenkadulla kulkee jalkakäytävä ja pyörätie. L3-makasiinin huolto on kaavaehdotuksen mukaan

mahdollista toteuttaa rakennuksen päädyistä tai rannan puolelta. Rakennukseen suunniteltu toiminta huomioon ottaen huolto saattaa aiheuttaa ongelmia. Po. rakennuksen huollon järjestämistä tulisi arvioida sen jälkeen, kun rakennuksen tarkempi suunnittelu on valmistunut ja sen tuleva käyttö on varmistunut.

Pelastuslautakunnan lausunto:

Tornihotellista ja Sonckin makasiineista tulee laatia erillinen palotekninen suunnitelma, joka hyväksytetään pelastusviranomaisella. Tornihotelli ja makasiinit koostuvat olemassa olevista suojelluista ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaista rakennusosista sekä nyt suunnitellusta korkeasta uudisrakennuksesta. Näiden yhdistämiseen liittyy useita paloteknisiä haasteita ja yhteensovittamistarpeita.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto

ELY-keskus katsoo, että nyt lausunnolla oleva asemakaavan muutos noudattaa yleispiirteisempiä suunnitelmia. Myös rakennussuojelun ja kulttuuriympäristön näkökulmasta asemakaavamuutos noudattaa voimassa olevan asemakaavan periaatteita. Kaavamääräyksenä esitetty korkeustaso N2000 +3,1 metriä on meritulvan huomioimiseksi riittävä. Meluntorjuntamääräykset ja ilmanlaadun turvaavat määräykset ovat asialliset. ELY-keskus tuo esiin kysymyksen melu-, tärinä ja ilmanlaatu selvitysten ajantasaisuudesta. Selvitykset on laadittu kymmenkunta vuotta sitten. Selostuksessa on syytä arvioida niiden käyttökelpoisuusnykytilanteessa.

Yleisten töiden lautakunta antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon: Sataman omaleimaisuutta halutaan korostaa säilyttämällä satamatoiminnan rakenteita. Kaavaluonnoksessa on suojelumääräys, jolla kiinteistöön kuuluva, katu-alueen yläpuolella oleva nosturirakenne suojellaan. Liian jäykkä suojelu voi kuitenkin haitata väylien käytettävyyttä ja esteettömyyttä.

Nosturirakenteen ylläpitovastuu tulee olla kiinteistöllä. Nosturirakenne tulee tarvittaessa voida turvallisuuden takaamiseksi eristää katualueesta aidoin, jos rakenteen ylläpito ei ole riittävää. Käytännössä aitaminen katkaisee jalankulku- ja huoltoyhteyden rannassa. Tämä tulee huomioida liikennejärjestelyjä suunniteltaessa.

Nosturin suojelun vaihtoehtoja tulee tutkia: onko mahdollista suojella nosturin määräaikaikaisena tai siirtää se kokonaan tontin puolelle. Nosturin kunnostuksen kustannukset ja sen vaatima vuosittainen ylläpito on

suuri menoerä. Tämä perustuu muun muassa Turun kaupungilta saatuun tietoon vastaavanlaisesta hankkeesta. Jätkäsaarenlaiturin rantarakenteiden suojelussa ja säilyttämismääräyksessä on huomioitava, että jalankululle- ja polkupyöräilylle varattu alue on käytössä turvallinen ja ylläpidettävissä.

Rakenteiden poistaminen tulee sallia, jos ne haittaavat turvallisuutta. Yleisten töiden lautakunta puoltaa Jätkäsaaren (20.ko) asemakaavan muutoksen nro 12351 hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Kaavaehdotukseen on nähtävilläolon jälkeen tehty seuraavat muutokset:

Muistutusten johdosta:

- ei muutoksia
- 

Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon johdosta:

- selostusta on ympäristövaikutusten osalta tarkennettu.

Lautakuntien ja virastojen lausuntojen johdosta:

- ei muutoksia

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- Tontilta 20803/1 on poistettu kortteliaukiomerkinä kaavakartan luettavuuden helpottamiseksi.
- Sonckin makasiinien välissä osa L3:n tonttia muutettu katualueeksi (Suezinkadun jatke), minkä vuoksi makasiinit ovat jatkossa eri korttelialueilla. Syntyy uusi kortteli 20799.
- L3-makasiinin rakennusoikeutta on korotettu 10 460 kerrosneliöstä 11 000 kerrosneliöön, mikä mahdollistaa neljännen kerroksen tehokkaamman käytön.
- Kaavakartasta on poistettu tulva-alue.
- Kaavamääräys "jul" (*Korttelialueen rakentamaton osa, jonka pinta-ala- ja korkeusmääräykset tulevat sovittua viereisen katualueen kanssa luontevaksi kokonaisuudeksi. Aluetta ei saa aidata.*) on poistettu kaavakartasta.
- Kaavakartan korkeusmerkinnät on muutettu toteutuneen mukaan.
- Kaava-alue on laajennettu koko Tyynenmerenkadun osalle. Voimassa olevassa kaavassa olevat merkinnät LS, TSV ja W poistuvat tältä osin.

Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta.

## 8 KÄSITTELYVAIHEET

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle 9.6.2015 päivätyn 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) korttelin 20803 ja katu- ja vesialueiden asemakaavan muutosehdotuksen nro 12351 hyväksymistä ja sen asettamista nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Samalla lautakunta päätti, että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti 13.12.2016 kaupunginhallitukselle 9.6.2015 päivätyn ja 13.12.2016 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12351 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) korttelia 20803, osaa korttelista 20262, satama-alueita sekä katu- ja vesialueita (muodostuu uusi kortteli 20799).

Lisäksi lautakunta päätti, ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Helsingissä 13.12.2016

Olavi Veltheim



# JÄTKÄSAARI, LARS SONCKIN MAKASIINIT L2 & L3 ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

## Suunnittelualue

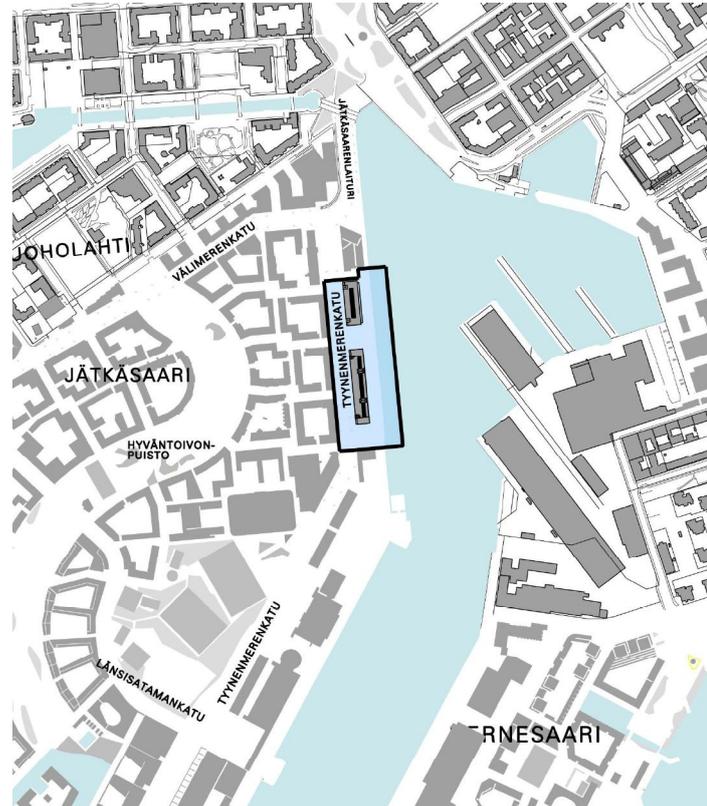
Suunnittelualue sijaitsee Länsisatamassa Jätkäsaaren pohjoisosassa. Aluetta rajaa etelässä Jätkäsaaren matkustajasatama, pohjoisessa Jätkäsaarenlaiturin hotellitontti, lännessä Tyynenmerenkadun varressa sijaitsevat asuinkorttelit ja idässä vesialue. Asemakaavan muutos koskee Jätkäsaaren korttelin 20803 tonttien 2 ja 3 käyttötarkoitusta, tonttien rajausta sekä katualuetta.

## Nykytilanne

Tyynenmerenkadun ja Jätkäsaarenlaiturin väliin sijoittuvalla korttelialueella sijaitsevat arkkitehti Lars Sonckin suunnittelemat makasiinit L2 ja L3 on suojeltu. Ne ovat väliaikaisesti pienten toimintojen käytössä ja L3:ssa on myös taidenäyttelyitä. Satamasta tuleva kevyen liikenteen väylä ja pyörätie kulkevat Jätkäsaarenlaiturin alueella.

## Mitä alueelle suunnitellaan

Alueelle laaditaan kaavamuutos sataman liikenteen sujuvuuden turvaamiseksi ja rakennusten käyttötarkoituksen muuttamiseksi. Kaavamuutoksen yhteydessä sataman liikenteestä ja alueen pysäköinnistä suunnitellaan kokonaiskonsepti. Suojeltuihin rakennuksiin L2 ja L3 suunnitellaan liike- ja toimitiloja. Rakennuksen maantasokerroksiin varataan liiketilaa, joka palvelee kaupunkilaisten lisäksi matkustajasataman turisteja. Ylempiin kerroksiin suunnitellaan toimistotilaa.



## Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

## Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa maa- ja vesialueet.

## Kaavatilanne

Alueella on voimassa Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaava (nro 11770, joka sai lainvoiman 8. elokuuta 2009). Korttelin 20803 tontit 2 ja 3 on varattu hotelliraken-



nuskäyttöön. Tontilla 1 on vireillä oma kaavamuu-  
tos.

### **Muut suunnitelmat ja päätökset**

- Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaavan julkisen ulkotilan katu-  
ympäristösuunnitelma. LOCI maisema-  
arkkitehdit Oy, FINNMAP Infra Oy, 2008
- Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren katu-  
suunnitelma
- Rakennuksen L2 muuttaminen toimisto-  
rakennukseksi, SARC, rakennuslupa  
2007, rakennusluvan muutos 2009.
- Uudenmaan ympäristökeskus on  
5.6.2009 antanut Jätkäsaaren ja Hietasaaren asemakaava-alueen, johon asemakaavamuutosalue kuuluu, pilaantuneen maaperän puhdistamista ja haitta-  
ainepitoisten maa-ainesten sekä betoni-,  
tiili- ja asfalttimurskeen hyödyntämistä  
koskevan ympäristölupapäätöksen No  
YS 674.

### **Maankäyttösopimus**

Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan  
muutoksen perusteella mahdollisesti kysee-  
seen tulevan maankäyttösopimuksen haki-  
jan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

### **Tehdyt selvitykset**

Suunnittelualueetta koskevia selvityksiä:

- Maaperän ja sedimenttien haitta-  
aineselvitykset, riskinarviointi ja kunnos-  
tussuunnittelu v. 1999, 2000, 2001,  
2002, 2003, 2004, 2005, 2007, 2008
- Geotekninen rakennettavuusselvitys ja  
pudotustiivistyskoe v. 2002
- Meluselvitykset ja -suunnitelmat v. 2000,  
2002, 2003, 2004, 2005
- Matkustajasataman päästöjen selvitykset  
v. 1999, 2002, 2007
- Hajun ja hajuhaitan kartoitus v. 2001

- Tuulisuuden huomioon ottaminen v.  
2002, 2006
- Jätkäsaaren joukkoliikenneselvitys v.  
2001 ja Liikkumisen ohjauksen soveltu-  
vuus Jätkäsaarella v. 2006
- Jätehuoltosuunnitelmat v. 2007
- Kaupunkivalaistuksen periaatteet v. 2006

### **Vaikutusten arviointi**

Kaupunkisuunnitteluvirasto arvioi kaavan  
toteuttamisen vaikutuksia kaupunkikuvaan,  
liikenteeseen ja alueen palveluihin sekä ih-  
misten elinoloihin, terveyteen ja turvallisuus-  
teen kaavan valmistelun yhteydessä.

### **Kaavan valmisteluun osallistuminen**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lä-  
hetetty osallisille. Kaavaluonnos ja muu  
valmisteluaineisto on esillä 26.11.–  
14.12.2012:

- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansa-  
koulukatu 3, 1. krs
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupunginta-  
lo, Pohjoisesplanadi 11–13
- [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) (kohdassa "Nähtävänä  
nyt").

Keskustelutilaisuus on 4.12.2012 klo 18–20,  
Huutokonttorissa, Tyynenmerenkatu 1.

Kaavan valmistelija on tavattavissa kaupun-  
kisuunnitteluvirastossa sopimuksen mu-  
kaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä  
kaavaluonnoksesta voi esittää mielipiteen  
**viimeistään 14.12.2012** kirjallisesti osoit-  
teeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,  
Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10,  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjois-  
esplanadi 11–13)





tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo(a)hel.fi  
tai faksilla (09) 655 783

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti  
kaavan valmistelijalle.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö jär-  
jestetään erillisin neuvotteluin.

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen  
pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoit-  
teena on, että ehdotus esitellään kaupunki-  
suunnittelulautakunnalle keväällä 2013.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan  
julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään (tarvit-  
taessa) viranomaisten lausunnot. Kaavaeh-  
dotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävil-  
läoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kau-  
punginhallituksen ja kaupunginvaltuuston  
käsiteltävänä syksyllä 2013.

### **Ketkä ovat osallisia**

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat,  
asukkaat ja yritykset
- seurat, yhdistykset:  
Helsingin kaupunginosayhdistykset ry  
HELKA, Eteläiset kaupunginosat, Kam-  
pin kaupunginosayhdistys, Lauttasaari -  
Seura, Munkkisaari - Hernesaariseura,  
Pro Eira, Punavuoriseura, Ruoholahti -  
Jätkäsaari seura, Töölö - Seura, Jätkä-  
saari seura, Helsingin luonnonsuojelu-  
yhdistys ry, Helsingin seudun kauppä-  
kamari, Helsingin Yrittäjät, Kynnys ry,  
Invalidiliitto, Suomen arkkitehtiliitto ry  
SAFA
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: Hel-  
singin Energia, Helsingin Satama, Hel-  
singin seudun ympäristöpalvelut, Helsingin  
seudun liikenne, kaupunginkirjasto,

kiinteistöviraston geotekninen- ja tontti-  
osasto, kulttuurikeskus, liikennelaitos, lii-  
kuntavirasto, nuorisoasiainkeskus, ope-  
tusvirasto, pelastuslaitos, rakennusval-  
vontavirasto, rakennusviraston katu- ja  
puisto-osasto, sosiaalivirasto, terveys-  
keskus, ympäristökeskus

- muut asiantuntijaviranomaiset: Uuden-  
maan elinkeino-, liikenne- ja ympäristö-  
keskus, Liikenteen turvallisuusvirasto  
Trafi Merenkulku ja Liikennevirasto.

### **Mistä saa tietoa**

Suunnittelun etenemistä voi seurata kau-  
punkisuunnitteluviraston internet-palvelusta:  
[www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) kohdassa Suunnitelmat kar-  
talla.

Suunnittelusta tiedotetaan

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden  
kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden  
toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja  
asukkaille)
- Ruoholahden Sanomissa
- [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) (kohdassa Nähtävänä  
nyt!)

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtä-  
villäolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka  
julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvud-  
stadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston  
internet-sivuilla ([www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv)).

### **Kaavaa valmistelee**

Projektipäällikkö Matti Kaijansinkko  
puhelin 310 37195  
sähköposti [matti.kaijansinkko\(a\)hel.fi](mailto:matti.kaijansinkko(a)hel.fi)

Arkkitehti Laura Brax  
puhelin 310 37474  
sähköposti [laura.brax\(a\)hel.fi](mailto:laura.brax(a)hel.fi)





Liikennesuunnittelija DI Anna Nervola  
puhelin 310 37135  
sähköposti anna.nervola(a)hel.fi

Insinööri Kati Immonen  
puhelin 310 37254  
sähköposti kati.immonen(a)hel.fi



# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	17.11.2016
Kaavan nimi	Tornihotelli ja Sonckin makasiinit		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	09.06.2015
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	15.11.2012
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112351
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	7,3184	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	7,3184

## Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	7,3184	100,0	32800	0,45	0,0000	899
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,2617	17,2	32800	2,60	-0,1999	899
T yhteensä					-0,4209	
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	5,1098	69,8			0,6867	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,9469	12,9			-0,0659	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	0,2017	2,8		0,2017	

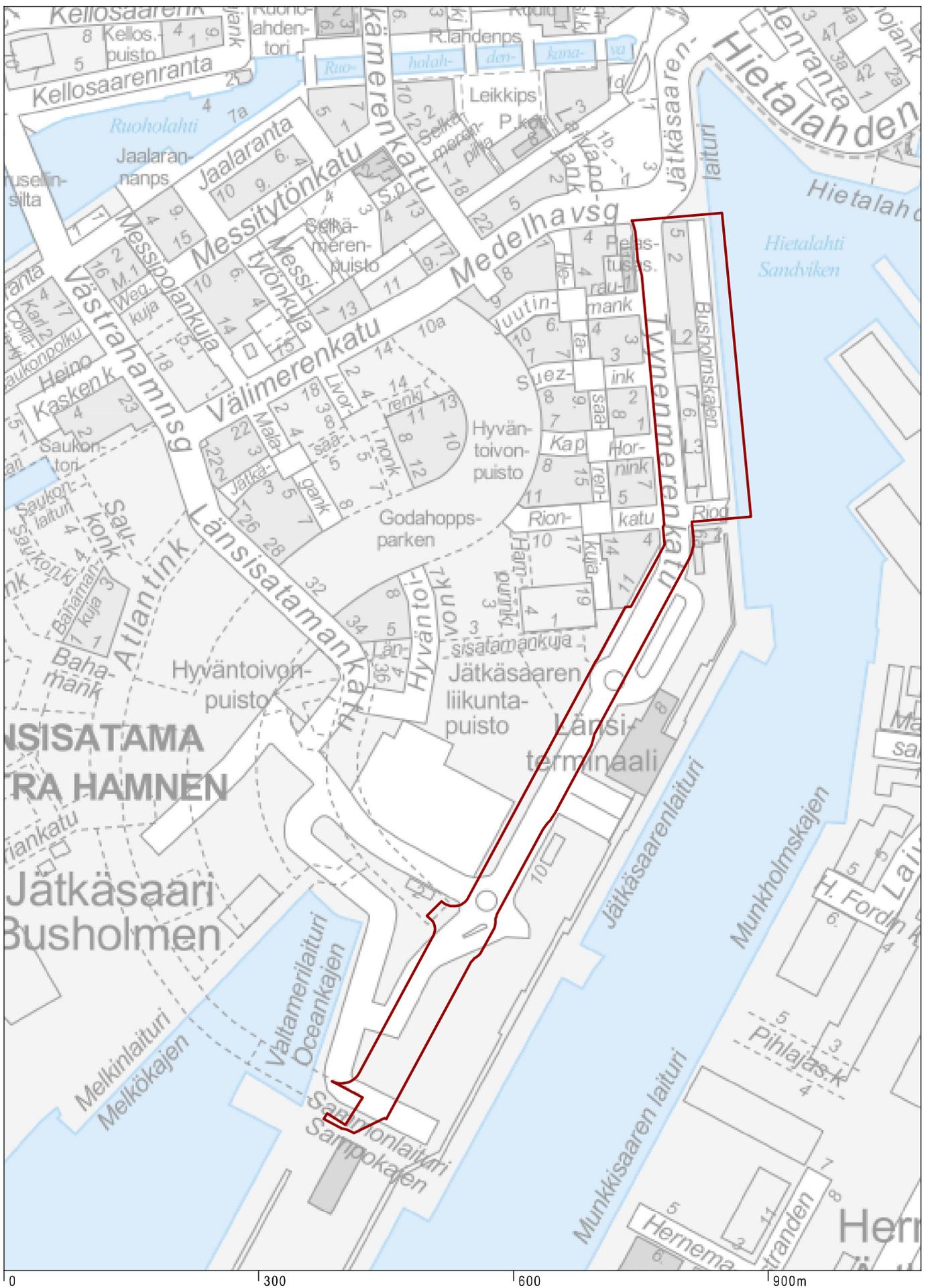
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	2			

## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>7,3184</b>	<b>100,0</b>	<b>32800</b>	<b>0,45</b>	<b>0,0000</b>	<b>899</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,2617	17,2	32800	2,60	-0,1999	899
KTY	0,5599	44,4	11000	1,96	0,5599	11000
KL-1	0,7018	55,6	21800	3,11	-0,7598	-10101
<b>T yhteensä</b>					-0,4209	
TSV					-0,4209	
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	5,1098	69,8			0,6867	
Kadut	4,7626	93,2			3,2125	
Kev.liik.kadut	0,3472	6,8				
LS					-2,5258	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,9469	12,9			-0,0659	
W	0,9469	100,0			-0,0659	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,2017</b>	<b>2,8</b>		<b>0,2017</b>	
ma	0,2017	100,0		0,2017	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>2</b>			
Asemakaava	2			



**Sijaintikartta**

Jätkäsaari, Tornihotelli ja Sonckin makasiinit  
Liite kaavaan

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Länsisatama-projekti





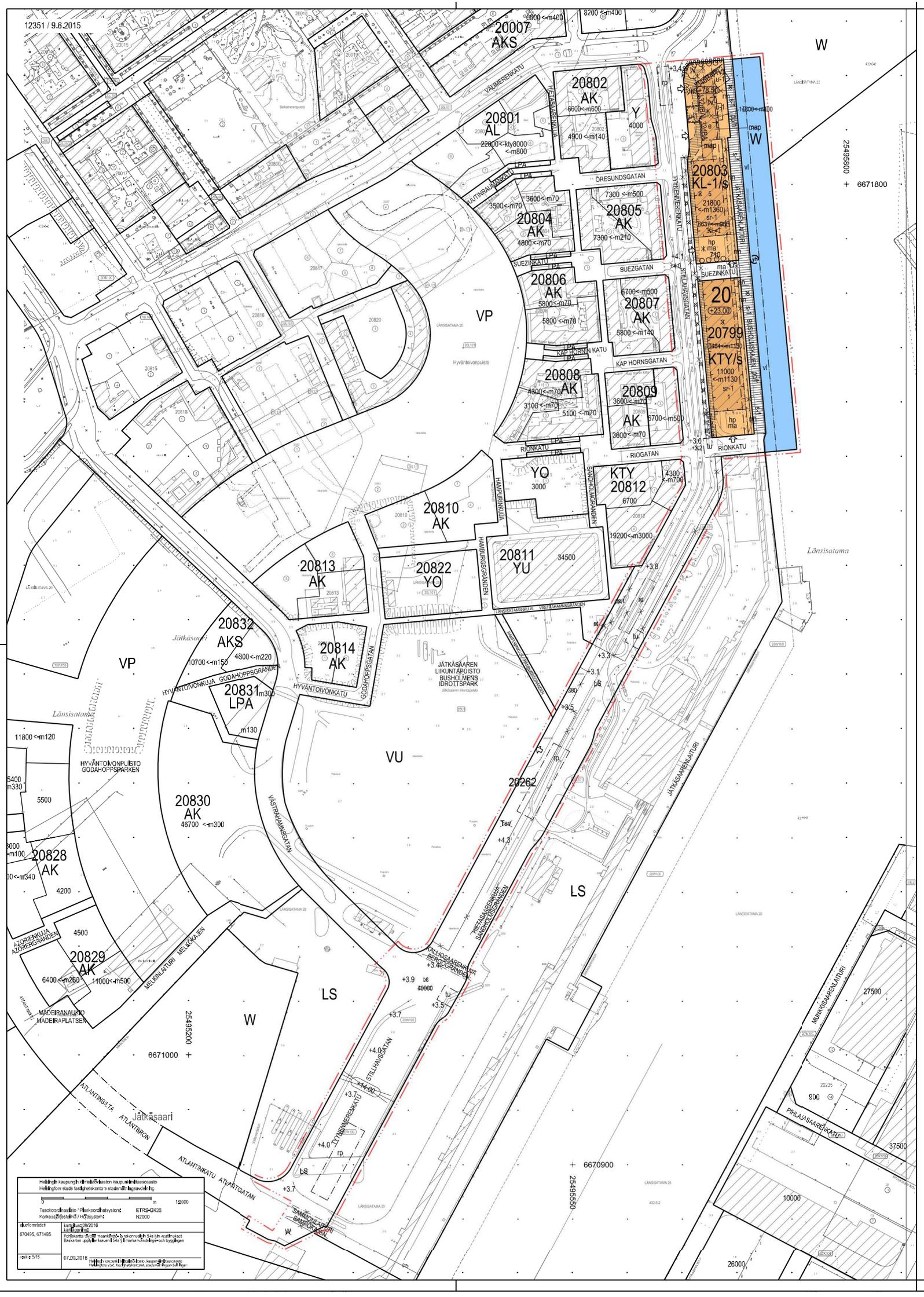
0 300 600 900m

Ilmakuva  
Jätkäsaari, Tornihotelli ja Sonckin makasiinit  
Liite kaavaan

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Länsisatama-projekti







Helsingin kaupungin teknisen osaston kaupunkisuunnitteluosasto Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto	
Tasokoodi: ETRS-GK25 Koordinaattijärjestelmä: N2000	
Projekti: 12351/2015	Laatija: 07.09.2015
Yhteyshenkilö: 070455, 071455	Yhteyshenkilö: 07.09.2015
Yhteyshenkilö: 07.09.2015	Yhteyshenkilö: 07.09.2015

ASEMAKAAVAMERKINNÄT- JA  
-MÄÄRÄYKSET

**KL-1/s**

Hotellirakennusten korttelialue, jossa on teollisuus-historiallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas suojel-tava rakennus. Korttelialueelle saa sijoittaa myös ho-tellitoimintaan liittyviä toimisto- sekä kokoon-tumis-, myymälä- ja ravintolatiloja.

**KTY/s**

Toimitilarakennusten korttelialue, jossa on teollisuus-historiallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas suojel-tava rakennus. Rakennukseen saa sijoittaa julkisia pal-velulta, myymälä-, liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuustiloja, koulutus-, kokoon-tumis-, studio- ja näyttelytiloja sekä kahvila- ja ravintola-tiloja tai muita asiakaspalvelutiloja.

**W**

Vesialue.

-  3m kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.
-  Korttelin, korttelin osan ja alueen raja.
-  Osa-alueen raja.
-  Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
-  Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

**20**

Kaupunginosan numero.

**20803**

Korttelin numero.

4

Ohjeellisen tontin numero.

RIONKATU

Kadun, katuauklon tai muun yleisen alueen nml.

21800

Rakennusoikeus kerrosneliömetreinä.

<-m1130

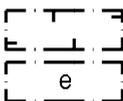
Luku osoittaa kerrosneliömetreinä kuinka paljon enslmmäisestä (1) kerroksesta vähintään on varattava ravintola-, liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asia-kaspalvelutiloiksi.

+3.8

Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

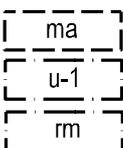
**(+23.00)**

Rakennusten, rakenteiden ja laitteiden ylin sallittu kor-keusasema.



Rakennusala.

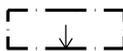
Rakennusalan osa, jonka yllmpään kerrokseen tulee sijoittaa vähintään 350 m<sup>2</sup> yleisölle avointa ravintolatilaa.



Maanalainen tila. Sijainti ohjeellinen.

Uloke, jonka alapinnan vähimmäiskorkeus on +11.0.

Alueella tulee ylläpitää rantamuurin rakenteita eikä niitä saa heikentää tai vahingoittaa muulla rakentamisella.



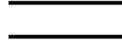
Nuoli osoittaa rakennusalan sen sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



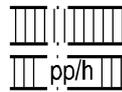
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden ra-kenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään lukeman (dBA) osoittamalla tasolla.



Istutettava puurivi.



Katu.



Yleiselle jalankululle varattu korttelialueen osa.

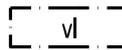
Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu katualueen osa, jolla huoltoajo on sallittua.



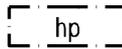
Katualueen osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajo-neuvoliittymää.



Yhteiskäyttölaituri. Sijainti ohjeellinen.



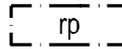
Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa rannansuuntaisen aluksen.



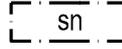
Huolto liikenteelle varattu tontin osa, jolle saa sijoittaa pysäköimispaikkoja.



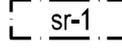
Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.



Raitiovaununpysäkki.



Nosturi. Sijainti ohjeellinen.



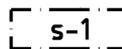
Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti huomattavan arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siihen saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka heikentävät julkisivujen ja vesikaton raken-nustaiteellista, kaupunkikuvallista tai teollisuus-historiallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ja sisätilan ominaispiirteitä.

Olemassa olevat porrashuoneet tulee säilyttää.

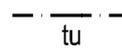
Suojelluissa rakennuksissa korjaamisen lähtökoh-tana tulee olla rakennusten alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden ja rakennusosien kuten julkisivujen, vesikaton, ikkunoiden, ulko-ovien, las-tauslaitureiden tms. ja muiden rakennusten teolli-suushistoriasta kertovien yksityiskohtien säilyttä-minen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alku-peräistoteutuksen mukaisesti.

L2 -rakennuksen teräskkunoiden toiminnallisista syistä tehtävä uusiminen on hyväksyttävä, jos ikku-nat muutetaan tuplaikkunoiksi. Ikkunat tulee uusita teräskkunoina, ikkunoiden alkuperäisluonne mittasuh-teineen ja dimensioineen säilyttäen.

Julkisivuihin saa tehdä käyttötarkoituksen edellyttämiä uusla ikkuna-aukkoja. Käyttötarkoituksen muutoksen edellyttämissä uudisosissa voidaan käyttää moderneja teollisia materiaaleja ja yksityiskohtia.



Jätkäsaarenlaiturin ulkotilassa olevia sataman toimin-taan liittyneltä osla ja rakennelma kuten teollisuus-raide ja pollarit tulee säilyttää. Tontilla 20799/1 ja osin katualueella sijaitseva kiinteästi rakennukseen liittyvä nosturi on osa rakennuksen historiallista arvoa ja se on säilytettävä. Nosturiin sallitaan uutta käyttötarkoi-tusta ja turvallisuutta palvelevia korjaustoimenpiteitä, jotka eivät olennaisesti muuta sen ulkonäköä. Jätkä-saarenlaiturin korkeusasema tulee pääsääntöisesti säilyttää.



Tulvareitti. Alueelle ei saa tehdä vedenvirtausta estävää rakenteellista estettä.

## YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Rakentamisen tulee olla kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoista. Uudisrakennuksen pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla ulkoiselta ilmeeltään laadukas ja teknisesti kestävä.

Jätehuoneet tulee sijoittaa rakennukseen. Tekniset tilat saa sijoittaa kerroksiin kerrosalan lisäksi. Suojeltujen rakennusten katolle sijoitettavien teknisten tilojen ja laitteiden tulee olla alisteiset rakennuksen ulkonäölle.

Maanalaisten tilojen ja rakenteiden päällä olevan kansirakenteen kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa erityisesti huomioon puuistutuksiin tarvittavan kasvuolustan paksuus ja paino sekä pelastustoiminnan vaatimukset.

Lastausalueen järjestelyt on mitoitettava ja suunniteltava sellaisiksi, että kiinteistön kaikki huoltoliikenne voidaan järjestää sen kautta.

Uudisrakentamisen alin suositeltava rakentamiskorkeus on +3,1 (N2000)

Tyynenmerenkatuun rajautuvien rakennusten ilmanottoa ei saa ottaa kadunpuoleiselta julkisivulta.

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Ennen rakentamiseen ryhtymistä nykyinen laiturirakenne tulee suojata ja laiturirakenteen kallioankkurit korvata uusilla niiltä osin, kun rakentaminen voi vaurioittaa niitä.

Rakennusten vanhat rakenteet on kunnostettava siten, ettei niistä aiheudu terveydellistä tai turvallisuushalttaa suunnittelulle käytölle.

Jätkäsaarenlaiturin ja Tyynenmerenkadun varrella olevat maantasokerrokset tulee varata pääasiassa liike-, myymälä-, näyttely- ja muiksi asiakaspalvelutiloiksi tai studio-tiloiksi koko julkisivun pituudelta lukuun ottamatta porrashuoneiden sisäänkäyntejä.

Tontteja ei saa aidata.

Ulkotilat rakenteineen ja kalusteineen on toteutettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina, muotoilultaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisina ja satamamiljööseen soveltuvin. Tarjollualueelta ei saa aidata.

Alueelle on laadittava erillinen hyväksyttävä valaistussuunnitelma. Valaistus tulee suunnitella alueen historiallinen arvo huomioon ottaen. Valaistussuunnitelman tulee kattaa yleisten alueiden sekä rakennusten ulkovalaistus.

Tontilla 20803/5 ja 20799/1 rakennusten ja Jätkäsaaren laiturin välinen tasoero on rakennettava siten, että ne liittyvät luontevasti toisiinsa. Tasoero on toteutettava riittävin esteettömin- sekä porrasyhteyksin.

## KATU-ALUETTA KOSKEE LISÄKSI:

Jätkäsaarenlaiturin ja siihen liittyvien aukiotilojen tulee jatkaa Hietalahdenrannan kaupunkikuvallista laatutasoa. Olemassa olevat laiturirakenteet on säilytettävä.

Kevyen liikenteen reitit on toteutettava esteettöminä kakkien käyttäjäryhmien kannalta. Mikäli pääreitit poikkeavat esteettömistä reiteistä, on huolehdittava, että vaihtoehtoinen esteeton reitti on selkeää ja helposti hahmotettavissa.

Valaistuksen tulee korostaa reitistöjä ja erilaisia toiminta-alueita, edistää turvallisuuden tunnetta ja sopia kaupunkikuvaan. Valaisinkalusteen muotoilun ja valon värieroiston on oltava korkeatasoinen ja kantakaupungin kaupunkikuvaan sopiva.

## TONTTIEN AUTOPAIKKAMÄÄRÄYKSET

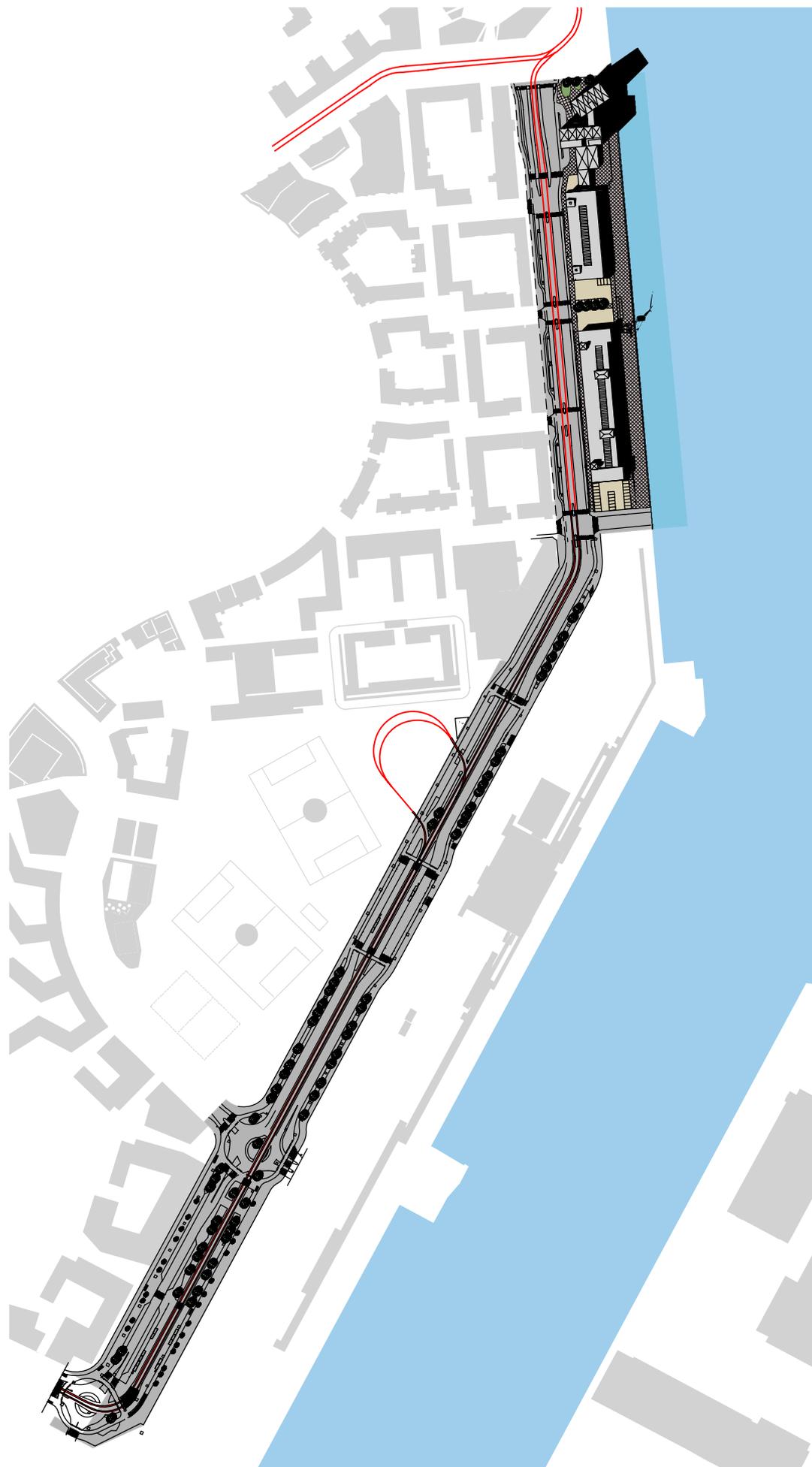
Hotellit, enintään	1 ap / 350 k-m <sup>2</sup>
Toimistot, enintään	1 ap / 350 k-m <sup>2</sup>
Myymälät, enintään	1 ap / 120 k-m <sup>2</sup>
Muut tilat, enintään	1 ap / 250 k-m <sup>2</sup>

Jokaista tonttia varten tulee osoittaa yksi pysäköinti paikka, joka on varattu liikuntaesteisille.

## POLKUPYÖRÄPAIKKAMÄÄRÄYKSET

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 50 m<sup>2</sup> toimistokerrosalaa.

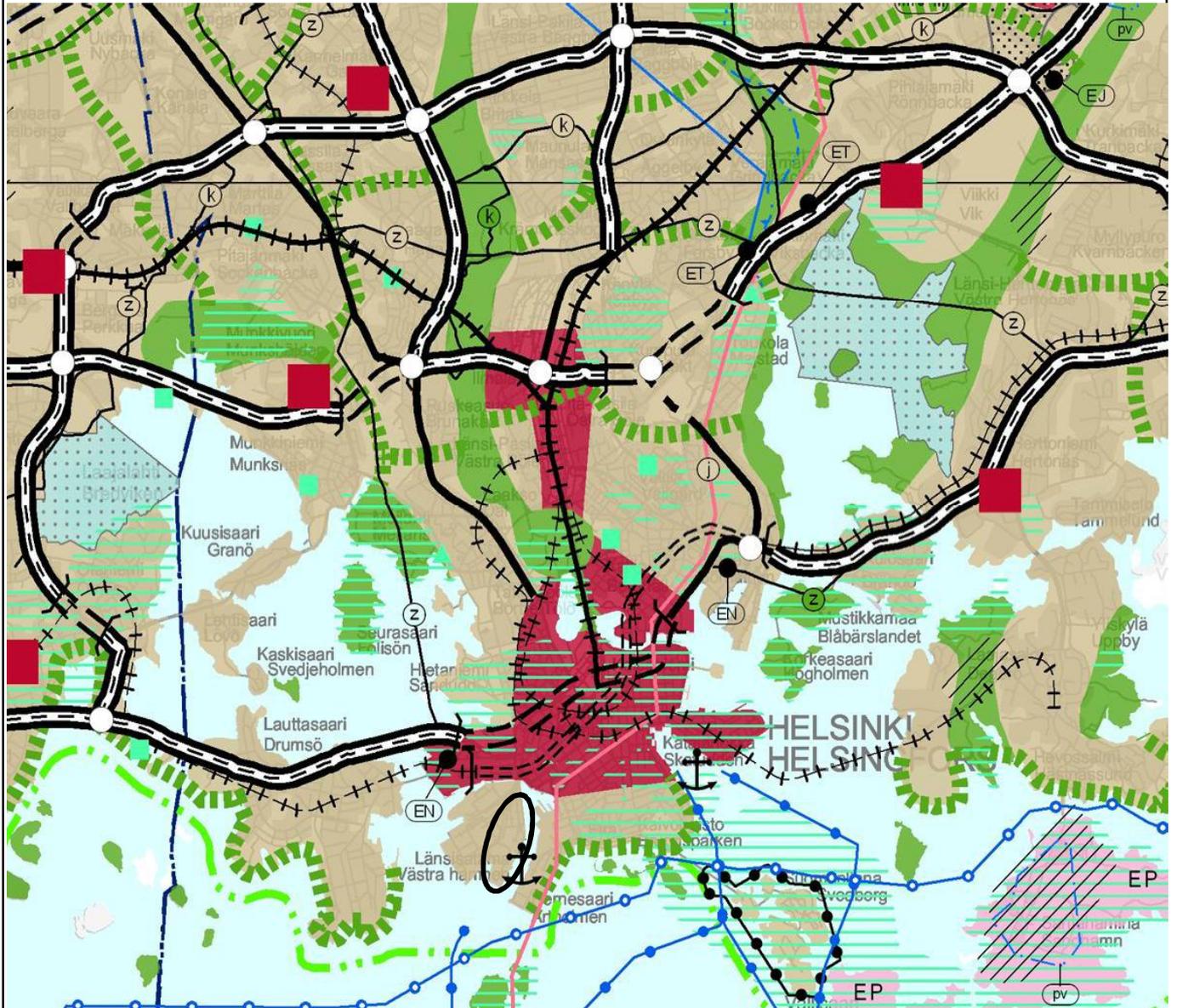
Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



Havainnekuva  
Jätkäsaari, Tornihotelli ja Sonckin makasiinit  
Liite kaavaan

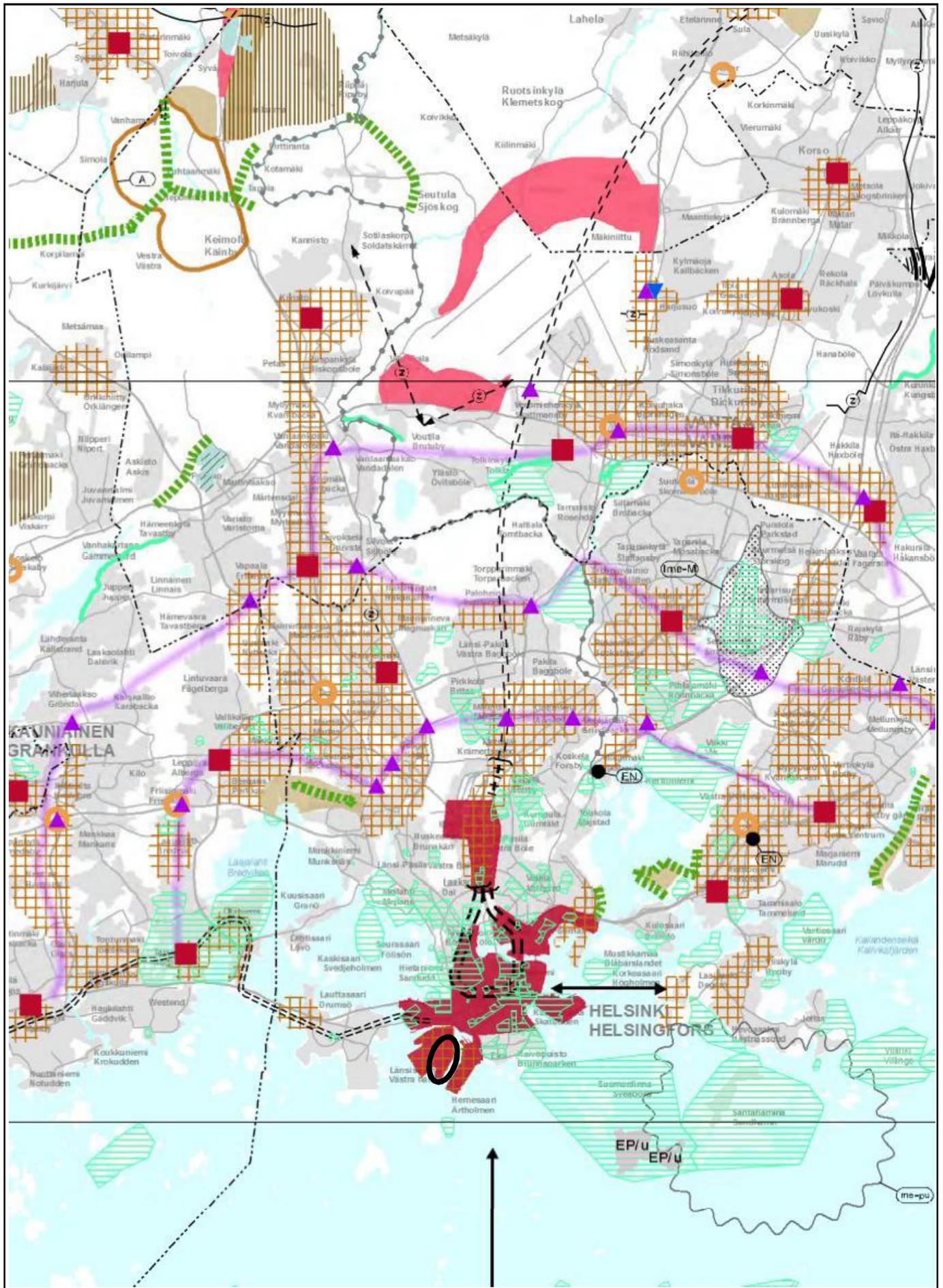
Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Länsisatama-projekti





	Taajamatoimintojen alue		EP/u Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulustoiminta		Päärata		Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde
	Keskustatoimintojen alue		EN/EJ Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue		Yhdysrata		Valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäännös
			ET Yhdyskuntateknisen huollon alue		Liikennetunneli		UNESCO:n maailmanperintökohde
	Virkistysalue		Satama		Laivaväylä		Pääkaupunkiseudun rannikko- ja saaristovyöhyke -rajaus
	Viheryhteystarve		Moottoriväylä		Veneväylä		Kunnan raja
	Luonnonsuojelualue		Valtatie / kantatie		400 kV voimalinja		
	Puolustusvoimien alue		Eritasoliittymä		Maakaasun runkoputki		
					Raakavesitunneli		
					Jätevesitunneli		
					Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue		





Ote 2. vaihemaakuntakaavasta  
 Jätkäsaari, Tornihotelli ja Sonckin Makasiinit  
 Liite selostukseen nro 12351

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
 Asemakaavaosasto  
 Länsisatama-projekti



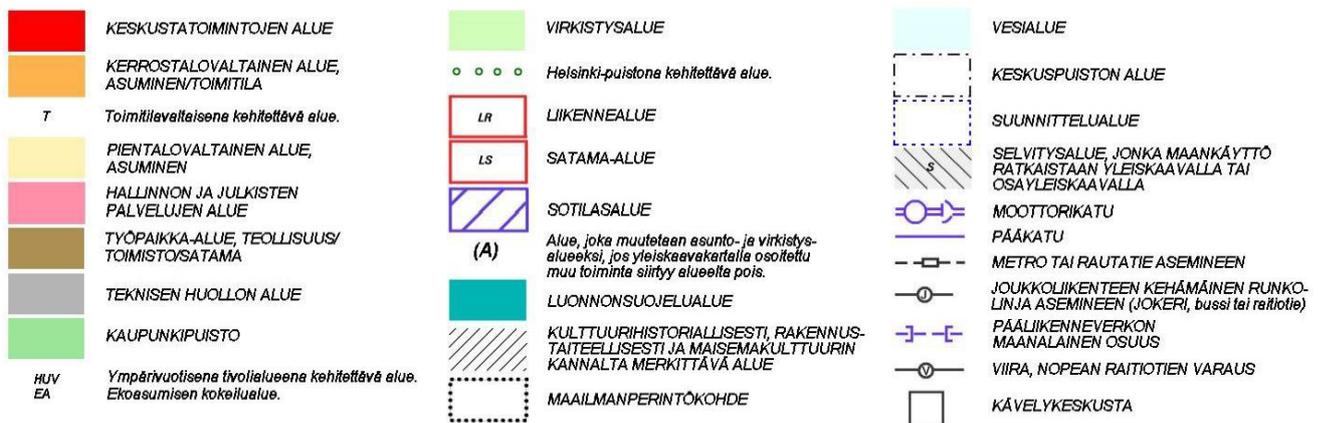
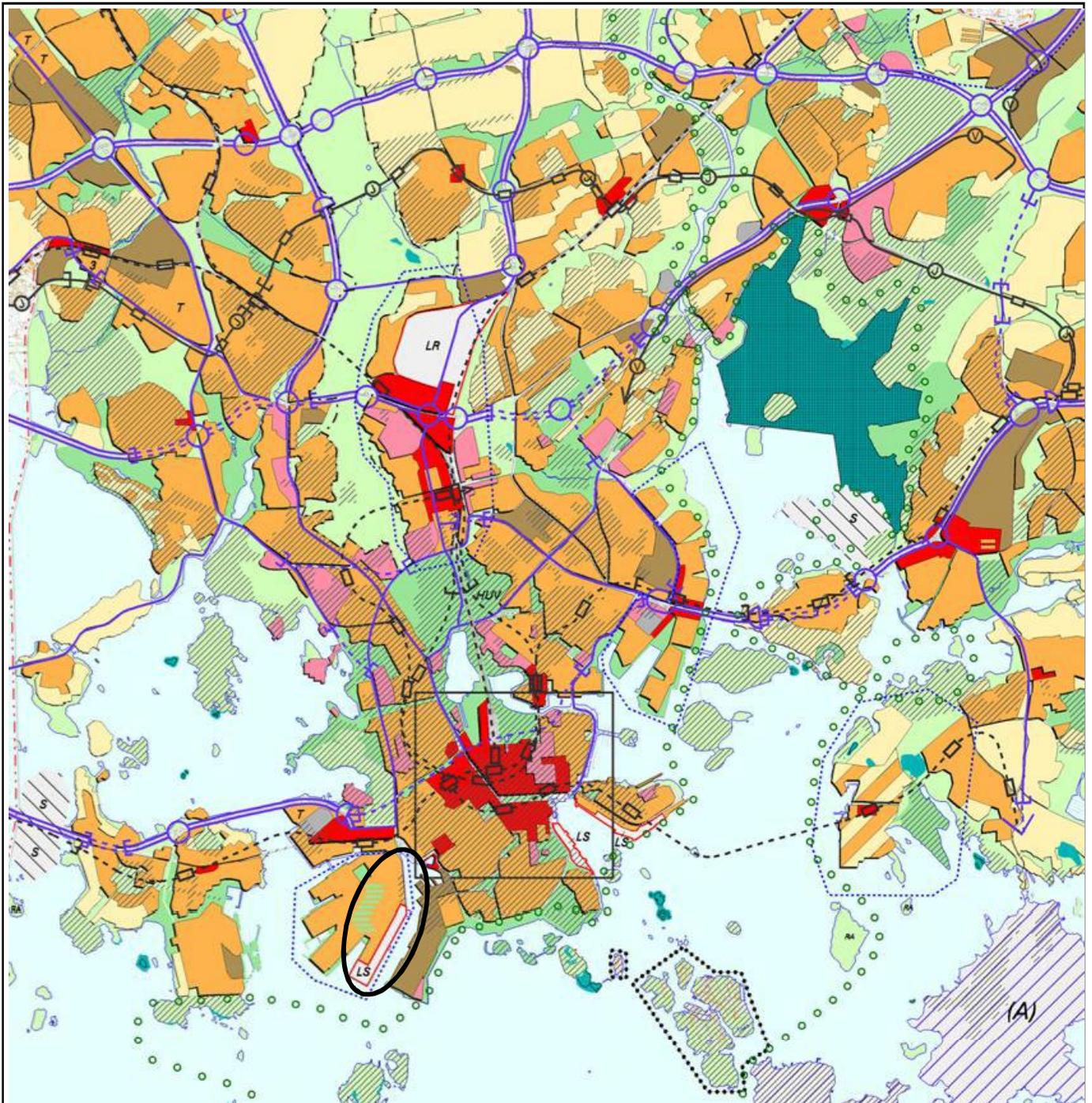
# UUDENMAAN 2. VAIHEMAAKUNTAKAAVA

## ETAPPLANDSKAPSPLAN 2 FÖR NYLAND

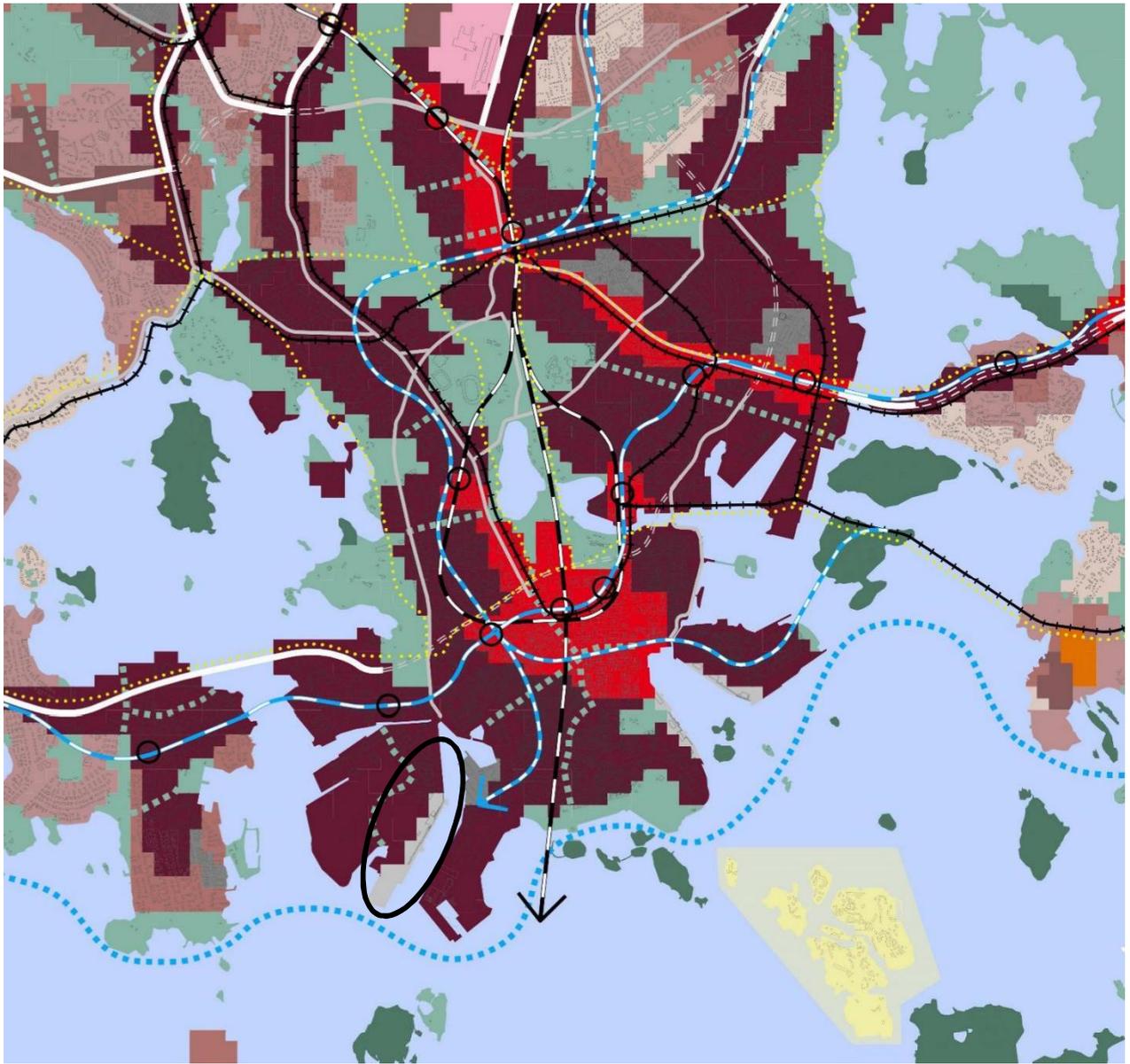
### Merkinnät Beteckningar

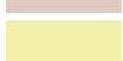
	Taajamatoimintojen alue Område för tätortsfunktioner		Päärata Huvudbana		Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue Område som hör till eller föreslagits höra till nätverket Natura 2000
	Tiivistettävä alue Område som ska förtätas		Yhdysrata Förbindelsebana		Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009) Område, väg eller objekt av riksintresse som är viktigt med tanke på kulturmiljön (RKY 2009)
	Taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden reservialue Reservområde för tätortsfunktioner eller arbetsplatsområden		Liikennetunneli Trafiktunnel		Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma Värdefull ås eller annan värdefull geologisk formation
	Raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen alue Område för tätortsfunktioner som stöder sig på spårtrafik		Liikennetunnelin ohjeellinen linjaus Trafiktunnel, riktgivande sträckning		Kunnan raja 1.1.2013 Kommungräns 1.1.2013
	Raideliikenteeseen tukeutuva asemanseudun kehittämisalue Utvecklingsområde för stationstrakt som stöder sig på spårtrafik		Liikenneväylän katkoviivamerkintä osoittaa vaihtoehtoisen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen Trafikled betecknad med streckad linje anger en alternativ lösning eller riktgivande sträckning		Maakuntakaava-alueen raja Gräns för landskapsplansområdet
	Kylä By		Liikenteen yhteystarve Behov av trafikförbindelse		
	Palvelujen alue Område för service		Joukkoliikenteen vaihtopaikka Omsättningsplats för kollektivtrafik		Merkintöihin liittyy määräykäisiä ja suosituksia Till beteckningarna hör bestämmelser och rekommendationer
	Keskustamatoimintojen alue, valtakunnan keskus Område för centrumfunktioner, rikscentrum		Liityntäpysäköintipaikka Plats för anslutningsparkering	<b>Mittakaava</b>	<b>Skala</b>
	Keskustamatoimintojen alue, seutukeskus Område för centrumfunktioner, regioncentrum		Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli Tvärgående kollektivtrafikförbindelse i huvudstadsregionen		1:150 000
	Keskustamatoimintojen alue Område för centrumfunktioner		Ulkoluretti Frluttsled	Luonnos nähtävillä Utkastet framlagt	16.5.-17.6.2011
	Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö Stor detaljhandelsenhet av regional betydelse		400 kV voimajohto 400 kV kraftledning	Maakuntahallitus Landskapsstyrelsen	23.4.2012
	Työpaikka-alue Arbetsplatsområde		110 kV voimajohto 110 kV kraftledning	Ehdotus nähtävillä Förslaget framlagt	14.5.-15.6.2012
	Teollisuusalue Industriområde		110 kV voimajohdon ohjeellinen linjaus 110 kV kraftledning, riktgivande sträckning	Ehdotus uudelleen nähtävillä Framlagt på nytt	20.11.-21.12.2012
	Virkistysalue Rekreationsområde		Estlink 1	Maakuntahallitus Landskapsstyrelsen	4.3.2013
	Viheryhteystarve Behov av grönförbindelse		Estlink 2	Maakuntahallitus Landskapsstyrelsen	20.3.2013
	Luonnonsuojelualue Naturskyddsområde		110 kV voimajohdon tai merkittävän merikaapelin yhteystarve 110 kV kraftledning eller betydande undervattenskabel, behov av förbindelse	Maakuntavaltusto Landskapsfullmäktige	20.3.2013
	EP Puolustusvoimien alue Försvarsmaktens område		Energiahuollon alue Område för energiförsörjning		
	EP/u Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutustoiminta Försvarsmaktens område, vars sekundära användningsändamål är rekreation, turism och/eller utbildning		Slirtoviemäri Avloppsledning		
	Moottoriväylä Motorled		Slirtoviemäriin ohjeellinen linjaus Riktgivande sträckning för avloppsledning		
	Valtatie / Kantatie Riksväg / Stamväg		Maakaasun runkoputki Naturgashuvudledning		
	Seututie Regional väg		Lentomelualue M (L <sub>Aeq</sub> 7:22, yli 55 db) Flygbullerområde M (L <sub>Aeq</sub> 7:22, över 55 db)		
	Yhdystie Förbindelseväg		Puolustusvoimien melualue (L <sub>Aeq</sub> 7:22, yli 55 db) Försvarsmaktens bullerområde (L <sub>Aeq</sub> 7:22, över 55 db)		
	Eritasoliittymä				









	Liike- ja palvelukeskusta C1		Satama		Pikaraitiotie
	Kantakaupunki C2		Puolustusvoimien alue		Raideliikenteen yhteystarve
	Lähikeskusta C3		Virkistys- ja viheralue		Valtakunnallisesti/seudullisesti tärkeä tie tai katu eritasoliittymineen
	Asuntovaltainen alue A1		Merellisen virkistysen ja matkailun alue		Kaupunkibulevardi
	Asuntovaltainen alue A2		Viheryhteys		Pääkatu
	Asuntovaltainen alue A3		Rantaraitti		Valtakunnallisesti tai seudullisesti tärkeän tien tai kadun, kaupunkibulevardin tai pääkadun maanalainen tai katettu osuus
	Asuntovaltainen alue A4		Vesialue		Baanaverkko
	Suomenlinnan aluekokonaisuus		Rautatie asemineen		Östersundom ei kuulu kaava-alueeseen
	Toimitila-alue		Metro asemineen		Viiva 30 metriä sen alueen ulkopuolella, jota päätös koskee. Yleiskaava kattaa kaupungin hallinnollisen alueen poislukien Östersundom.
	Yhdyskuntateknisen huollon alue		Raideliikenteen runkoyhteys		

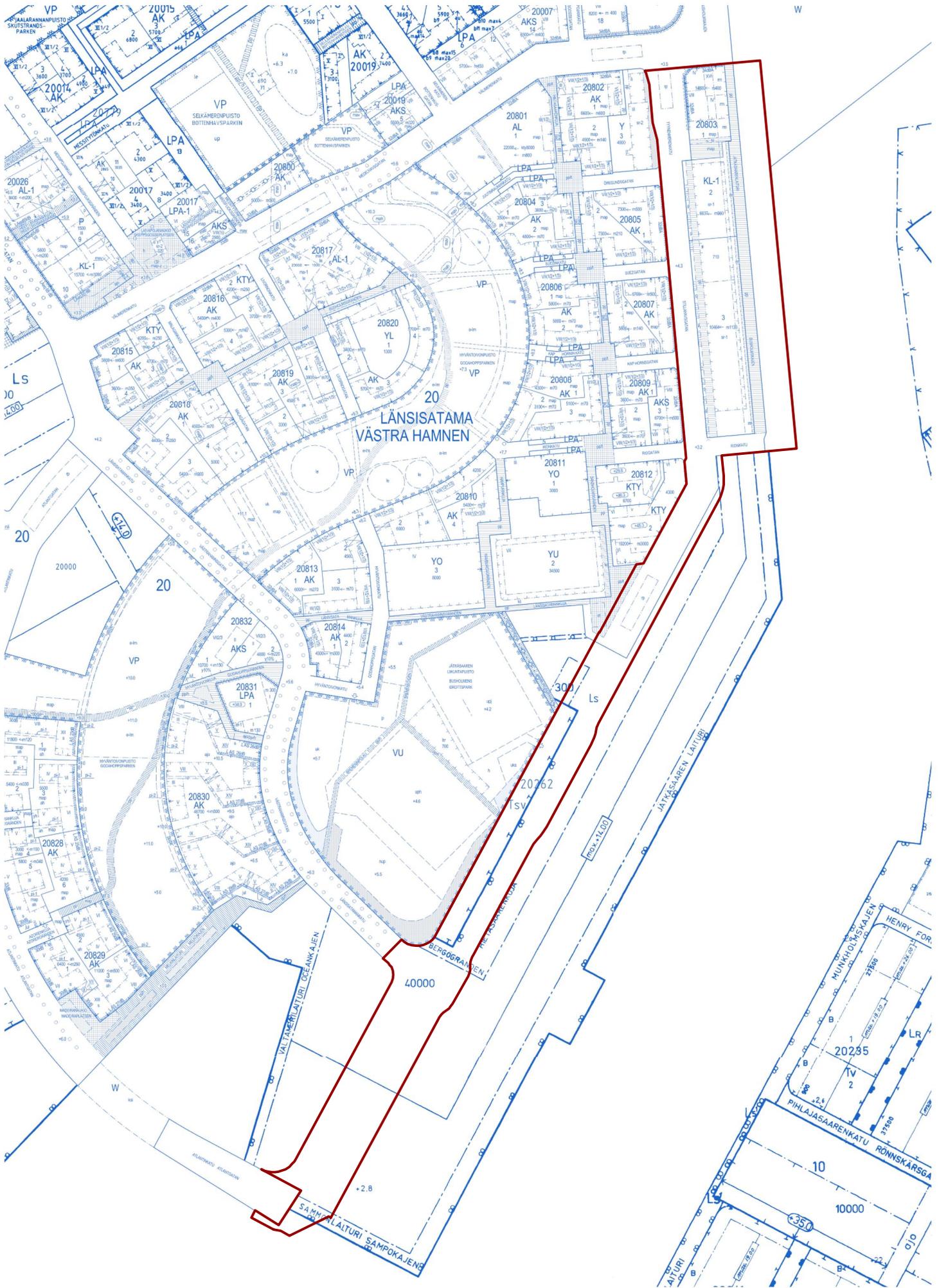




Ote Jätksaaren osayleiskaavasta  
 Jätksaari, Tornihotelli ja Sonckin makasiinit  
 Liite kaavaan 12351

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
 Asemakaavaosasto  
 Länsisatama-projekti





Ote ajantasa-asemakaavasta  
 Jätkäsaari, Tornihotelli ja Sonkin makasiinit  
 Liite kaavaan

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
 Asemakaavaosasto  
 Länsisatama-projekti









Kuvaliite suojelukohteista  
Jätkäsaari, Tornihotelli ja Sonckin makasiinit  
Liite kaavaan 12351

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Länsisatama-projekti





Kuvaliite suojelukohteista  
Jätkäsaari, Tornihotelli ja Sonckin makasiinit  
Liite kaavaan 12351

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Länsisatama-projekti





Arthur Buchardt  
**CLARION HOTEL HELSINKI**  
Hotel and Congress

9.10.2014

**ADT**  
Architects Davidson Tarkela Oy  
Kasarminkatu 36, FIN-00130 Helsinki  
+358 9 434 2300  
first name.surname @ ardt.fi



Arthur Buchardt  
**CLARION HOTEL HELSINKI**  
Hotel and Congress

9.10.2014

**ADT**  
Architects Davidson Tarkela Oy  
Kasarminkatu 36, FIN-00130 Helsinki  
+358 9 434 2300  
first name.surname @ ardt.fi

Havainnekuvia ja piirustuksia kongressihotellista  
Jätkäsaari, Tornihotelli ja Sonckin makasiinit  
Liite kaavaan 12351

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Länsisatama-projekti







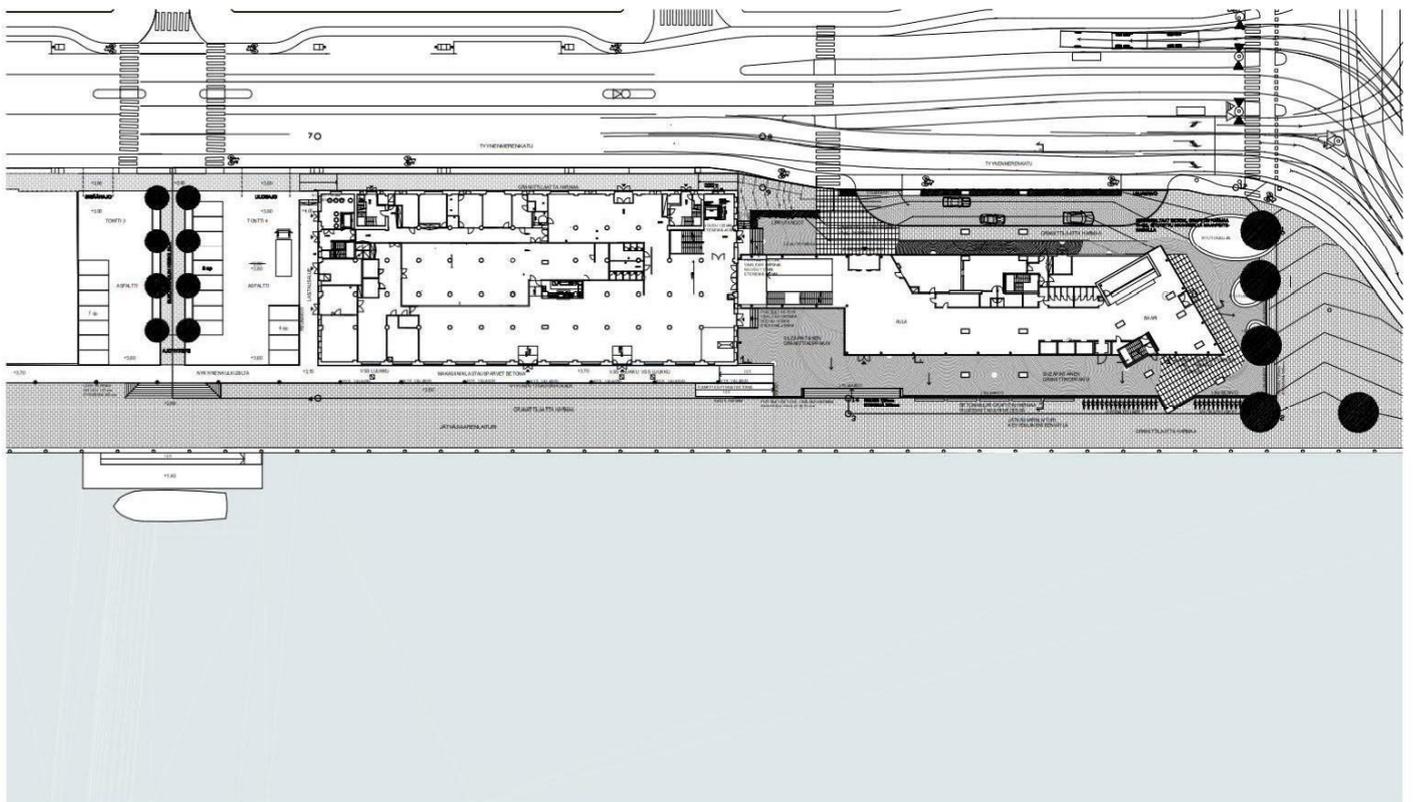
Arthur Buchardt  
**CLARION HOTEL HELSINKI**  
Hotel and Congress

9.10.2014  
**ADT**  
Architects Davidson Tarkkila Oy  
Kasarminkatu 20, FIN-00100 Helsinki  
tel +358 9 434 2000  
first name.surname @ arkit.fi



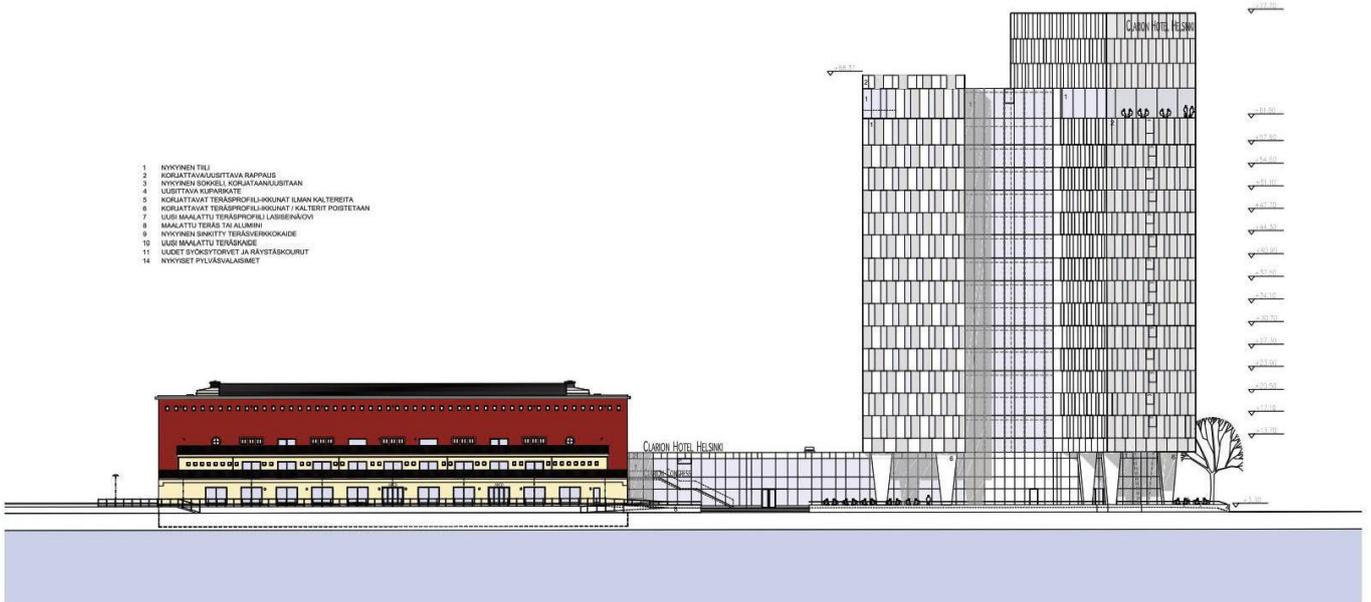
Arthur Buchardt  
**CLARION HOTEL HELSINKI**  
Hotel and Congress

9.10.2014  
**ADT**  
Architects Davidson Tarkkila Oy  
Kasarminkatu 20, FIN-00100 Helsinki  
tel +358 9 434 2000  
first name.surname @ arkit.fi



- 1 NYKYINEN TILII
- 2 KORJATTAVAA LUOSTITAVAA RAFFAUS
- 3 NYKYINEN SOKKELI KORJATAAN LUOSTITAVAN
- 4 LUOSTITAVAN KUPINKOITE
- 5 KORJATTAVAT TERASPROFIILIKORJUNAT ILMAN KALTEREITA
- 6 KORJATTAVAT TERASPROFIILIKORJUNAT KALTERIT POISTETAAN
- 7 UUSI MAALATTU TERASPROFIILI LASISENALOVI
- 8 MAALATTU TERAS TAI ALUMIINI
- 9 NYKYINEN SINIÖTTY TERASVERKKOKAIDE
- 10 UUSI MAALATTU TERASPAIDE
- 11 LAUDET SYÖKISTÖTORJET JA RAVASTASKOURUT
- 14 NYKYISET PVLÄSVALAISIMET

- 1 KIRKAS LASI
- 2 ALUCORONDLÄVY
- 3 MAALATTU ALUMIINISALENIÖ
- 4 LUOSTITAVAN
- 5 MAALATTU MERAALUMIINI
- 6 PLYTÄSHARSALETTU VALKOISETONI



**ADT**

Arkkitehdit Davidson Tarkka Oy  
Pääkonttori 19 A, FIN-00510 Helsinki  
tel +358 9 434 2060, fax +358 9 434 20615  
eturimi.sukunimi @ arkti.fi

Clarion Hotel Helsinki  
Hotelli ja kongressikeskus  
Tyyneentienkatu 2-4  
00220 Helsinki

projekti  
rakenuttaja  
Arthur Buchardt

sisältö  
työvahe  
Julkisivu itään

Luonnos  
mittakaava  
1:500 (A3)

päiväys  
28.8.2014  
seidosto  
piirustuksen numero  
205-08-20

- 1 NYKYINEN TILII
- 2 KORJATTAVAA LUOSTITAVAA RAFFAUS
- 3 NYKYINEN SOKKELI KORJATAAN LUOSTITAVAN
- 4 LUOSTITAVAN KUPINKOITE
- 5 KORJATTAVAT TERASPROFIILIKORJUNAT ILMAN KALTEREITA
- 6 KORJATTAVAT TERASPROFIILIKORJUNAT KALTERIT POISTETAAN
- 7 UUSI MAALATTU TERASPROFIILI LASISENALOVI
- 8 MAALATTU TERAS TAI ALUMIINI
- 9 NYKYINEN SINIÖTTY TERASVERKKOKAIDE
- 10 UUSI MAALATTU TERASPAIDE
- 11 LAUDET SYÖKISTÖTORJET JA RAVASTASKOURUT
- 12 VANHA VALAISIN, 120 VANNAN MALLIN MUKAAN TEEETTY UUSI VALAISIN
- 13 VANHA PUURINKUNA KUNNOSTETAAN



**ADT**

Arkkitehdit Davidson Tarkka Oy  
Pääkonttori 19 A, FIN-00510 Helsinki  
tel +358 9 434 2060, fax +358 9 434 20615  
eturimi.sukunimi @ arkti.fi

Clarion Hotel Helsinki  
Hotelli ja kongressikeskus  
Tyyneentienkatu 2-4  
00220 Helsinki

projekti  
rakenuttaja  
Arthur Buchardt

sisältö  
työvahe  
Julkisivu etelään

Luonnos  
mittakaava  
1:500 (A3)

päiväys  
28.8.2014  
seidosto  
piirustuksen numero  
205-08-22

- 1 KIRKAS LASI
- 2 ALUCOBRONLEUVY
- 3 MAALATTU ALUMIINIÄLÄKKE
- 4 LÖYKÖKIVY
- 5 MAALATTU MERIALUMIINI
- 6 PUHTAAMONNETTU VALKOIBETON

112.00  
 111.00  
 109.00  
 107.00  
 105.00  
 103.00  
 101.00  
 99.00  
 97.00  
 95.00  
 93.00  
 91.00  
 89.00  
 87.00  
 85.00  
 83.00  
 81.00  
 79.00  
 77.00  
 75.00  
 73.00  
 71.00  
 69.00  
 67.00  
 65.00  
 63.00  
 61.00  
 59.00  
 57.00  
 55.00  
 53.00  
 51.00  
 49.00  
 47.00  
 45.00  
 43.00  
 41.00  
 39.00  
 37.00  
 35.00  
 33.00  
 31.00  
 29.00  
 27.00  
 25.00  
 23.00  
 21.00  
 19.00  
 17.00  
 15.00  
 13.00  
 11.00  
 9.00  
 7.00  
 5.00  
 3.00  
 1.00  
 -1.00  
 -3.00  
 -5.00  
 -7.00  
 -9.00  
 -11.00  
 -13.00  
 -15.00  
 -17.00  
 -19.00  
 -21.00  
 -23.00  
 -25.00  
 -27.00  
 -29.00  
 -31.00  
 -33.00  
 -35.00  
 -37.00  
 -39.00  
 -41.00  
 -43.00  
 -45.00  
 -47.00  
 -49.00  
 -51.00  
 -53.00  
 -55.00  
 -57.00  
 -59.00  
 -61.00  
 -63.00  
 -65.00  
 -67.00  
 -69.00  
 -71.00  
 -73.00  
 -75.00  
 -77.00  
 -79.00  
 -81.00  
 -83.00  
 -85.00  
 -87.00  
 -89.00  
 -91.00  
 -93.00  
 -95.00  
 -97.00  
 -99.00  
 -101.00  
 -103.00  
 -105.00  
 -107.00  
 -109.00  
 -111.00  
 -112.00



- 1 NYKYINEN TILI
- 2 KORJATTAVAAKUSTITTAVA RAFFAUS
- 3 NYKYINEN SORVELI KORJATTAVAKUSTITTAAN
- 4 LUOSTITAVA ALUPMOKATE
- 5 KORJATTAVAT TERÄSPROFIILIKOULUNAT ILMAN KALTEREITA
- 6 KORJATTAVAT TERÄSPROFIILIKOULUNAT / KALTERIT POISTETAAN
- 7 LISÄMAALATTU TERÄSPROFIILIJÄSKEINÄKÖY
- 8 MAALATTU TERÄS TAI ALUMIINI
- 9 NYKYINEN ERIBIETTY TERÄSROKONKAIDE
- 10 LISÄMAALATTU TERÄSKAIDE
- 11 LUOJET SYÖKÖSTORVET JA KÄYTTÄSKOURUT
- 14 NYKYISET PVLÄSVALAISIMET

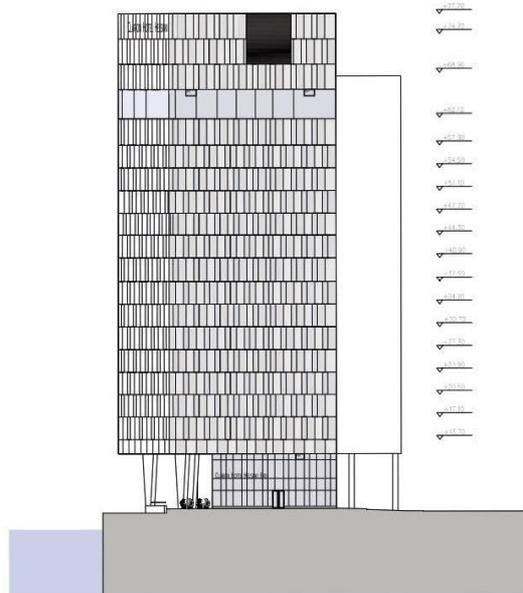
**ADT**

Arkkitehdit Davidsson Tarkka Oy  
 Pääkonttori 19 A, FIN-00510 Helsinki  
 tel +358 9 434 2060, fax +358 9 434 20615  
 etunimi.sukunimi@ardt.fi

| projekti | Clarion Hotel Helsinki  
 | hotelli ja kongressikeskus  
 | Tyynenmerenkatu 2-4  
 | 00220 Helsinki  
 | rakennuttaja | Arthur Buchardt  
 | Julkisivu länteen

| sisältö | lyhyvahe  
 | mittakaava | 1:500 (A3)  
 | Luonnos

| päiväys | 28.8.2014  
 | seccosto  
 | piirustuksen numero | 205-08-23



112.00  
 111.00  
 109.00  
 107.00  
 105.00  
 103.00  
 101.00  
 99.00  
 97.00  
 95.00  
 93.00  
 91.00  
 89.00  
 87.00  
 85.00  
 83.00  
 81.00  
 79.00  
 77.00  
 75.00  
 73.00  
 71.00  
 69.00  
 67.00  
 65.00  
 63.00  
 61.00  
 59.00  
 57.00  
 55.00  
 53.00  
 51.00  
 49.00  
 47.00  
 45.00  
 43.00  
 41.00  
 39.00  
 37.00  
 35.00  
 33.00  
 31.00  
 29.00  
 27.00  
 25.00  
 23.00  
 21.00  
 19.00  
 17.00  
 15.00  
 13.00  
 11.00  
 9.00  
 7.00  
 5.00  
 3.00  
 1.00  
 -1.00  
 -3.00  
 -5.00  
 -7.00  
 -9.00  
 -11.00  
 -13.00  
 -15.00  
 -17.00  
 -19.00  
 -21.00  
 -23.00  
 -25.00  
 -27.00  
 -29.00  
 -31.00  
 -33.00  
 -35.00  
 -37.00  
 -39.00  
 -41.00  
 -43.00  
 -45.00  
 -47.00  
 -49.00  
 -51.00  
 -53.00  
 -55.00  
 -57.00  
 -59.00  
 -61.00  
 -63.00  
 -65.00  
 -67.00  
 -69.00  
 -71.00  
 -73.00  
 -75.00  
 -77.00  
 -79.00  
 -81.00  
 -83.00  
 -85.00  
 -87.00  
 -89.00  
 -91.00  
 -93.00  
 -95.00  
 -97.00  
 -99.00  
 -101.00  
 -103.00  
 -105.00  
 -107.00  
 -109.00  
 -111.00  
 -112.00

**ADT**

Arkkitehdit Davidsson Tarkka Oy  
 Pääkonttori 19 A, FIN-00510 Helsinki  
 tel +358 9 434 2060, fax +358 9 434 20615  
 etunimi.sukunimi@ardt.fi

| projekti | Clarion Hotel Helsinki  
 | Hotelli ja kongressikeskus  
 | Tyynenmerenkatu 2-4  
 | 00220 Helsinki  
 | rakennuttaja | Arthur Buchardt  
 | Julkisivu pohjoiseen

| sisältö | lyhyvahe  
 | mittakaava | 1:500 (A3)  
 | Luonnos

| päiväys | 28.8.2014  
 | seccosto  
 | piirustuksen numero | 205-08-24