HELSINGIN KAUPUNKI

ASEMAKAAVOITUS KAAVANRO / 12500

Melkinlaituri

20. kaupunginosa Länsisatama

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12500
PÄIVÄTTY 5.6.2018

Asemakaava koskee:

20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari)
kortteleita 20086-20089 ja osaa
kortteleista 20084 ja 20085 sekä
katu-, puisto- ja vesialueita

Asemakaavan muutos koskee:

20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari)
korttelia 20263 ja katu-, vesi-,
satama-alueita sekä venesatamaa
(muodostuvat uudet korttelit 20077-20079 ja 20082-20089)

Kaavan nimi:
Melkinlaituri, Jätkäsaari

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 4.11.2015
Kaupunkiympäristölautakunta 5.6.2018
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 19.6.-18.7.2018
Asemakaavoituspalvelu: muutettu 22.11.2018
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Länsisataman kaupunginosassa, Jätkäsaaressa. Aluetta rajaavat pohjoisessa Saukonlaiturin osa-alue, idässä Atlantinkatu, etelässä ja lännessä meri.

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus:
Kirsi Rantama, arkkitehti,
Matti Kaijansinkko, tiimipäällikkö,
Kaavapiirtäminen:
Annikki Vartiainen, suunnitteluavustaja
Liikenne- ja katusuunnittelu:
Teemu Vuohtoniemi, liikenneinsinööri
Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:
Mari Soini, maisema-arkkitehti,
Olli Haanperä, suunnitteluinsinööri
Teknistaloudellinen suunnittelu:
Jarkko Nyman, insinööri (korkotasot ja yhdyskuntatekniikka),
Helena Färkkilä-Korjus, diplomi-insinööri (maaperän rakennettavuus),
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri (ympäristömelu),
Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri (rakennetekniikka, kaavatalous),
Tiina Lepistö, insinööri (maaperän ja sedimenttien pilaantuneisuus)
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit:
Kristian Berlin, kiinteistölakimies

Rakennusvalvontapalvelut: Pirkka Hellman, arkkitehti

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala:
Carola Harju, erityissuunnittelija,
Mia Kuokkanen, johtava arkkitehti
Kaupunginkanslia:
Outi Säntti, projektijohtaja,
Katharina Mead, projekti-insinööri

Muut viranomaistahot

Helsingin Satama Oy: Satu Aatra, suunnittelupäällikkö

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ 7
ASEMAKAAVAN KUVAUS 8
Tavoitteet 8
Mitoitus 8
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet 9
Liikenne 12
Palvelut 15
Esteettömyys 16
Luonnonympäristö 16
Ekologinen kestävyys 17
Yhdyskuntatekninen huolto 20
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen 21
Ympäristöhäiriöt 25
Pelastusturvallisuus 28
Nimistö 28
Vaikutukset 28
TOTEUTUS 33
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT 34
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET 36

LIITTEET

1 Seurantalomake
2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3 Kuvat ja kartat

- Sijaintikartta
- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4-koossa)
- Havainnekuva
- Ote Kaupunkikaavasta – Helsingin uudesta yleiskaavasta (kaupunginvaltuusto 26.10.2016)
- Ote Jätkäsaaren osayleiskaavasta
- Ote voimassa olevista asemakaavoista
- Ote maakuntakaavasta
- Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
- Maaperäkartta
- Ympäristö-, tekniikka- ja taloussuunnitelmat ja muut selvitykset
    - Vesihuollon yleissuunnitelma
    - Energiahuolto ja tietoliikenne
    - Jätteiden putkikeräys
- Liikennesuunnitelma (piir.nro 6847)
- Pelastus- ja huoltoajokaavio
- Muut suunnitelmaa tarkentavat liitteet
    - Suunnitteluperiaatteet
    - Ote Länsisataman yleissuunnitelman havainnekuvasta
    - Julkisten ulkotilojen yleissuunnitelma ja näkymäkuvat
    - Korttelikortit
    - Melkinlaiturin pienoismalli, kuvaliite
    - Varjotutkielma
    - Pysäköintikaavio, kortteli 20077
    - Periaateleikkauksia
    - 3d-näkymäkuvia

ERILLISET LIITERAPORTIT

- Melkinlaituri, Ympäristömeluselvitys. Akukon Oy. Raportti 171381-01-A 5.4.2018.

- Melkinlaituri. Julkisten ulkotilojen viitesuunnitelma. Maisema-arkkitehtitoimisto MASU Planning Oy. 20.11. 2017.

- Melkinlaiturin kaava-alue, kunnallistekninen yleissuunnitelma. Marraskuu 2017 Ramboll Finland Oy.

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
- Jätkäsaaren osayleiskaavan selostus nro 11350, Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2008:3
- Jätkäsaaren osayleiskaava. Meluselvityksen päivitys. Insinööritoimisto Akukon Oy 01. 31.12.2004.
- Jätkäsaaren kaavoitus. Tuulisuuden sekä pakkasen ja tuulen yhteisvaikutusten kartoitus. WSP Suunnittelukortes Oy, Teknillinen korkeakoulu. 29.3.2006.
- Saukonlaiturin asemakaava, Lausunto tuulisuuden vaikutuksista, WSP joulukuu 2016.
- Saukonlaiturin venesatama ja kanava, Mitoitustarkastelu. Sito Oy 27.10.2010.
- Julkisivun äänieristys laivamelua vastaan, Mitoitusmenettely, TLakustiikka, 113019-2, Helsinki, 1.7.2011
- Melkinlaiturin ja Hernesaaren asemakaavat, Merellisten olosuhteiden vaikutus rakentamiseen, Tutkimusraportti 31.10.2018, tek, A-insinöörit
- Melkinlaiturin sukellustarkastukset, raportti 24.9.2015, Sukellus-Kotka Oy.
- Jätkäsaari, Ympäristömeluselvitys, Akukon, 153016-1.1, Helsinki, 6.11.2015
- Melkinlaiturin asemakaava-alue, Jätkäsaari, Pohjarakentamisen ja pilaantuneisuuden yleissuunnitelma. 29.5.2016 Ramboll Finland Oy.
- Jätkäsaari, Melkinlaiturin asemakaava-alue, Neptunuksenpuisto. Rantarakennetarkastelu. 22.12.2017 Ramboll Finland Oy.
- Melkinlaiturin kunnostuksen yleissuunnitelma 2017. 8.2.2017 Sito Oy.
- Melkinlaiturin kaupallinen tarkastelu ja kehittäminen. 31.8.2017. Jones Lang LaSalle IP, Inc.
- Ahdinallas, aaltomalli. Raportti. 31.5.2016 Ramboll Finland Oy.
- Ahdinallas, virtausmalli. Raportti. 31.5.2016 Ramboll Finland Oy.
- Rantarakentamisen ohjeisto. Helsingin kaupunki. 2009.

TIIVISTELMÄ

Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Melkinlaiturin aluetta, joka sijaitsee Jätkäsaaren lounaisosassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa meren äärelle sijoittuvien asuinkortteleiden, puistojen sekä koulun ja päiväkodin rakentamisen satamatoiminnoilta vapautuneelle alueelle.

Tavoitteena on rakentaa sosiaalisesti, ekologisesti ja taloudellisesti kestävän kehityksen mukainen asuinalue, joka liittyy luontevasti Jätkäsaaren jo suunniteltuihin osa-alueisiin ja täydentää urbaania kaupunkirakennetta. Alue tukeutuu julkiseen raideliikenteeseen.

Jätkäsaaren osa-alueet rakentuvat omaleimaisiksi. Melkinlaiturin alue on suunniteltu mittakaavaltaan muuta Jätkäsaarta pienemmäksi, merikylä-henkiseksi ja tiiviiksi asuinalueeksi. Alueelle suunnitellaan erilaisia asuintalotyyppejä toimintoja sekoittavasta hybridistä kaupunkipientaloihin. 3–7-kerroksiset rakennukset madaltuvat kohti rantaa. Rakennusten korkeudet perustuvat tehtyihin tuulisuusselvityksiin. Alueen keskeiset julkiset ulkotilat koostuvat kortteleiden suojaan jäävästä jalankulun ja pyöräilyn reitistä Samoankujasta taskupuistoineen sekä aluetta kehystävistä rantapuistoista. Kävelykatu kuroo Melkinlaiturin korttelit, julkiset ja kaupalliset palvelut sekä puistot yhteen ja tarjoaa kohtaamispaikan niin asukkaille kuin vierailijoillekin. Alueen pysäköinti on suunniteltu asukaspysäköintilaitokseen Atlantinkadun varrelle sekä kannenalaisiin tiloihin.

Uutta asuntokerrosalaa on 94 355 k-m^2, joka vastaa noin 2 300 asukasta. Uutta toimisto- ja liiketilojen kerrosalaa on 3 720 k-m^2 ja julkisten palveluiden kerrosalaa 11 000 k-m^2.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma, joka on asemakaavan liitteenä. Liikennesuunnitelmassa on esitetty Melkinlaiturin asemakaava-alueen vaatimat liikennejärjestelyt. Kanariankadun ja Barbadoksenkujan liikennejärjestelyjä on päivitetty Melkinlaiturin liikennesuunnitelman yhteydessä.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että yhdyskuntarakennetta Helsingin ydinkeskustan välittömässä läheisyydessä tiivistetään. Rakentamaton satama-alue meren äärellä muuttuu kaikille yhteiseksi julkiseksi kaupunkitilaksi sekä asuin- ja julkisten palveluiden kortteleiksi. Kantakaupunkimainen asuminen ja merellinen Helsinki ovat uuden alueen ominaispiirteet.

Helsingin kaupunki omistaa kaava-alueen maan. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia. Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnot kohdistuivat sähkölaitteiden sijoittumiseen liittyvään sopimustekniikkaan, yöaikaisen laivamelun torjuntavaihtoehtoihin, vesihuoltoon liittyvien väliaikaisjärjestelyiden rahoitukseen sekä käsitteiden tarkennukseen.

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on rakentaa sosiaalisesti, ekologisesti ja taloudellisesti kestävän kehityksen mukainen asuinalue, joka liittyy luontevasti Jätkäsaaren jo suunniteltuihin osa-alueisiin ja täydentää urbaania kaupunkirakennetta. Jätkäsaaren osa-alueet rakentuvat omaleimaisiksi. Melkinlaiturista on tavoitteena rakentaa mittakaavaltaan muuta Jätkäsaarta pienempi, merikylä-henkinen tiivis asuinalue, joka tukeutuu julkiseen raideliikenteeseen.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että edistetään asuntotuotantoa ja kaavoitetaan eläviä, omaleimaisia ja turvallisia kaupunginosia. Liikkuminen suunnitellaan sujuvaksi ja kestäviin kulkumuotoihin tukeutuvaksi. Rakentamisen korkealla laadulla vahvistetaan kaupungin identiteettiä ja imagoa.

Kaavaratkaisu edesauttaa Ympäristöohjelman tavoitteiden toteuttamista siten, että autoriippuvuutta vähennetään kestäviin liikkumismuotoihin perustuvalla liikennejärjestelmällä sekä ennakoidaan muuttuvia ilmasto-olosuhteita ja suunnitellaan tulevaisuudessa menestyksekkäästi pärjäävää kaupunkia. Lisäksi suunnitellaan uusia viheralueita ja varmistetaan viherkerroinmenetelmän avulla riittävän viherpinta-alan ja hulevesiä viivyttävien ratkaisujen muodostuminen tonteille.

Kaavarajausta on luonnosvaiheessa muutettu siten, ettei se koske Saukonnokan venesatamaa muilta kuin aallonmurtajan osalta. Kaavaluonnoksen jälkeen kaavamuutokseen on lisätty Barbadoksenkuja.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 17,4 ha, josta puistoaluetta 2,2 ha ja vesialuetta 5,3 ha. Alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 109 675 k-m², joka jakautuu seuraavasti:

Asunnot	94 355 k-m², noin 2 300 asukasta
Liike- ja toimitilat	3 720 k-m²
Julkista palvelutilaa	11 000 k-m²

Kaava-alueen aluetehokkuus on e=0,6 (puisto- ja vesialueet mukaan luettuna). Asuinkerrostalojen korttelialueiden keskimääräinen korttelitehokkuus on e=2,0. Asuinrakennusten korttelialueiden keskimääräinen korttelitehokkuus on e=1,3.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Asemakaavan muutoksen alue on meritäyttöjen aluetta ja osa Länsisatamaa. Pääosa Länsisataman rahtiliikennetoiminnoista siirrettiin Jätkäsaaresta Vuosaaren satamaan vuonna 2008. Siihen saakka alue oli ulkopuolisilta suljettua asfalttipintaista merikonttien säilytyskenttää. Alueen pohjois- ja itäpuolella rakentuvat Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren, Saukonlaiturin ja Atlantinkaaren asemakaava-alueet. Melkinlaituri toimi risteilijälaiturina lokakuuhun 2018, jonka jälkeen risteilijäliikenne siirtyi Hernesaareen. Alue liittyy etelässä Ahdinaltaan välityksellä avomereen. Ahdinaltaan eteläpuolella toimii Tallinnan matkustajaliikennettä palveleva Länsiterminaali 2.

Asuinrakennusten korttelialue (A)

Melkinlaiturin rantakorttelit Naurunpuiston, Neptunuksenpuiston ja Barbadoksenkadun laidalla suunnitellaan 3–4-kerroksisina kaupunkipientaloina tai pienkerrostaloina. Asemakaavassa ar-merkinnällä osoitetut rakennusalat suunnitellaan omalla sisäänkäynnillä varustetuiksi kaupunkipientaloiksi, joissa vierekkäisten asuntojen tulee ilmeeltään erottua toisistaan. Kortteleihin 20084 ja 20086 on suunniteltu tonttijako erityisesti ryhmärakentamismallilla toteutettavaa asuntotuotantoa varten. Rantakatujen varrella korttelit liittyvät edustavin sisäänkäyntipihoin katutilaan. Asuntokohtaiset oleskelupihat ja kattoterassit avautuvat pääsääntöisesti tuulensuojaisille sisäpihoille. Rakennusten ylimpiin kerroksiin voidaan toteuttaa normaalia kerroskorkeutta korkeampia parvitiloja kerrosalan lisäksi. Kortteleiden pysäköinti on pihakannen alla.

Asuinkerrostalojen-korttelialue (AK)

Melkinlaiturin asuinkerrostalokorttelit suunnitellaan 3–7-kerroksisiksi. Atlantinkadun varrella 7-kerroksiset asuinrakennukset jatkavat Saukonlaiturin ja Atlantinkaaren mittakaavaa. Alueen keskiosassa rakennukset ovat pääsääntöisesti neljä- ja viisikerroksiset. Asemakaava sallii rakennusten ylimpiin kerroksiin rakennettavan normaalia kerroskorkeutta korkeampia parvitiloja kerrosalan li-

säksi. Rakennusten korkeuden vaihtelut ja parvikerrokset rytmittävät kattomaisemaa. Asuntokohtaiset oleskelupihat ja kattoterassit sekä kortteleiden yhteiset ulko-oleskelualueet avautuvat pääsääntöisesti tuulensuojaisille sisäpihoille. Tuulelta ja laivamelulta suojaisia parvekkeita täydentäviä viherhuoneita ja erkkereitä voidaan rakentaa kerrosalan lisäksi.

Asuinkortteleiden maantasoon kävelykujien varsille sijoittuu katutilaa elävöittäviä sisäänkäyntipihoja ja istutusalueita. Kortteleiden kivijalkaan Atlantinkadulla, Samoankujalla ja Tulimaanpuiston sekä venesataman äärellä sijoittuu liiketiloja pienliikkeitä, kahviloita ja ravintoloita varten.

Atlantinkadun varrella sijaitseva kortteli 20077 suunnitellaan toimintoja sekoittavaksi hybridikortteliksi, johon sijoittuu mm. aluetta palveleva pysäköintitalo. Pysäköintitalo integroidaan osaksi korttelia ja suunnitellaan aktiiviseksi osaksi kaupunkirakennetta. Pysäköintitalon yhteyteen suunnitellaan kaupallisia ja yhteisöllisiä tiloja. Pysäköintitalo palvelee kortteleita 20077-20083 ja sinne voidaan sijoittaa noin 350 autopaikkaa. Lisäksi kortteliin suunnitellaan liiketilaa mm. päivittäistavarakauppaa, kahviloita, ravintoloita ja pienliikkeitä varten.

Tavoitteena on varmistaa viherkerroinmenetelmän avulla riittävän viherpinta-alan ja hulevesiä viivyttävien ratkaisujen muodostuminen tonteille. Korttelialueille on osoitettu vihertehokkuutta koskeva määräys.

Yleisten rakennusten korttelialue (Y)

Melkinlaiturin keskiosaan Samoankujan varrelle sijoittuu Jätkäsaarta palvelevat peruskoulu ja päiväkoti. Korttelin piha suunnitellaan osaksi venesataman äärelle sijoittuvaa Samoankujan sekä Tulimaanpuiston muodostamaa avointa maisematilaa. Koulun ja päiväkodin suunnittelusta järjestetään arkkitehtuurikilpailu. Koulun ja päiväkodin huolto järjestetään Naurunkadun kautta.

Liikerakennusten korttelialue (KL)

Jätkäsaaren merenrannat suunnitellaan kaikkien kaupunkilaisten käyttöön. Rantareitin varrelle on suunniteltu palveluja paitsi alueen asukkaille myös alueella vieraileville. Neptunuksenpuistoon Neptunuksenkadun varrelle sijoittuvalle liikerakennusten korttelialueelle voidaan rakentaa yksikerroksisia ravintola-, kahvila-, myymälä-, liikunta- tai vapaa-ajantiloja sisältäviä rakennuksia.

Puistot (VP)

Melkinlaiturin alueelle on suunniteltu kolme puistoa. Rannoille sijoittuvat Neptunuksenpuisto ja Naurunpuisto muodostavat oleskeluvyöhykkeen meren ja asuinkorttelien välille. Tulimaanpuisto on Melkinlaiturin alueen puistoista sijainniltaan suojaisin ja siten parhaat edellytykset kehittyä toiminnalliseksi korttelipuistoksi leikki- ja oleskelualueineen.

Asemakaavatyön rinnalla on maankäyttö- ja kaupunkitoimialan palvelujen välisenä tiiviinä yhteistyönä teetetty Melkinlaiturin julkisten ulkotilojen viitesuunnitelma, joka on osaltaan vaikuttanut kaupunkirakenteen jäsentelyyn ja mitoitukseen. Viitesuunnitelmassa on tarkemmin kuvattu katu-, aukio- ja viheralueille asetetut toiminnalliset ja laadulliset tavoitteet. Kestävän ja viihtyisän kaupunkiympäristön saavuttamiseksi on puistojen jatkosuunnittelussa tärkeää kiinnittää erityistä huomiota alueen suojattomaan sijaintiin meren rannalla.

Tavoitteena on suunnitella rantapuistot huomioiden voimakas tuulisuus ja merenkäynti mm. maaston muotoilussa, kasvillisuusvalinnoissa, materiaaleissa ja rakenteissa. Rantapuistoihin ei sijoiteta varsinaisia leikkipaikkoja ja suunnitellussa painotetaan vapaamuotoista liikkumista, oleskelua ja näköaloja merelle.

Neptunuksenpuistoon Samoankujan kävelykadun päätteeksi suunnitellaan rannan erityisaihe, joka on kaavassa osoitettu merkinnällä ’nap’. Tavoitteena on toteuttaa rantaluiska loivempana ja muodostaa alueesta erityinen näköala- ja oleskelupaikka.

Neptunuksenpuistoon sekä Naurunpuistoon on merkitty ohjeellinen sijainti kioskille.

Laajemmassa mittakaavassa rantapuistot liittyvät toiminnallisesti Jätkäsaaren ja Helsingin rantareitistöön. Puiston rantaraitit on suunniteltu noin 3,5–4,7m korkeudelle merenpinnasta. Tavoitteena on suunnitella rannan puistokäytävä sekä jalankululle että pyöräilyyn soveltuvana.

Venesataman ja Samoankujan väliin sijoittuva Tulimaanpuisto suunnitellaan osaksi kaupunkitilakokonaisuutta, jonka muodostavat koulu- ja päiväkotikorttelin piha-alue, kävelykatu sekä puistoalue. Tavoitteena on kehittää puistosta monipuolinen, kaikille ikäluokille sopiva korttelipuisto, joka soveltuu myös pienimuotoisten korttelitapahtumien taustaksi.

Venesatama (LV)

Saukonnokanaltaan venesataman aallonmurtajalle on suunniteltu veneluiska, nosturipaikka sekä septitankkien tyhjennyspaikka

Saukonlaiturin asemakaavan yhteydessä. Aallonmurtajalle on lisätty mahdollisuus sijoittaa koira-aitaus.

Kadut ja aukiot

Melkinlaiturin alueen erityispiirre on alueen läpäisevä laaja autoton vyöhyke. Sen rungon muodostaa Samoankujan kävelykatu, joka liittyy koillisessa Atlantinkadun ja Azorienkujan kautta Jätkäsaaren keskeiseen Hyväntoivonpuistoon. Lounaassa Samoankuja liittyy suoraan Neptunuksenpuistoon ja sen päätteeksi suunniteltuun merelliseen näköala- ja oleskelupaikkaan. Kävelyvyöhykkeeseen kuuluvat myös Kiribatinkuja, Naurunkuja ja Barbadoksenkuja. Tavoitteena on suunnitella kävelyalueille tunnistettava materiaalimaailma, johon on esitetty konsepti viitesuunnitelmassa.

Samoankujalle on merkitty ohjeellisin rajauksin puin ja pensain istutettavia alueen osia, jotka rytmittävät katutilaa ja tarjoavat oleskelumahdollisuuksia.

Katupuurivejä on osoitettu Tulimaankadulle ja rantoihin rajautuville kaduille Melkinlaituri, Vanuatunkatu, Neptunuksenkatu ja Barbadoksenkatu.

Liikenne

Lähtökohdat

Melkinlaiturin alueella on sataman liikenteeseen liittyviä toimintoja.

Kaavaratkaisu

Katuverkko

Melkinlaiturin alueen itäpuolella kulkeva Atlantinkatu on Jätkäsaaren länsiosaa kiertävä alueellinen kokoojakatu, johon tulee raitiotie. Melkinlaiturin alueen kadut ovat tonttikatuja. Tonttikatujen mutkittelevalla linjauksella pyritään hillitsemään ajonopeuksia alueella.

Melkinlaiturin keskellä kulkee jalankululle ja pyöräilylle varattu katualue Samoankuja. Samoankuja jatkuu Atlantinkadulta aina Melkinlaiturin eteläisen kärjen rantaan asti. Melkinlaiturin alueelle tulee raitiotien kääntöpaikka, joka kiertää korttelin 20077.

Saukonlaiturin länsiosan liikennesuunnitelmassa on esitetty Kanariankadun ja Barbadoksenkujan liikennejärjestelyt. Liikennesuunnitelma on tehty vuonna 2015. Edellä mainittujen katujen osalta liikennejärjestelyjä on päivitetty Melkinlaiturin liikennesuunnitelman yhteydessä.

Liikenne-ennusteet

Melkinlaiturin alue liittyy Jätkäsaaren katuverkkoon alueen itäpuolella sijaitsevan Atlantinkadun kautta. Kun koko Jätkäsaari on valmis, Atlantinkadulla on liikennettä noin 7 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Länsiterminaalin ajoneuvoliikenteen esisijaisena ajoyhteytenä toimii Tyynenmerenkatu. Crusellin sillan kautta kulkeva satamaan suuntautuva liikenne jakautuu Länsisatamankadulle ja Atlantinkadulle.

Asemakaava-alueen tonttikatujen ajoneuvoliikenne on vähäistä. Suurimmat liikennemäärät ovat Kanariankadulla noin 4 000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Melkinlaiturilla noin 1 000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Jalankulku ja pyöräily

Melkinlaiturin rantoja kiertää virkistyskäyttöön tarkoitettu pyöräilyn rantareitti. Tonttikaduilla pyöräily on ajoradalla. Hyväntoivonpuiston jalankulun ja pyöräilyn pääreitille on Melkinlaiturin alueelta sujuva yhteys Melkinlaiturin ja Samoankujan kautta.

Melkinlaiturin alueen keskellä on kävelykatu Samoankuja. Samoankujan itäpäässä pyöräily on eroteltu tasoerolla jalankulusta ja raitiotiestä. Muuten Samoankujalla pyöräily ja jalankulku ovat samassa tilassa.

Pysäköinti

Asemakaavan asuntojen osalta autopaikkamääräykset perustuvat kaupunkisuunnittelulautakunnan vuonna 2015 hyväksymiin laskentaohjeisiin. Asuinkerrostalojen osalta autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap/135 k-m^2. Kaupunkipientaloihin autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap/asunto. Jos tontilla on kaupungin tai ARA vuokra-asuntoja, niiden osalta voidaan kaavoituksessa käyttää 20 % pienempää autopaikkamääräystä kuin vastaavissa omistusasunnoissa. Opiskelija-asunnoille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Autojen vieraspysäköinnille ja asukkaiden kuorma-autoille ei erikseen tarvitse osoittaa pysäköintipaikkoja tonteilta. Vieraspysäköinti hoidetaan yleisen kadunvarsipysäköinnin avulla. Näillä alueilla tulee osoittaa vieraspysäköinnille vähintään 1 ap/1 000 k-m^2. Paikkoja voidaan käyttää myös alueen muuhun asiointipysäköintiin.

Asukkaiden pysäköintipaikat sijoitetaan pysäköintitaloon tai maanalaisiin pysäköintihalleihin korttelikohtaisesti. Pysäköintitalo sijaitsee keskeisellä paikalla alueen pohjoisosassa. Pysäköintitaloon

sijoitetaan kortteleiden 20077, 20078, 20082 ja 20083 pysäköintipaikat. Pysäköintitaloon mahtuu yhteensä noin 350–400 autopaikkaa. Pysäköintitalon pohjaratkaisusta on liiteaineistossa esitetty esimerkkikaavio. Pysäköintitaloon on mahdollista sijoittaa myös muiden kortteleiden paikkoja, mikäli kaikkia korttelien vaatimia autopaikkoja ei saada ratkaistua tonteilla.

Toimistojen ja myymälöiden autopaikkamääräykset vastaavat kaupunkisuunnittelulautakunnan vuonna 2017 hyväksymiä laskentaohjeita. Koulun maksimimääräys autopaikoille on 1 ap/300 k-m^2. Päiväkodin maksimimääräys autopaikoille on 1 ap/320 k-m^2.

Suositeltavat pysäköintipaikkamäärät liikkumisesteisille ovat 1 pysäköintipaikka 30 tavallista pysäköintipaikkaa kohden. Liikkumisesteisten pysäköintipaikat eivät lisää pysäköintipaikkojen kokonaismäärää.

Pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeesta voidaan poiketa erityisten perusteluiden avulla.

Laskentaohjeessa autopaikkojen kokonaismäärää voidaan vähentää kannustimien avulla. Näitä ovat tuetun vuokra-asuntotuotannon vähennysprosentti, yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuus sekä pysäköintipaikkojen keskittäminen ja nimeämättömyys.

- Jos tontin omistaja tai haltija osoittaa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muulla tavalla varaavansa yhtiön asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %.

- Jos toteutetaan vähintään 50 auton pysäköintipaikat keskitetysti siten, että niitä ei nimetä kenellekään, voidaan laskentaohjeen antamasta autojen pysäköintipaikkamäärästä vähentää 10 %. Jos paikkoja toteutetaan yli 200, lievennysprosentti on 15. Lievennyksen käyttäminen edellyttää asemakaavamääräystä paikkojen nimeämättömyydestä.

Vuorottaispysäköinnissä samoja pysäköintipaikkoja voivat hyödyntää eri toiminnot eri vuorokaudenaikoina. Autojen vuorottaispysäköinti suunnitellaan aina tapauskohtaisesti ja paikalliset olosuhteet huomioiden. Vuorottaispysäköinnin edellytyksenä on pysäköintipaikkojen nimeämättömyys, josta määrätään asemakaavassa.

Pyöräpysäköinti

Pyöräpysäköintipaikkoja tulee rakentaa kerrostaloihin vähintään 1 pp/30 k-m^2.

Vieraspysäköinnille kerrostaloissa tulee osoittaa pyöräpysäköintipaikkoja asuintalojen ulko-ovien läheisyydestä vähintään 1 pp/1 000 k-m^2.

Asukkaiden polkupyörien pysäköintipaikoista vähintään 75 % tulee kerros- ja rivitaloissa sekä yhtiömuotoisissa pientaloissa sijaita pihatasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa.

Toimistojen ja myymälöiden osalta noudatetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan vuonna 2017 hyväksymiä laskentaohjeita.

Joukkoliikenne

Melkinlaiturin alueen itäpuolelle suunnitellulle Atlantinkadulle rakennetaan raitiotie. Aluetta palveleva lähin pysäkki sijaitsee korttelin 20077 kohdalla. Suunnitelmien mukaan kadulla tulee kulkemaan yhteensä kolme raitiolinjaa, joista linja 8 tulee Ruoholahden metroasemalta, linja 9 Välimerenkadulta Kampista ja linja 7 Tyynenmerenkadulta Kampista.

Melkinlaiturin alueelle tulee linjan 7 raitiotien kääntöpaikka ja erillinen poistumispysäkki. Poistumispysäkki sijaitsee Tahitinkadulla. Poistumispysäkki on mitoitettu kahdelle raitiovaunulle ja toimii samalla linjan 7 ajantasauspysäkkinä. Ajantasausalueella on ohitusraide. Raitioliikenteen kulku mahdollistetaan pysäkille myös Saukonpaaden suunnasta. Ajoneuvoliikennettä ei sallita Tahitinkadulla.

Melkinlaiturin alueen eteläisimmät tontit sijaitsevat yli 300 metrin etäisyydellä pysäkeistä.

Huolto- ja pelastusreitit

Huoltoliikenne alueen tonttikaduilla tulee olemaan vähäistä. Alue liitetään Jätkäsaaren jätteen putkikeräysjärjestelmään, joten jätehuoltoliikennettä on normaalia vähemmän. Huoltoajoa ei sallita alueen keskellä kulkevalla kävelykadulla. Korttelin 20077 huoltoajo suunnitellaan ensisijaisesti Kanariankadulta pysäköintilaitoksen kautta. Samoankujan muiden liiketilojen huoltoliikenne hoidetaan tonttikatujen ja korttelien sisäpihojen kautta. Kaava-alueen pelastusreiteistä on selostettu kohdassa Pelastusturvallisuus. Pelastusreiteistä ja nostopaikoista on erillinen liite selostuksen lopussa.

Palvelut

<u>Lähtökohdat</u>

Lähialueen merkittävimmät julkiset ja kaupalliset palvelut ovat Ruoholahden metroaseman ympäristössä, jonne on matkaa

kaava-alueen pohjoisreunalta noin kilometri. Ruoholahdessa on yksityinen kansainvälinen koulu ja yksi yleinen koulu sekä kulttuuripalveluita Kaapelitehtaassa. Saukonpaadessa sijaitsee yksityinen sairaala.

Jätkäsaaren merkittävimmät kaupalliset palvelut suunnitellaan Jätkäsaaren keskuskortteliin alueen pohjoispuolelle. Jätkäsaaren ensimmäisellä asemakaava-alueella Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren osa-alueella on kaupallisia palveluita sekä kaksi päiväkotia. Jätkäsaaren ensimmäiselle asemakaava-alueelle rakentuu 1. ja 2. asteen koulu ja päiväkoti sekä peruskoulu. Tilat on tarkoitus ottaa käyttöön vuonna 2018.

Kaavaratkaisu

Alueen pohjoispuolelle suunniteltava Jätkäsaaren kaupallinen keskus tulee sijaitsemaan alle 500 metrin etäisyydellä, jonka takia Melkinlaiturin alueelle ei tarvita laajaa kaupallista palveluverkkoa. Alueelle suunnitellaan päivittäistavarakauppa sekä kivijalkaliiketiloja Atlantinkadun ja Samoankujan varrelle.

Alueelle suunnitellaan päiväkoti ja peruskoulu.

Esteettömyys

Asemakaava-alueen keskiosassa koulun ja päiväkodin kohdalla tulee kiinnittää erityistä huomiota esteettömien yhteyksien järjestämiseen. Muilta osin asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Alue on merialuetta ja asfaltoitua entistä satamakenttää. Alueella ei ole puuvartista kasvillisuutta. Helsingin kaupungin luontotietojärjestelmän mukaan (17.1.2018) alueella ei ole suojeltavia luontokohteita tai havaintoja suojeltavista lajeista.

Kaavaratkaisu

Kaavassa on varattu uutta puistopinta-alaa noin 2,2 ha. Korttelialueille on osoitettu vihertehokkuutta koskeva määräys. Tavoitteena on varmistaa viherkerroinmenetelmän avulla riittävän viherpinta-alan ja hulevesiä viivyttävien ratkaisujen muodostuminen tonteille.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Kaupunkirakennetta tiivistetään olemassa olevaan infrastruktuuriin ja aluekeskukseen tukeutuen. Tämä tukee ilmastonmuutokseen sopeutumisen tavoitteita.

Aallokko

Melkinlaiturin asemakaava-alueen itäpuolisesta Ahdinaltaasta on laadittu maankäytön tarpeisiin Helsingin kaupungin tilaama aaltoiluselvitys Ahdinallas, aaltomalli (Ramboll 5/2016).

Turvalliset rakentamiskorkeudet Helsingin rannoilla vuosina 2020, 2050 ja 2100 -loppuraportin mukaan Jätkäsaaren merkitsevän aallonkorkeuden on todettu seuraavan hyvin avomerellä mitattua aallonkorkeutta: suurimman aallonkorkeuden aikaan avomereltä saapuva aallokko on hallitseva, joskin voimakas tuuli voi laskelmien mukaan myös nostattaa paikallista aallokkoa Jätkäsaaressa korkeammaksi kuin avomereltä saapuvaa aallokkoa.

Edellä mainitun raportin mukaan aallokko avomerellä Helsingin edustalla keskittyy suuntiin 240 (lounas) ja 90 (itä) astetta, mutta Jätkäsaareen pääsee merkittävästi aallokkoa suunnasta 180 (etelä). Jätkäsaareen avomeren aallokko saapuu etelästä Melkin ja Pihlajasaarten välistä, kaakosta Hernesaaren ja Pihlajasaarten välistä sekä lounaasta Melkin ja Lauttasaaren välistä.

Tuulisuus

Jätkäsaaren sijainti avomeren ympäröimänä useammasta suunnasta tekee siitä Helsingin oloissa tuulisen alueen.

Jätkäsaaren osayleiskaavan kaupunkirakennemallille tehtiin Helsingin kaupungin tilaama tuulisuuskartoitus (WSP Finland Oy 2.9.2007) sekä arvioitiin tuulen ja pakkasen yhteisvaikutus tuulitunnelikokeen ja Lapinlahden sillan tuulitilaston avulla. Tuulisuuskartoituksessa selvitettiin muun muassa, miten tuulisuus vaikuttaa asukkaitten viihtyvyyteen eri alueissa katutasossa ja esiintyykö haitallisen kovia tai liikenneturvallisuuteen vaikuttavia tuulia siten, että esim. jalankulkijoiden pääsy reunimmaisille alueille voisi vaarantua. Lisäksi Saukonlaiturin asemakaava-alueelle on laadittu lausunto tuulisuuden vaikutuksista (WSP Finland Oy, marraskuu 2010).

Tuulisuuskartoituksen tuloksena tuulisuudella on vaikutusta viihtyvyyteen kaikissa kohdissa, lukuun ottamatta Jätkäsaaren keskiosaa ja umpikorttelien sisäpihoja. Tuulisimmat pisteet sijoittuvat

Melkinlaiturin asemakaava-alueelle Neptunuksenpuiston rantakaistalle. Tuulisuuden alueellisia vaikutuksia voidaan hillitä muun muassa rakennusten sijoittelun ja kasvillisuuden keinoin. Tulosten perusteella rakennuksilla on selvä tuulelta suojaa antava vaikutus siten, että jo meren rannan reunimmaisen korttelin sisäpihalla on huomattavasti paremmat olosuhteet viihtyvyyden kannalta kuin meren puolella.

Kaavaratkaisu

Aallokko

Muun muassa aaltoilun hillitsemiseksi on Ahdinaltaaseen suunniteltu madallustäyttöä, joka alkaa Ahdinaltaan ylittävän Atlantinsillan eteläpuolelle tasoon -3,4 m rakennettavasta törmäyspenkereestä, jonka tarkoituksena on estää laivoja törmäämästä siltaan. Törmäyspenkereen pohjoispuolella Ahdinaltaan madallustäytön tasoksi on alustavasti suunniteltu tasoa -3,4 m.

Haastavat aaltoiluolosuhteet on huomioitu uusien rantarakenteiden rakennetyypeissä ja niiden korkeusasemissa. Ratkaisuista on kerrottu tarkemmin selostuksen kohdassa Pohjarakentaminen.

Tuulisuus

Tuuliset olosuhteet on otettu huomioon alueen suunnitelmissa liittyen korttelirakenteeseen, rakennusten korkeuteen, rannan maastonmuotoiluun sekä kasvillisuuden sijoitteluun. Rakennusten korkeudella voidaan vaikuttaa ilmavirtausten kulkuun; rantaa kohti madaltuva korttelirakenne nostattaa tuulen ylöspäin. Rakennukset on suunniteltu siten, että ne muodostavat tuulelta suojaavia pihaalueita. Tärkeimmät kävelyreitit mahdollistavat suojaisen reitin myös huonolla säällä rakennusten läheisyydessä. Alueelle ei ole suunniteltu ympäristöään korkeampia erillisiä rakennuksia.

Tuuliset olosuhteet on otettu huomioon Neptunuksenpuiston viitesuunnitelmassa (Masu Planning 20.11.2017). Kasvillisuuden ja puiden avulla voidaan muuttaa ilmavirtausten kulkua ja vähentää tuulisuutta maantasolla. Oikeanlainen tuulensuojavyöhyke hidastaa tuulen voimaa ja nostattaa sen suuntaa ylöspäin, jolloin sen vaikutus ylettyy muuallekin Melkinlaiturin alueelle. Tuulensuojavyöhykkeeseen voidaan vaikuttaa maastonmuodoilla, kasvivalinnoilla, istutuksen tiheydellä, muodolla ja korkeudella.

Tulviin varautuminen

Suunnittelussa on varauduttu sekä ennustettuun merenpinnan nousun aiheuttamiin tulviin että paikallisten rankkasateiden aiheuttamiin hulevesitulviin.

Meriveden pinnan noususta aiheutuviin tulviin on varauduttu sijoittamalla uudet rakennukset ja rakennelmat turvalliselle korkeudelle. Rantapuistot muodostavat rakennuksille suojavyöhykkeen aallokon pärskeiden ja meriveden pinnan nousun varalta. Uusien katujen tasausviivan alin korkeus on +3.3 metriä Barbadoksenkadulla. Tuulelle ja aallokolle kaikkein alttiimpien Neptunuksenpuiston koillispuolisten korttelien kohdalla Neptunuksenkadun tasaus on suunniteltu tasolle +4,9…+5,5.

Paikallisten rankkasateiden aiheuttamat hulevesitulvat johdetaan pintavaluntana mereen. Tulvareitteinä toimivat katukäytävät ja puistoalueet. Neptunuksenpuistoon on merkitty sijainniltaan ohjeellinen tulvareitti.

Kestävä julkisivurakentaminen

Alueen sijainti meren rannalla ja avoimen Lauttasaarenselän reunalla edellyttää tulevien rakennusten osalta erityisen huolellista suunnittelua ja mahdollisesti tavanomaisesta poikkeavia ratkaisuja. Tuulen, aallokon ja jäiden vaikutukset ovat tuntuvia ja ne on otettava huomioon rakenteita ja detaljeja valittaessa. Tavallista suuremman tuulenpaineen huomioiminen ja tuulen kuljettaman veden rakenteisiin pääsyn estäminen ovat avaintekijöitä kestävän julkissivurakenteen toteuttamiseksi. Huomiota tulee kiinnittää erityisesti materiaalivalintoihin, yksinkertaisiin ja toimintavarmoihin detaljeihin, julkisivuverhouksen taustan tuuletuksen toimivuuteen sekä rakenteiden elinkaarisuunnitteluun ja ylläpitoon. Alueen merellisten olosuhteiden vaikutuksista Melkinlaiturin rakentamiseen ja rakenteille on laadittu erillinen arvio ja periaateohjeistus. Näiden mukaan alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen huolellisuuteen.

Vihertehokkuus

Koska Melkinlaiturin alue on suunniteltu tiiviiksi ja mittakaavaltaan muuta Jätkäsaarta pienemmäksi asuinalueeksi, ovat korttelipihatkin pienialaisempia kuin muualla Jätkäsaaressa. Pinta-alaan ja muihin olosuhteisiin suhteutettuna toteuttamiskelpoisten ratkaisujen varmistamiseksi on määrätty taso 0,6, joka on hieman lievennetty Helsingin viherkertoimen laskennallisesta tavoitetasosta, joka alueella vaihtelee tasojen 0,7 ja 0,9 välillä. Määrätty vihertehokkuuden taso on koelaskettu toukokuussa 2018 käytössä olleella Helsingin viherkertoimen laskentatyökalulla.

Tonteilla on monta keinoa saavuttaa kaavassa määrätty viherkertoimen taso. Pihatilojen tiiviyden vuoksi määrätyn tavoitetason saavuttaminen edellyttää todennäköisesti sekä pihoihin että kattopinnoille kohdistuvia ratkaisuja. Tavoitteena on ekologisesti kestävä ja viihtyisä korttelirakenne. Melkinlaiturin alueella ei ole ole-

massa olevaa kasvillisuutta, joten kerrointa kasvattavia elementtejä ovat muun muassa istutettava kasvillisuus, läpäisevät pintamateriaalit sekä erilaiset hulevesien käsittelyn ratkaisut kuten viherkatot tai viivytysrakenteet.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Suunnittelualueella on satamaa palvellutta sekä nykyistä väliaikaiskäyttöä palvelevia yhdyskuntahuollon verkostoja. Olemassa olevia verkostoja ei voida hyödyntää uudisrakentamisessa ja ne puretaan alueen rakentamisen yhteydessä.

Kaavaratkaisu

Alueelle rakennetaan uusi yhdyskuntateknisen huollon verkosto. Asemakaavatyön aikana on laadittu Melkinlaiturin kunnallisteknin yleissuunnitelma (Ramboll 15.11.2017).

Alue liitetään suunniteltuun tai rakennettuun vesijohtoverkkoon Atlantinkadulla ja Kanariankadulla. Vesijohtoverkon toimintavarmuuden takaamiseksi verkko on suunniteltu siten, että pääosa kortteleista on kiertoyhteyden piirissä.

Suunnittelualueen etelä- ja pohjoisosa muodostavat erilliset viemäröintialueet, joilla on omat pumppaamonsa. Pohjoisosan pumppaamo sijoittuu Barbadoksenkujan varteen Tulimaanpuistoon ja eteläosan pumppaamo Neptunuksenkadun itäpäähän. Pumppaamoille jätevedet johdetaan viettoviemäreillä. Barbadoksenkadun pumppaamolta vedet pumpataan Kanariankadulle sijoittuvaa paineviemäriä pitkin Atlantinkadulla sijaitsevaan viettoviemäriin. Neptunuksenkadun pumppaamolta vedet pumpataan Tulimaankadun, Vanuatunkadun ja Melkinlaiturin kautta Atlantinkadulle ja edelleen Atlantinkadun ja Kanariankadun risteyksessä sijaitsevaan viettoviemäriin.

Tiiviin kaupunkirakenteen vuoksi hulevesien käsittelyssä tulevat kysymykseen pääosin virtausta hidastavat käsittelymenetelmät. Samoankujalla hulevesiä voidaan johtaa istutusalueitten kautta. Vähäliikenteisillä tonttikaduilla, puistoissa ja toreilla suositaan läpäiseviä pintamateriaaleja. Hulevedet johdetaan viettoviemäreitä pitkin mereen. Tulvareitteinä toimivat katukäytävät ja puistoalueet.

Alueelle on suunniteltu myös kaukolämpöverkosto, sähkö- ja tietoliikenneverkko sekä jätteen putkikuljetusjärjestelmä. Lisäksi alueella varaudutaan kaukojäähdytysverkkoon.

Suunnittelualueen sähkönjakelu vaatii alueelle 3 – 4 jakelumuuntamotilaa. Helsingin Sähköverkko määrittää muuntamoiden sijoituspaikat yhteistyössä kaupunginkanslian toteutusprojektin ja tonttien rakennuttajien kanssa.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Alueen nykyinen maanpinnan korkeus on noin +2,3–+3,3. Nykyisen Melkinlaiturin rantamuurin yläpinnan korkeus on noin +2,8.

Maaperä

Suunnittelualue on mereen tehtyä kitkamaa- ja louhetäyttöä. Meritäytön yläpinta on koko alueella noin tasolla +2…+3. Pohjois- ja itäosa uuden, 2011 tehdyn louhemeritäytön reunaan asti on pääosin asfaltoitu ja maanpinta on tasaista. Länsiosan uusi meritäyttöalue toimii nykyisellään maamassojen välivarastoalueena. Ennen vuotta 2011 tehdyt täytöt on rakennettu tekemällä mereen louhepenkereiden rajaamia altaita, jotka on täytetty sekalaisella täyttömateriaalilla. Altaiden täyttö sisältää kitkamaata, mahdollisesti louhetta ja koheesiomaita sekä erilaista rakennusjätettä. Alueen koillisosan täyttö on tehty 1970-luvulla ja muut täytöt 1980-luvulla.

Ennen täyttöjä alueen merenpohjan savikerrokset on ruopattu eikä pohjatutkimuksissa ole havaittu pehmeitä kokoonpuristuvia maakerroksia täytteen alla. Vuonna 2011 meritäytön yhteydessä tapahtuneesta vanhan rannan täyttöluiskan sortumasta johtuen ennen v. 2011 tehdyn uuden louhetäytön ja vanhan täyttöluiskan rajakohdassa voi uuden täytön alla olla mahdollisesti ohuita savikerroksia tai uuden louhetäytön alaosaan voi olla sekoittunut savea. Täyttökerrosten paksuus vaihtelee alueittain, täytön alapinnan ollessa noin tasolla -12…-23. Täytön alla on noin 3…5 m paksu hiekka- ja moreenikerros. Kallionpinta alueella vaihtelee paikoin jyrkkäpiirteisesti. Kallionpinta vaihtelee pääosin tasolla -17…-28.

Kaava-alueella on toteutettu maaperän pilaantuneisuustutkimukset vuonna 2015 (Ramboll Oy). Maaperässä todettiin ohjearvot ylittäviä pitoisuuksia alkuaineita, PAH-yhdisteitä ja öljyhiilivetyjä etenkin kaava-alueen pohjoisosien vanhoilla täyttöalueilla. Pilaantuneisuutta esiintyy pääasiassa pohjavedenpinnan yläpuolisissa täytöissä. Maaperässä todettiin haitta-aineiden lisäksi laajalla alueella sekalaisia jätteitä, jotka koostuivat rakennusjätteistä (puu, betoni, tiili, metalli) sekä tuhkasta ja kivihiilestä.

Melkinlaiturin rantarakenteet

Nykyinen Melkinlaituri on rakennettu kahdessa vaiheessa vuosina 1981 ja 1989. Laituri koostuu betonikasuuneista, jotka on täytetty kitkamaalla. Vuonna 1981 rakennetusta laiturista noin 10 m ja vuonna 1989 rakennettu laiturin eteläinen osa sijoittuvat Melkinlaiturin asemakaava-alueelle. Vuonna 1989 tehdyissä kasuuniarkuissa sisäpuolinen täyttö on ulotettu tasolle noin -3,5. Kasuuniarkkujen täyttämättä jätetyn yläosan on suunniteltu toimivan aallonvaimennuskammiona. Kasuuneissa on betonielementtikansi. Merenpohjan taso laiturin edessä on nykyään noin -12,2.

Laiturirakenteelle on tehty sukeltajantyönä visuaalinen kuntokartoitus vuonna 2015 (Sukellus-Kotka Oy). Kartoituksessa havaittiin merenpohjassa kasuunien edessä olevassa eroosiosuojalaatassa monin paikoin paikallisia vaurioita. Melkinlaiturin betonirakenteista tehtiin kuntotutkimus keväällä 2016 osana laiturin kunnostuksen yleissuunnitelmaa. Rakenteiden kuntoa tutkittiin poranäytteistä. Tutkimusten perustella ainoa tällä hetkellä merkittävä betoniteknologinen ”ikääntymisvaurio” on betonin pintakerrosten kohonnut kloridipitoisuus ja sen aiheuttama kloridikorroosioriski.

Neptunuksenpuiston rantarakenteet

Neptunuksenpuisto reunustaa suurta osaa Melkinlaiturin alueen rannoista. Osa puiston eteläkärjen alueesta on vielä täyttämättä, mutta vedenalainen louhetäyttö eteläkärjessä on rakennettu nykyisen merenpohjan tasoon (n. -12,2). Ruoppaukset on toteutettu tarvittavassa laajuudessa lukuun ottamatta mahdollista täydennysruoppausta. Alueelle on laadittu täydennysruoppaussuunnitelma, jonka toteuttamisesta päätetään seurantamittausten perusteella.

Pohjavesi

Melkinlaiturin alueella pohjavesi on pääosin merivettä, joka pääsee virtaamaan melko vapaasti huokoisissa täyttömaakerroksissa. Alue on osittain asfaltoitu ja sadannasta muodostuu pohjavettä hyvin pieniä määriä. Pohjaveden pinta noudattelee merenpinnan korkeusvaihteluja. Varsinaista virtaussuuntaa alueen pohjavedellä ei ole, vaan virtausta säätelevät merenpinnan korkeusvaihtelut.

Melkinlaiturin alueella on toteutettu pohjaveden ja huokoskaasun seurantaa vuodesta 2016 (Ramboll Oy). Haitta-aineiden pitoisuustasot ovat tyypillisiä Jätkäsaaren täyttöalueiden pohjavedelle.

Kaavaratkaisu

Suunnitellun uuden maanpinnan korkeusasema vaihtelee välillä +3,9–+6,4. Maanpinta nousee nykyisestä enimmillään noin 4 m.

Esirakentaminen

Alueen esirakentaminen käsittää merialueiden kaivut, ruoppaukset ja meritäytöt sekä maa-alueille tehtävät esirakentamistoimenpiteet.

Nykyisen meritäytön luiskaa joudutaan kaivamaan, jotta eroosiosuojarakenne saadaan rakennettua suunniteltuun laajuuteen.

Jätkäsaaren merialueelle tehtävät nykyisen täytön täydennykset rakennetaan kovaan pohjaan ruopatulle alueelle. Merialueen täytöt, suuruudeltaan noin 200 000 m^3, käsittävät rantapuiston pohjois- ja eteläosan meritäytöt tasolle +2 sekä eroosiosuojarakenteen alapuolisen louhetäytön. Täytöt tehdään puhtaalla louheella kovaan pohjaan. Suunnitelmissa esitetty täytön luiskakaltevuus on 1:1,5.

Yleistäyttöjen ja epähomogeenisen täyttömaan vuoksi katujen sekä päällystettyjen aukioiden ja ranta-alueiden kohdalla suositellaan tehtäväksi syvätiivistys. Syvätiivistys parantaa eri aikoina tehdyn ja vaihtelevan laatuisen täyttömaan kantavuutta ja pienentää täytössä olevia tyhjätiloja, jolloin katualueen painumat ovat käytön aikana pienemmät. Puistoalueiden kohdalla ei tarvitse tehdä syvätiivistystä tai muita pohjanvahvistustoimenpiteitä. Mikäli puistoihin suunnitellaan painumaherkkiä rakenteita, tulee niiden kohdille harkita esimerkiksi esikuormitusta.

Rakennusten ja tonttien pihakansien kohdalla tehdään syvätiivistys pois lukien alueet, joilla ko. tiivistys on jo tehty. Syvätiivistys suositellaan tehtäväksi koko kortteleiden alueella, sillä rakennusten tarkat sijainnit eivät ole vielä tiedossa. Syvätiivistyksellä ei ole todettu olevan vaikutusta paalutyypin valintaan eikä merkittävää vaikutusta paalun tunkeutumisvastukseen.

Lisäksi tulee harkita vuoden 2011 meritäytölle uuden esikuormituspenkereen rakentamista ja painumaseurantaa, jotta voidaan todeta louhetäytön painumattomuus.

Pohjarakentaminen

Esirakentamisen jälkeen korttelit, kadut ja yleiset alueet voidaan perustaa maanvaraisesti.

Suurin osa suunnittelualueen rantarakenteista toteutetaan luiskattuna rantana. Luiskakaltevuutena käytetään uusilla meritäyttöalueilla 1:1,5 ja nykyiseen meritäyttöön kaivettavalla rannalla 1:1,5. Luiskatut rannat suojataan aaltoilun eroosiolta täyttölouhetta suurempikokoisilla lohkareilla. Lohkarekoon mitoituksessa on käytetty

mitoittavana aallonkorkeutena noin 2,0 metriä. Aallonmurtajarakenteiden suojanpuoleisilla rannoilla voidaan käyttää pienempää lohkarekokoa kuin avovedenpuoleisilla luiskilla.

Melkinlaiturin alueen vanhat täytöt ovat pääosin epähomogeenista täyttöä, joten rakennukset suositellaan perustettavaksi paaluilla. Käytettävä paalutyyppi riippuu täytteen laadusta, helposti läpäistävissä täytöissä paalutyyppinä voidaan käyttää lyötäviä paaluja, mutta louhepenkereiden sekä kivisten ja lohkareisten täyttöjen kohdilla soveltuva paalutyyppi on porattava teräsputkipaalu. Mikäli painumaseuranta osoittaa, että maanvarainen perustaminen länsiosan uudella louhetäyttöalueella ei ole mahdollista, tulee rakennukset todennäköisesti perustaa porapaaluilla.

Melkinlaiturin rantarakenteet

Melkinlaiturin kunnostuksen yleissuunnitelmassa 2017 (Sito Oy) tutkittiin kolmea kunnostusvaihtoehtoa laiturirakenteelle.

Toteutusvaihtoehdoksi esitetään vaihtoehtoa, jossa nykyinen rakenne korjataan tasoon -2,0 saakka. Lisäksi kasuunien vakavuutta on laskelmien mukaan parannettava täyttämällä laiturilinjan eteen tukipengermurskeella. Toimenpide on nykyisen rakenteen kunto huomioiden tutkituista vaihtoehdoista kustannustehokkain ja antaa riittävän käyttöiän uudelle rakenteelle. Rantarakenteiden kunnostusmenetelmä tarkentuu toteutussuunnittelun yhteydessä vuonna 2018.

Neptunuksenpuiston rantarakenteet

Neptunuksenpuiston rantarakenteiden toteutettavuutta on tarkasteltu vuonna 2017 laaditussa selvityksessä (Ramboll Finland Oy), jonka lähtökohtana on ollut Melkinlaiturin julkisten ulkotilojen viitesuunnitelma (Masu Planning Oy, 2017). Rantarakenteita on selvitetty edellä kohdassa esirakentaminen.

Pysäköinti

Pihakannen alaiset pysäköintihallit esitetään perustettavaksi paaluilla ja alapohja tehdään maanvaraisesti syvätiivistetyn maan varaan.

Melkinlaiturin alueelle määritetty alin turvallinen rakentamiskorkeus on +3,7/+3,81 (Turvalliset rakentamiskorkeudet Helsingin rannoilla vuosina 2020, 2050 ja 2100, Kv/geo 2016), jossa on huomioitu vedenkorkeuden ja aallokon yhteisvaikutus vuoteen 2100 mennessä. Pihakannen tasoksi on maankäyttöluonnoksessa esitetty vaihdellen n. +7.0 - +7.5, mikä tyypillisillä rakentamistavoilla ja vastaavien kohteiden perusteella (kannen rakenne-

paksuus eristyksineen ja kiveyksineen 0,9 m ja pysäköintitilan vapaa korkeus 2,4 m) tarkoittaa sitä, että pysäköintihallin alin lattiataso on noin tasolla +3.7 - +4.2. Tason +3,81 alapuolelle tulevat rakenteet tulee tehdä vedenpaine-eristettynä.

Maaperän pilaantuneisuus

Melkinlaiturin maaperässä on todettu pilaantuneisuutta ja jätteitä. Alue on muuttumassa asuinkäyttöön ja lisäksi alueelle sijoitetaan koulu. Uusi käyttötarkoitus edellyttää maaperän kunnostamista tarkoitukseen soveltuvaksi. Maaperän sisältämillä haitta-aineilla ja jätteillä on vaikutusta kaivettujen massojen käsittelyyn ja käyttömahdollisuuksiin.

Asemakaavassa on annettu määräys koskien pilaantuneiden maiden kunnostamista: "Maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ja pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä."

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Satama

Länsisataman toiminnoista aiheutuu melua sataman lähiympäristöön. Laivojen merkittävimmät melulähteet ovat apukoneet ja ilmanvaihtolaitteet, joiden päästölähteet sijaitsevat tyypillisesti hyvin korkealla (savupiippu ja ilmanvaihtoaukot sen ympäristössä). Apukone on yleensä käynnissä koko satamassa oleskelun ajan. Sen aiheuttama laivamelu on yleensä erityisen pienitaajuista. Rakennusten julkisivut eristävät pienitaajuista melua selvästi huonommin kuin liikennemelua, mihin verrattuna sitä voidaan pitää lisäksi normaalia häiritsevämpänä. Tämän vuoksi pienitaajuiseen laivameluun tulee jatkosuunnittelussa kiinnittää erityistä huomiota.

Sataman toimintaa ohjaa ympäristönsuojelulain mukainen ympäristölupa, jossa on annettu raja-arvoja mm. sataman toiminnasta aiheutuvalle melulle. Tavoitteena on uuden asuinalueen yhteensovittaminen Länsisataman toiminnan ja kehittämismahdollisuuksien kanssa.

Katuliikenne

Nykytilanteessa kaava-alueelle aiheutuu melua lähinnä Jätkäsaaren rakentamisen aikaisiin työmaihin liittyvästä liikenteestä sekä jossain määrin myös satamaan suuntautuvasta liikenteestä. Aluetta rajaavan katuverkon rakentuessa katuliikenteestä tulee aiheutumaan suunnittelualueelle nykyistä enemmän melua.

Kaavaratkaisu

Asemakaavamuutosta varten on kaavaluonnoksen pohjalta laadittu ympäristömeluselvitys (*Akukon Oy, Raportti 171381-01-A, 5.4.2018*), jossa on huomioitu sataman kehitysnäkymien mukaiset satamatoiminnot sekä alueelle tulevaisuudessa sijoittuva liikenne.

Meluselvityksen perusteella kaavan viitesuunnitelman mukainen asuinalue on sovitettavissa yhteen satamatoimintojen sekä liikenteen aiheuttaman ympäristömelun kanssa. Ympäristömelun huomioon ottamiseksi kaavassa on kuitenkin annettu lukuisia määräyksiä, joiden tarkoitus on varmistaa melun kannalta terveellinen, turvallinen ja viihtyisä asuinympäristö sekä luoda edellytykset satamatoimintojen säilymiselle ja kehittymiselle alueella.

Koko kaava-alueella asuinrakennusten ulkovaipan äänitasoerolle on annettu normaalia hieman suurempi vähimmäisvaatimus 32 dB liikennemelua vastaan. Vaatimus on asetettu sen takia, että varmistetaan tavallista parempi perustaso ääneneristävyydelle alueella, jonne kohdistuu normaalia suurempi ja haastavampi laiva- sekä liikennemelun aiheuttama meluntorjuntatarve lähes koko alueelle. Tämän määräyksen lisäksi on erikseen annettu äänitasoerovaatimukset laivamelua ja tavanomaista liikennemelua vastaan siltä osin kuin annettu yleismääräys ei ole riittävä. Laivamelun osalta määräys perustuu meluselvityksen mitoittavaan laskentatilanteeseen, jossa lähimmällä laituripaikalla LJ8 käyvä laiva käyttää apukoneitaan yöaikana 1–2 tunnin ajan, jolloin sallittuna sisämelun ohjearvona on pienitaajuisen melun osalta pidetty arvoa 25 dB. Liikennemelun osalta äänitasoerovaatimukset perustuvat melutason ohjearvoihin sisällä, minkä lisäksi on otettu huomioon raitioliikenteen aiheuttamat laskennalliset enimmäisäänitasot (kaarrekirskunta ja vaihdekolina mukaan lukien) siten, ettei sisätiloissa ylittyisi enimmäistaso L_{Amax} 45 dB. Myös meluntorjunnan jatkosuunnittelussa on alueella syytä noudattaa vastaavia periaatteita.

Julkisivun rakennekohtaisen äänieristyksen mitoituksen on erityisesti laivameluvaatimusten osalta jatkossa syytä tehdä kokenut akustiikkasuunnittelija erillisen mitoitusmenettelyn (*Julkisivun äänieristys laivamelua vastaan, Mitoitusmenettely, TLakustiikka, 113019-2, Helsinki, 1.7.2011*) mukaisesti. Tavanomaisen liikennemelunkin osalta asetetut vaatimukset ovat paikoin huomattavan tiukkoja ja voivat johtaa esimerkiksi parvekeovien osalta normaalista poikkeaviin suunnitteluratkaisuihin.

Annetuilla ulkovaipan äänitasoeromääräyksillä on pyritty varmistamaan yöaikainen riittävän hyvä asuinviihtyvyys, vaikka makuuhuoneita sijoittuisikin melulähteiden suuntaan. Riittävän meluntorjunnan toteutuminen sisätiloissa edellyttää ikkunoiden pitämistä kiinni. Rakennusten suunnittelussa onkin syytä kiinnittää erityistä

huomiota lämpöolosuhteiden hallintaan, jotteivat asuinhuoneet pääse kesäaikaan ylikuumenemaan siten, että asukkaat kokisivat tarvetta avata ikkunoita yöaikaan melulähteiden suuntaan.

Ulkomelun osalta kaava-alue on tulkittu melutason ohjearvojen mukaiseksi vanhaksi alueeksi, jossa yöajan sovellettava ohjearvotaso on 50 dB. Tulkinta vastaa satamalle ympäristöluvassa annettuja raja-arvoja. Laivan yöpyessä laituripaikassa LJ8 oletetaan se tulevaisuudessa kytkettävän maasähköön. Ulkoalueiden osalta kaavaratkaisu perustuu siihen, että asuinkortteleilla tulee olla yhteinen korttelien sisäosiin sijoittuva piha-alue, joka saadaan korttelin massoittelulla suojattua ympäristömelulta siten, että siellä alitetaan melutason ohjearvot ulkona. Kaavamääräyksellä on vielä erikseen todettu, ettei melualueille saa rakentaa leikkiin tai oleskeluun tarkoitettuja piha-alueita ja terasseja varmistamatta niillä riittävää meluntorjuntaa. Parvekkeet on edellytetty suunnittelemaan siten, ettei niillä ylitetä päivä- tai yöajan ohjearvotasoja (55/50 dB).

Mikäli asuinrakennusten yhteyteen halutaan suunnitella kattoterasseja, tulee erityisesti niiden osalta jatkosuunnittelussa varmistaa, etteivät ne sijoitu melualueille varmistamatta niillä riittävää meluntorjuntaa. Koska laivamelun osalta melulähde sijaitsee korkealla, eikä mahdollisia avoimia kattoterasseja monin paikoin liene mahdollista suojata laivamelulta, tulisi asuntokohtaisen ulkooleskelualueen tällaisessa tapauksessa sijoittua esimerkiksi riittävän järeästi lasitetun parvekeosan taakse.

Jotta kaavan meluntorjuntatavoitteiden toteutuminen varmistuu, suunnitelmien tarkentuessa, tulee jatkosuunnittelussa rakennuslupaprosessiin liittyen osoittaa riittävän meluntorjunnan toteutuminen. Tarkastelussa tulee ulkomelun osalta varmistaa satamatoimintojen kehitystavoitteet ja siihen liittyvät laituripaikkojen käyttötilanteet ja sisätilojen osalta ottaa huomioon laivamelun pienitaajuisuus ja raitiotieliikenteen aiheuttamat meluhuiput.

Korttelia 20077 koskien on erikseen annettu meluntorjuntaa koskeva jatkosuunnittelumääräys, koska kaavan meluselvitystä laadittaessa käytetty viitesuunnitelma voi oleellisesti muuttua jatkossa. Mikäli tämän korttelin pohjoisosiin tulevan raitiotien läheisyyteen suunnitellaan asumista, tulee asuinrakennusten ulkovaipan ääneneristystä mitoitettaessa kiinnittää erityistä huomiota kaarteiden ja vaihteiden aiheuttamiin enimmäismelutasoihin. Nämä voivat edellyttää paikoin huomattavasti tavanomaisesta poikkeavia vaatimuksia ulkovaipan ja eri rakennusosien ääneneristävyydelle.

Raitiotien liikenteestä aiheutuu maaperään värähtelyä, mikä voi olla havaittavissa asuinrakennuksissa runkomeluna tai tärinänä.

Värähtelyntorjuntaratkaisut tulisi lähtökohtaisesti tehdä uuden raitiotien suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä siten, ettei radan lähiympäristön nykyisiin tai tuleviin asuinrakennuksiin kohdistuisi tavoitearvoja ylittävää runkomelu- tai tärinähäiriötä. Suomessa ei toistaiseksi ole virallisia ohje- tai raja-arvoja runkomelulle ja liikennetärinälle, mutta suunnittelun tavoitearvoina voidaan käyttää VTT:n esittämiä suosituksia.

Katuliikenteen tai satamatoimintojen ei arvioida aiheuttavan merkittävässä määrin ilman epäpuhtauksia korttelialueille.

Pelastusturvallisuus

Pelastusteiden ajoreitit ja likimääräiset nostopaikat on esitetty liitteenä olevassa viitteellisessä pelastusajokaaviossa. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida pelastusteiden ajoreittien ja nosto-paikkojen tarkemmat järjestelyt. Pääasiassa esitetyt nostopaikat sijoittuvat katualueelle. Kadulla sijaitsevien nostopaikkojen sijainnista tulee sopia Helsingin kaupungin kanssa. Nostopaikkoja ei ole mahdollista sijoittaa katuosuuksille, jolla raitiotien reitti kulkee. Pelastusajoa ei sallita alueen keskellä kulkevalla Samoankujan kävelykadulla. Pelastusteiden jatkaminen sisäpihoille on mahdollista kaaviossa esitetyissä kohdissa. Osalla aluetta hätäpoistuminen on järjestettävä omatoimisen poistumisen keinoin.

Nimistö

Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 5.4.2017 esittää Melkinlaiturin alueelle tulevien uusien katujen nimiksi Barbadoksenkuja–Barbadosgränden, Kiribatinkatu–Kiribatigatan, Melkinlaituri–Melkökajen, Naurunkatu–Naurugatan, Naurunkuja–Naurugränden, Neptunuksenkatu–Neptunusgatan, Neptunuksenkuja–Neptunusgränden, Samoankuja–Samoagränden, Tahitinkatu–Tahitigatan, Tongankuja–Tongagränden, Tulimaankatu–Eldslandsgatan, Tuvalunkuja–Tuvalugränden, Vanuatunkatu–Vanuatugatan sekä uusien puistojen nimiksi Neptunuksenpuisto–Neptunusparken sekä Tulimaanpuisto–Eldslandsparken. Lisäksi kaavaan on lisätty Naurunpuisto – Nauruparken. Saukonlaiturin kaava-alueella sijainnut Barbadoksenkuja on muutettu Barbadoksenkaduksi.

Vaikutukset

<u>Yhteenveto laadituista selvityksistä</u>

Melkinlaiturin ja Hernesaaren asemakaavat, Merellisten olosuhteiden vaikutus rakentamiseen, Tutkimusraportti 31.10.2018, tek, A-insinöörit.

Melkinlaituri, Ympäristömeluselvitys. Akukon Oy. Raportti 171381-01-A 5.4.2018.

Jätkäsaaren Melkinlaiturin (AK6) maaperän pilaantuneisuustutkimukset, Tutkimusraportti. 19.11.2015 Ramboll Finland Oy.

Melkinlaiturin asemakaava-alue, Pohjaveden ja huokoskaasun tarkkailuohjelma, Tuloskooste. 4.1.2017 Ramboll Finland Oy.

Jätkäsaari, Melkinlaiturin asemakaava-alue, Neptunuksenpuisto. Rantarakennetarkastelu. 22.12.2017 Ramboll Finland Oy.

Melkinlaiturin kaava-alue, kunnallistekninen yleissuunnitelma. Marraskuu 2017 Ramboll Finland Oy.

Melkinlaiturin asemakaava-alue, Jätkäsaari, Pohjarakentamisen ja pilaantuneisuuden yleissuunnitelma. 29.5.2016 Ramboll Finland Oy.

Melkinlaiturin sukellustarkastukset, raportti 24.9.2015, Sukellus-Kotka Oy.

Melkinlaiturin kunnostuksen yleissuunnitelma 2017. 8.2.2017 Sito Oy.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaava-alueen maaperän esirakentaminen ja pilaantuneen maaperän puhdistaminen, meritäytöt sekä alueen yleistasauksen korottaminen, uudet rantarakenteet sekä rantarakenteiden kunnostaminen, puistojen, katujen, julkisten palvelurakennusten ja teknisen huollon verkostojen rakentaminen edellyttävät kaupungilta merkittävää yhdyskuntataloudellista investointia.

Kaavatalous

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia (01/2018, alv 0) seuraavasti:

Esirakentaminen	16 milj. euroa
Kadut ja aukiot	9 milj. euroa
Puistot	3 milj. euroa
Melkinlaiturin rantarakenteet	6 milj. euroa
Julkiset palvelurakennukset	35 milj. euroa
Yhteensä	n. 70 milj. euroa

Alueen esirakentamiskustannuksiksi on arvioitu noin 15 milj. euroa. Esirakentamisen merkittävimmät kustannukset aiheutuvat rantapuiston ruoppaus- ja täyttötöistä sekä rantarakenteista. Rantapuiston esirakentamisen kustannus on kokonaisuudessaan noin 10 milj. euroa. Lisäksi esirakentamisen kustannus pitää sisällään

katujen, aukioiden, puistojen ja virkistysalueiden sekä tonttien tarvittavien esirakentamistoimenpiteiden kustannukset sekä pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuvat kustannukset.

Katujen ja aukioiden kustannus on yhteensä noin 9 miljoonaa euroa. Katujen ja aukioiden esirakentamistoimenpiteiden kustannukset sisältyvät esirakentamisen kustannuksiin.

Puistot koostuvat Neptunuksenpuistosta, Naurunpuistosta sekä Tulimaanpuistosta. Niiden rakentamisesta koituu noin 3,3 milj. euron kustannus, lisäksi rantaluiskien louheverhouksen kustannus on noin 1 milj. euroa, joka sisältyy esirakentamisen kustannuksiin. Kaava-alueen puistoista on laadittu viitesuunnitelma (Melkinlaituri Julkisten ulkotilojen viitesuunnitelma 2017, Masu Planning Oy).

Melkinlaiturin rantarakenteet sisältää Melkinlaiturin kunnostuksesta aiheutuvat kustannukset. Kunnostuksesta on laadittu yleissuunnitelma (Melkinlaiturin kunnostuksen yleissuunnitelma 2017, Sito Oy), jonka perusteella on päädytty vaihtoehtoon, jossa nykyiset rantarakenteet kunnostetaan tasoon -2,0 asti (N2000). Kustannusarviossa on huomioitu myös osuus Melkinlaiturin rantarakenteiden kunnostamisesta, joka ulottuu tämän kaava-alueen ulkopuolelle. Valitun vaihtoehdon mukaisten korjausten kustannuksiksi on arvioitu yhteensä noin 5,6 milj. euroa.

Julkiset palvelurakennukset pitävät sisällään kaava-alueella tulevan uuden koulun sekä päiväkodin rakentamiskustannuksen. On huomioitavaa, että julkiset palvelurakennukset palvelevat huomattavasti tätä kaava-aluetta laajempaa kokonaisuutta ja ovat merkittävin yksittäinen kaupungille kohdistuva investointi kaava-alueella.

Yhdyskuntateknisen verkon rakentamisesta aiheutuu kustannuksia yhteensä noin 9,6 miljoonaa euroa (12/2017, alv 0). Näistä kustannuksista vastaavat verkostonhaltijat ja ne peritään alueen tulevilta käyttäjiltä liittymis- ja käyttömaksuina. Yhdyskuntateknisten järjestelmien verkon kustannukset jakaantuvat seuraavasti: vesihuolto 2,8 milj. euroa, kaukolämpö ja –jäähdytys 3,9 milj. euroa, sähköverkko 1,7 milj. euroa sekä jätteen putkikuljetus 1,2 milj. euroa.

Kustannusarvio ei sisällä raitiotien sekä tarvittavien väliaikaisjärjestelyjen kustannuksia.

Kaupungille uudesta kaavoitettavasta kerrosalasta kertyvät tulot on laskettu käyttäen AM-ohjelman mukaista hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa. Uuden kaavoitettavan rakennusoikeuden myynnistä ja vuokraamisesta kaupungille kertyvä arvo on kokonaisuudessaan noin 85 miljoonaa euroa.

Tonttitalous

Asemakaavoituksen yhteydessä on selvitetty alueen pohjarakentamismenetelmät. Rakennusten perustamistapa alueella on pääosin paaluperustus. Tämänhetkiseen tutkimustietoon perustuva esitys suositeltavista perustamistavoista sekä pohjarakentamiskustannuksista on esitetty kaavan liiteaineistossa. (Melkinlaiturin asemakaava-alue, Jätkäsaari, Pohjarakentamisen ja pilaantuneisuuden yleissuunnitelma, 29.05.2016 Ramboll Finland Oy).

Pohjarakentamiskustannukset vaihtelevat hieman korttelikohtaisesti. Keskimäärin rakennusten pohjarakentamiskustannukset ovat noin 250–350 euroa/k-m^2.

Lopullisten perustamistapojen suunnittelua varten on tehtävä hankekohtainen lisäselvitys pohjarakentamisolosuhteista, mutta useamman paalutyypin käyttö, mukaan lukien porapaalutus, on todennäköistä.

Pysäköinti kortteleissa on suunniteltu rakenteellisesti pihakannen alaisiin pysäköintihalleihin sekä kaava-alueen pohjoiskulman pysäköintitaloon. Pihakannen alaisten pysäköintihallien pohjarakentamiskustannus on keskimäärin kaava-alueella noin 100–150 euroa/k-m^2.

Asemakaava mahdollistaa AM-ohjelman mukaisen hallinta- ja rahoitusmuotojakauman; Kaava mahdollistaa vapaarahoitteisen sekä tuetun asuntotuotannon rakentamisen. Asemakaavoituksessa on huomioitu mahdollisuus kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteuttamiseen.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen tiivistää yhdyskuntarakennetta Helsingin ydinkeskustan välittömässä läheisyydessä. Suljettu satama-alue meren äärellä muuttuu kaikille yhteiseksi julkiseksi kaupunkitilaksi, jossa yhdistyvät kantakaupunkiasuminen ja merellinen Helsinki.

Asemakaava-alueesta ja liittymisestä lähiympäristöön on laadittu pienoismalli mittakaavaan 1:1000. Pienoismallin avulla voidaan arvioida muodostuvaa kaupunkirakennetta ja sen suhdetta olemassa olevaan ympäristöön

Vaikutukset luontoon ja virkistykseen

Kaavassa on osoitettu uutta puistoalaa 2,2 ha. Viheralueiden, korttelipihojen ja viherkattojen rakentaminen asvaltoidun satamakentän tilalle lisää alueen luonnon monimuotoisuutta ja hulevesiä läpäisevän tai viivyttävän pinnan määrää.

Kaupungin viheralueverkosto täydentyy uusilla avomerimaisemaan liittyvillä Neptunuksen- ja Naurunpuistolla sekä suojaisammalla Tulimaanpuistolla. Uudet puistot monipuolistavat ja parantavat lähialueen asukkaiden virkistysaluetarjontaa ja tarjoavat kaupungin rantoja kiertävän reitin osana mielenkiintoisen vierailukohteen matkailijoille ja kaupunkilaisille. Rantapuistot täydentävät kaupungin rantoja kiertävää rantaraittia.

Suunnittelualueesta on merialuetta noin 5,3 ha. Asemakaava muuttaa hiukan vesistöjen tilaa, sillä alueelle tehdään uusia meritäyttöjä ja rantamuurit rakennetaan uudestaan.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Melkinlaiturin asemakaava-alue tuottaa liikennettä noin 2 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikenne jakautuu Atlantinkadun kautta pääosin Tyynenmerenkadulle, Länsisatamankadulle ja Välimerenkadulle. Joukkoliikenneyhteydet paranevat suunnitteilla olevien raitiotielinjojen myötä. Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet paranevat. Helsingin rantoja kiertävää jalankulun ja pyöräilyn rantareittiä täydennetään.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Alueen rakentumisen myötä kantakaupungin siluetti työntyy pidemmälle kohti merta. Rakentamisen vaikutus on merkittävä näkymissä Lauttasaarenselältä ja Lauttasaaresta katsottuna, kun avoin satamakenttä muuttuu rakennetuksi asuinalueeksi. Paikallisesti kaavan toteutumisella on positiivinen vaikutus maisemaan ja kaupunkikuvaan.

Muistumana satamatoiminnan ajasta Melkinlaiturin vanha laiturirakenne säilytetään yleisilmeeltään.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Alueen rakentamisen ja käytön vaikutukset ilmastonmuutoksen hillinnän ja sopeutumisen kannalta on tärkeimmiltä osin ratkaistu Helsingin uudessa yleiskaavassa ja Jätkäsaaren osayleiskaavassa, joissa mahdollistettiin tiivistyvä kaupunkirakenne entisille satama-alueille. Lisäksi alue sijoittuu lähelle Salmisaaren voimalaitosaluetta, jolloin energian siirtohäviöt ovat pienet.

Kaavoituksessa on ennakoitu muuttuvia ilmasto-olosuhteita varautumalla sekä ennustettuun merenpinnan nousun aiheuttamiin tulviin, että paikallisten rankkasateiden aiheuttamiin hulevesitulviin. Lisäksi suunnitellaan rakennettuja viheralueita, pihoja ja viherkattoja osana laajempaa vihreän infrastruktuurin kokonaisuutta. Alueelle on suunniteltu hyvät jalankulun ja pyöräilyn yhteydet osana kaupungin kattavaa verkostoa. Autoriippuvuutta vähennetään tukeutumalla raitioliikenteeseen sekä mahdollistamalla lähipalvelut sekä etätyötä palvelevat tilat. Kaava sallii uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarvittavien teknisten laitteistojen integroimisen rakennuksiin. Kuntatekniikan ja rakennusten suunnittelun ja rakentamisen aikana tehdään valintoja, jotka osaltaan vaikuttavat asemakaavan kokonaisuuden elinkaarikustannuksiin ja ekotehokkuuteen.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Kaava mahdollistaa alueelle kaikkien asukkaiden terveyttä edistäviä ulkoilu- ja liikunta-alueita sekä toiminta- ja kohtauspaikkoja. Kaava mahdollistaa monipuolisia eri väestöryhmille sopivia asuinratkaisuja sekä asumiseen ja alueella toimimiseen liittyviä palveluja. Samoankuja muodostaa autottoman vyöhykkeen, jonne voidaan toteuttaa turvalliset ja esteettömät jalankulun ja pyöräilyn reitit. Kujan varrelle sijoittuu laajempaa Jätkäsaarta palvelevat koulu ja päiväkoti.

Kaava luo edellytykset jatkosuunnittelussa pelastusturvallisuuden ja merenpinnan korkeudelta suojautumisen ohje- ja suositusarvojen saavuttamiselle. Asemakaavamääräyksellä varmistetaan, että pilaantunut maaperä kunnostetaan ennen alueen ottamista uuteen käyttötarkoitukseen. Pilaantuneisuudesta ei siten aiheudu haittaa tai vaaraa ihmisten terveydelle.

Kaava luo ympäristömelun osalta edellytykset viihtyisän ja turvallisen asuinympäristön rakentamiselle matkustajasataman läheisyyteen. Annetuilla kaavamääräyksillä varmistetaan, että piha- ja oleskelualueiden sijoittuminen sekä niiden että rakennusten edellyttämä ympäristömelun torjunta otetaan jatkosuunnittelussa huomioon ympäristön eri toimintojen edellyttämällä tavalla.

TOTEUTUS

Kaava-alueen kuuluminen toteuttamisprojektiin

Kaava-alueen toteuttamisesta vastaa kaupungin kanslian aluerakentamisyksikkö.

Rakentamisaikataulu

Rakentamisen aloittamisen on arvioitu olevan mahdollista alueella noin vuonna 2022.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisua koskee kuusi erityistavoitetta:

- Alueidenkäytöllä edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyyttä.
- Alueidenkäytön suunnittelulla on huolehdittava, että asunto- ja työpaikkarakentamiseen on tarjolla riittävästi tonttimaata.
- Alueiden käytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.
- Asemakaavoituksessa on varauduttava lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin.
- Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen maa- ja kallioperän soveltuvuus suunniteltuun käyttöön. Pilaantuneen maa-alueen puhdistustarve on selvitettävä ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin.
- Alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle.

Näistä kaavan valmistelussa on erityisesti painotettu kestävään elinympäristöön, tonttimaan riittävyyteen asunto- ja työpaikkarakentamisessa sekä laadukkaaseen jalankulun ja pyöräilyn verkoston luomiseen. Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa ”Mitoitus” tonttimaan riittävyyden osalta ja kohdassa ”Liikenne” jalankulun ja pyöräilyn verkostojen osalta. Maaperään liittyvät asiat on käsitelty asemakaavan kuvauksen kohdassa ”Maaperä”, "Maaperän haitta-ainetutkimukset ja pilaantuneisuus" sekä asemakaavan kuvauksen kohdassa "Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen". Raide- ja joukkoliikenteen huomioiminen löytyy asemakaavan muutoksen kuvauksen kohdasta ”Liikenne”.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta.

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen (valtakunnan keskus) tiivistettävää aluetta. Nyt laadittu asemakaava ja asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) asemakaava-alue on osoitettu kantakaupungin C2-alueeksi, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Helsingin uusi yleiskaava ei korvaa voimassa olevaa Jätkäsaaren osayleiskaavaa.

Jätkäsaaren alueelle on laadittu osayleiskaava (kaupunginvaltuusto 21.6.2006, tullut kaava-alueella voimaan 18.8.2006). Osayleiskaavassa alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi, jolle saa rakentaa pääosin 3–5-kerroksisia asuntoja sekä puistoa. Rakennusten alimpiin kerroksiin saa osoittaa palveluja sekä toimi- ja liiketiloja. Osayleiskaavassa esitettyä kanavaa ei suunnitella alueelle. Asemakaava on toiminnoiltaan ja mitoitukseltaan yleiskaavan ja osayleiskaavan mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alueella ei ole tilavarauksia. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaavat nro 8043 (vahvistettu 12.12.1979), nro 8894 (tullut voimaan 23.11.1984) sekä Saukonlaiturin asemakaava nro 12270 (tullut voimaan 16.1.2015). Kaavojen mukaan alue on satama-aluetta, satama-aluetta palvelevien varastorakennusten korttelialuetta, katualuetta sekä venesatama-aluetta.

Alue rajautuu pohjoisessa Saukonlaiturin asemakaavaan nro 12270. Alueen itäpuolelle on laadittu Atlantinkaaren asemakaava nro 12331 (tullut voimaan 22.1.2016).

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa kaava-alueen maat.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2015 kaupungin aloitteesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin Satama
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Liikennevirasto
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala (ent. opetusvirasto, ent. varhaiskasvatusvirasto)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (ent. liikuntavirasto, kaupunginmuseo)
- Helsingin kaupungin liikenneliikelaitos (HKL)
- pelastuslaitos
- kaupunkiympäristötoimiala (ent. asuntotuotantotoimisto, ent. kiinteistöviraston geotekninen osasto, ent. kiinteistöviraston tilakeskus, ent. kiinteistöviraston tonttiosasto, ent. rakennusvalvontavirasto, ent. rakennusvirasto, ent. ympäristökeskus)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutisissa ja Ruoholahden sanomissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 16.11.– 4.12.2015 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- Jätkäsaaren info-keskuksessa Huutokonttorilla, Tyynenmerenkatu 1
- kaupungintalon ilmoitustaululla, Pohjoisesplanadi 11-13
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Asukastilaisuus pidettiin 19.11.2015 Jätkäsaaren info-keskuksessa Huutokonttorilla.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat Länsisataman satamatoiminnan sujumiseen ja kehittämismahdollisuuksiin, alueen maisemallisiin arvoihin ja rakentamisen laadullisiin tavoitteisiin, tarkoituksenmukaisten ja toteutuskelpoisten rakennusten suunnitteluun, maaperän teknisiin haasteisiin, raitiotieliikenteen suunnitteluun sekä melu- ja tärinähaittojen huomioimiseen, väylien vesiliikenteen huomioimiseen sekä ilmastokestävän asuinalueen suunnitteluun. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaavaratkaisu mahdollistaa toteutuskelpoiset asuin- ja pysäköintiratkaisut, toimivan raitiotieliikenteen, ilmastomuutokseen sopeutuvan kaupunkirakenteen, turvallisen ja terveellisen ympäristön sekä asumisen ja sataman lähekkäin toimimisen. Kaavaratkaisussa edellytetään laadukasta ja monipuolista rakentamista niin lähiympäristön kuin asumisen suhteen.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui merialueen täyttöihin, alueelle suunniteltuihin palveluihin ja asuinrakentamiseen sekä merellisiin lähtökohtiin, jotka todetaan hyvin huomioonotetuiksi.
Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

Luonnosaineiston erillinen nähtävilläolo

Luonnosaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehti-ilmoituksella Ruoholahden sanomissa.

Luonnosaineisto oli nähtävillä 5.2.–2.3.2018 seuraavissa paikoissa:

- Jätkäsaaren infokeskus ja kirjasto, Tyynenmerenkatu 1
- Verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat

Luonnosaineistoa koskeva asukastilaisuus pidettiin Jätkäsaaren infotilaisuuden yhteydessä 22.1.2018 Jätkäsaaren infokeskus ja kirjasto -tilassa.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Luonnosaineiston nähtävilläolo järjestettiin erikseen, jolloin viranomaisten kannanotot kohdistuivat Länsisataman liikenne ja ympäristövaikutuksiin, raitioliikenteen suunnitteluun sekä kunnallisteknisiin tilavarauksiin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että julkisivuille on esitetty äänitasoerovaatimukset liikenne- ja laivamelua vastaan ja kortteleille on mahdollistettu laivamelulta suojaiset ulko-oleskelualueet sisäpihojen puolelle. Raitioliikenteen järjestelyt ja liittyminen pyöräverkkoon on suunniteltu sujuvaksi. Pumppaamoiden aluevaraus on tarkistettu ohjeiden mukaiseksi.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Luonnosaineiston erillisen nähtävilläolon yhteydessä saatu mielipide kohdistui alueen suunnitteluun tuulisuuden, valoisuuden ja merinäköalan kannalta.
Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

Kirjallisessa mielipiteessä on tuotu esiin alueen tuulisuus, joka todetaan suunnitelmassa onnistuneesti huomioon otetuksi. Mielipiteessä kiitetään erityisesti suunniteltua rantapuistoa sekä rantaa kohti madaltuvaa rakennusprofiilia.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 19.6.2018 – 18.7.2018

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 5.6.2018 ja lautakunta päätti 5.6.2018 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat sähkölaitteiden sijoittumiseen liittyvään sopimustekniikkaan,

yöaikaisen laivamelun torjuntavaihtoehtoihin, vesihuoltoon liittyvien väliaikaisjärjestelyiden rahoitukseen sekä käsitteiden tarkennukseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin Satama
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy, Liikennevirasto.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

<u>Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin tehdyt muutokset:</u>

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- Naurunpuistoon sijoitettavan pumppaamon ja kioskin paikkaa on tarkistettu toteutussuunnittelun perusteella.
- Kortteliin 20077 on lisätty 500 k-m^2 toimistotilaa.

<u>Aineistoon tehdyt täydennykset:</u>

- Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta.
- Maininnat Helsingin yleiskaava 2002:sta on muokattu Helsingin uuden yleiskaavan (saanut lainvoiman 8.11.2018) mukaisiksi.
- Asemakaavaselostuksen liitteistä on poistettu ote Helsingin yleiskaavasta 2002.
- Asemakaavaselostuksen liitteisiin on lisätty ote Kaupunkikaavasta – Helsingin uudesta yleiskaavasta (kaupunginvaltuusto 26.10.2016).
- Kaavaselostuksen tiivistelmään on lisätty lause: ”Rakennusten korkeudet perustuvat tehtyihin tuulisuusselvityksiin”.

- Kaavaselostuksen kohtaa alueen lähtökohdat ja nykytilanne on tarkennettu sataman nimen osalta. Helsingin sataman lausunnon johdosta.
- Kaavaselostuksen luetteloon muusta kaavaa koskevasta materiaalista ja kohtaan ekologinen kestävyys alaotsikkoon alueen julkisivurakentaminen sekä yhteenvetoon laadituista selvityksistä on lisätty maininta 31.10.2018 valmistuneesta raportista merellisten olosuhteiden vaikutuksesta rakentamiseen.
- Kohtaan pelastusturvallisuus on lisätty pelastus- ja huoltoajokaavion mukainen maininta, että pelastusajoa ei sallita alueen keskellä kulkevalla Samoankujan kävelykadulla.
- Korttelikortteja on tarkistettu julkisivujen värityksen osalta.
- Kirjoitus- ja tavutusvirheitä on korjattu kaavaselostuksesta.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Asemakaavoituspalvelu on 22.11.2018 muuttanut kaavaehdotusta.

Helsingissä 22.11.2018

Marja Piimies

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	**Täyttämispvm**	03.10.2018
Kaavan nimi	Melkinlaituri		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	05.06.2018
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	04.11.2015
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	09112500
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	17,3951	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	9,4632
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,7108	**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	7,9319

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**17,3951**	**100,0**	**109675**	**0,63**	**9,4632**	**67675**
A yhteensä	5,3879	31,0	98075	1,82	5,3879	98075
P yhteensä						
Y yhteensä	0,8845	5,1	11000	1,24	0,8845	11000
C yhteensä						
K yhteensä	0,0943	0,5	600	0,64	0,0943	600
T yhteensä					-1,2656	-22000
V yhteensä	2,1713	12,5			2,1713	
R yhteensä						
L yhteensä	3,5896	20,6			-2,2720	-20000
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	5,2675	30,3			4,4628	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,7108**	**4,1**		**0,7108**	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**17,3951**	**100,0**	**109675**	**0,63**	**9,4632**	**67675**
A yhteensä	5,3879	31,0	98075	1,82	5,3879	98075
A	1,3099	24,3	16875	1,29	1,3099	16875
AK	4,0780	75,7	81200	1,99	4,0780	81200
P yhteensä						
Y yhteensä	0,8845	5,1	11000	1,24	0,8845	11000
Y	0,8845	100,0	11000	1,24	0,8845	11000
C yhteensä						
K yhteensä	0,0943	0,5	600	0,64	0,0943	600
KL	0,0943	100,0	600	0,64	0,0943	600
T yhteensä					-1,2656	-22000
TSV					-1,2656	-22000
V yhteensä	2,1713	12,5			2,1713	
VP	2,1713	100,0			2,1713	
R yhteensä						
L yhteensä	3,5896	20,6			-2,2720	-20000
Kadut	2,2379	62,3			1,8265	
Kev.liik.kadut	1,0201	28,4			1,0201	
LS					-5,0944	-20000
LV	0,3316	9,2			-0,0242	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	5,2675	30,3			4,4628	
W	5,2675	100,0			4,4628	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,7108**	**4,1**		**0,7108**	
map	0,7108	100,0		0,7108	

JÄTKÄSAARI, MELKINLAITURI

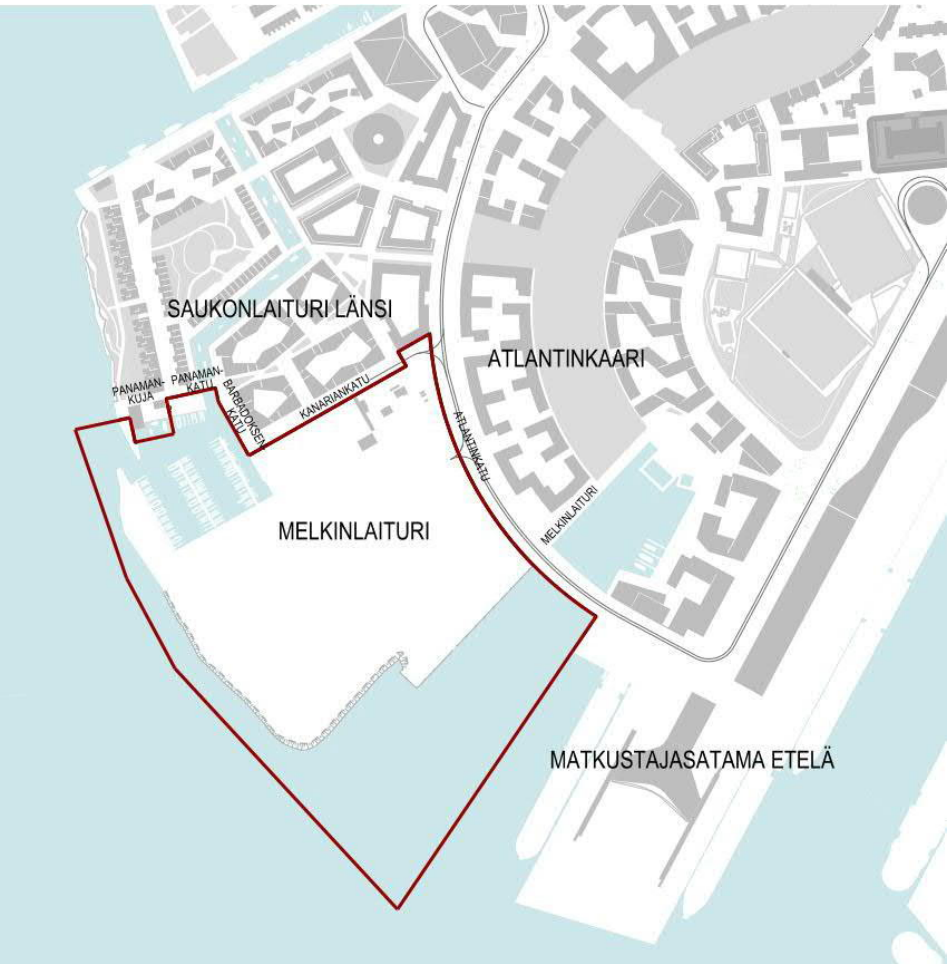
ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Kaupunkisuunnitteluvirastossa valmistellaan Melkinlaiturin asemakaavaa. Melkinlaiturille suunnitellaan asumista, koulu ja päiväkoti sekä purjevenesatama.

Suunnittelualue

Melkinlaituri sijaitsee Länsisataman kaupunginosassa Jätkäsaaren lounaisosassa. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Saukonlaiturin asemakaavan mukaisiin kortteleihin, Kanariankatuun ja Panamankatuun. Idässä alue rajautuu Atlantinkaaren asemakaavan mukaiseen Atlantinkatuun ja etelässä valmisteilla olevaan Matkustajasatama etelän asemakaava-alueeseen. Lännessä aluetta rajaa meri.



Suunnittelualue on vapautunut tavarasatamatoiminnoilta asuin- ja työpaikkarakentamista varten. Alueella sijaitsee väliaikaisesti maa-ainesten välivarastointia sekä Ruduksen betoniasema. Alueen eteläpuolella toimii matkustajasatama, joka jää alueelle.

Asemakaava-alueen pinta-ala on 19,4 ha, josta maa-aluetta on 11,2 ha ja vesialuetta 8,2 ha.

Mitä alueelle suunnitellaan

Melkinlaituri suunnitellaan osaksi Jätkäsaaren uutta asuntovaltaista kaupunginosaa. Jätkäsaaren osayleiskaavassa vuodelta 2006 alueelle on esitetty asuntorakentamista noin 2 000 uudelle asukkaalle.

Melkinlaiturista on tavoitteena rakentaa tiivis, merellinen osa-alue, joka suunnitellaan kerros- ja pienkerrostalovaltaiseksi. Saukonlaiturin asemakaavassa kaavoitettu Saukonnokanaltaan purjevenesatama suunnitellaan suuremmaksi. Alueen rantoja kiertämään suunnitellaan tuulelta ja merenkäynniltä suojaavat rantapuistot. Alueelle suunnitellaan peruskoulu ja päiväkoti.

Alueelle on laadittu alustavat suunnitteluperiaatteet. Suunnitteluperiaatteissa esitetään alustava kortterirakenne, kortteleiden käyttötarkoitus sekä mitoitus. Suunnitteluperiaatteet ovat nähtävillä osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa.

Valmistelun eteneminen

Alustavien suunnitteluperiaatteiden ja saadun palautteen pohjalta laaditaan asemakaavaluonnos. Asemakaavaluonnos laaditaan vuoden 2016 aikana. Luonnoksen nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella sekä viraston verkkosivuilla ja siitä on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle keväällä 2017.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana. Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä keväällä 2018.

Osallistuminen ja aineistot

Kaavan valmistelija on tavattavissa Jätkäsaaren suunnittelua koskevassa yleisötilaisuudessa torstaina **19.11**. klo 16-19 Jätkäsaaren infokeskuksessa Huutokonttorilla, Tyynenmerenkatu 1.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja alustavat suunnitteluperiaatteet ovat esillä 16.11.- 4.12. seuraavissa paikoissa:

- Jätkäsaaren infokeskuksessa Huutokonttorilla, Tyynenmerenkatu 1
- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- kaupungintalon ilmoitustaululla, Pohjoisesplanadi 11–13
- Verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat

Kaupunkisuunnittelun tapahtumia ja kuulumisia voit seurata myös

verkkopalvelu: www.hel.fi/suunnitelmat

Twitter: www.twitter.com/ksvhelsinki

Facebook: www.facebook.com/helsinkisuunnittelee

Youtube: www.youtube.com/helsinkisuunnittelee

Kaavan valmistelija on tavattavissa myös kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja alustavista suunnitteluperiaatteista pyydetään toimittamaan **viimeistään 4.12.2015** kirjallisesti osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo, Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI,

(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13),

sähköpostilla helsinki.kirjaamo(a)hel.fi, faksilla (09) 655 783 tai suullisesti kaavan valmistelijalle.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset sekä seuraavat seurat, yhdistykset ja asiantuntijaviranomaiset:

- Helsingin kaupunginosayhdistykset ry Helka, Lauttasaari-Seura, Jätkäsaari-seura ry, Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry, Helsingin seudun kauppakamari, Kanta-Helsingin Yrittäjät ry, Kynnys ry, Invalidiliitto ry, Suomen arkkitehtiliitto ry SAFA
- Helsingin Yrittäjät
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Helen Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY), Helsingin Satama Oy, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL), Liikennevirasto, Liikenteen turvallisuusvirasto/Trafi Merenkulku, Rajavartiolaitoksen esikunta
- Asuntotuotantotoimisto (Att), Liikennelaitos-liikelaitos (HKL), Helsingin taidemuseo, liikuntavirasto, opetusvirasto, varhaiskasvatusvirasto, kaupunginmuseo, pelastuslaitos, rakennusvalvontavirasto, rakennusvirasto, kiinteistöviraston tilakeskus, geotekninen ja tonttiosasto, ympäristökeskus

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto on arvioinut yleiskaava 2002:n ja Jätkäsaaren osayleiskaavoituksen yhteydessä kaavan toteuttamisen vaikutuksia osittain asemakaavoitusta vastaavalla tarkkuudella. Lisäksi aikaisemmissa Jätkäsaaren asemakaavoissa on laadittu selvityksiä sekä kaavoituksen vaikutuksia arvioitu.

Vaikutuksia on arvioitu mm. yhdyskuntarakenteen, rakennetun ympäristön, merialueiden, naapurikaupunginosien, kaupunkikuvan ja kaupunkisiluetin, liikenteen, vir-

kistysalueverkoston, luonnon ja maiseman kannalta sekä vaikutuksia teknisen huollon järjestämiseen ja yhdyskuntatalouteen. Samoin vaikutuksia terveyteen, sosiaalisiin oloihin, elinoloihin, viihtyisyyteen ja palveluihin on arvioitu. Näitä arviointeja tullaan edelleen tarkentamaan ja syventämään tarvittavilta osin asemakaavasuunnittelun edellyttämällä tarkkuudella. Lisäksi tullaan arvioimaan alueen merellisten olosuhteiden erityisvaikutuksia korttelirakenteelle, rakentamiselle ja rakenteille.

Vaikutusten arvioinnissa käytetään mm. suunnitelmaa havainnollistavaa materiaalia kuten pienoismallia ja havainnekuvia.

Suunnittelun taustatietoa

Kaavamuutos on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

Alueen omistaa Helsingin kaupunki.

Voimassa olevissa asemakaavoissa alueet on määritelty pääosin satama-, varasto- ja liikennealueiksi. Saukonlaiturin asemakaavassa on osoitettu venesatama-alue. Osa maa- ja vesialueesta on asemakaavoittamatonta.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty asuin- ja työpaikka-alueeksi.

Jätkäsaaren kokonaisrakenteesta on laadittu osayleiskaava, joka on tullut voimaan 18.8.2006. Osayleiskaavassa alue on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi, jolle saadaan rakentaa pääosin 3-5 kerroksisia rakennuksia ja puisto. Osayleiskaavassa esitettyä kanavaa ei suunnitella alueelle.

Lisätiedot

arkkitehti Kirsi Rantama, p. (09) 310 37207, kirsi.rantama@hel.fi

projektipäällikkö Matti Kaijansinkko, p. (09) 310 37195,

matti.kaijansinkko@hel.fi

Maisemasuunnittelu:

Maisema-arkkitehti Anu Lämsä, p. (09) 310 37479, anu.lamsa@hel.fi

Liikennesuunnittelu:

Liikenneinsinööri Sanna Ranki, p. (09) 310 37146, sanna.ranki@hel.fi

Teknistaloudellinen suunnittelu:

Insinööri Kati Immonen, p. (09) 310 37254, kati.immonen@hel.fi

Insinööri Jarkko Nyman, p. (09) 310 37094, jarkko.nyman@hel.fi

Diplomi-insinööri Helena Färkkilä-Korjus, p. (09) 310 37325,

helena.farkkila-korjus@hel.fi

Sijaintikartta
Melkinlaituri

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö / Länsisatama

Ilmakuva
Melkinlaituri

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö / Länsisatama

20063
A
20065
A
20057
A
20064
A
20058
KTY-2
20072
AK
20073
AK
20074
AK
20075
AK
20076
AK
20077
AK
20078
AK
20079
AK
20082
AK
20083
AK
20084
AK
20085
Y
20086
A
20087
AK
20088
A
20089
KL
20828
AK
20829
AK
VP
W
LV
20
Poseidoninpuisto
POSEIDONINKUJA
POSEIDONGRÄNDEN
PANAMANRANTA
PANAMAMAATAN
PANAMANKATU
SAUKONKANAVA
KARIBIENSTRÄNDEN
KARIBIANRANTA
KUBAGATAN
KUBANKATU
HAITIGRÄNDEN
HAITINKUJA
KANARIANKATU
KANARIEGATAN
KANARIANKUJA
KANARIEGRÄNDEN
BARBADOSGATAN
BARBADOKSENKATU
SAUKONNOKANALLAS
UTTERUDDSBASSÄNGEN
Saukonnokanallas
TULIMAANPUISTO
ELDSLANDSPARKEN
TULIMAANKATU
ELDSLANDSGATAN
TONGGRÄNDEN
TAHITIGATAN
SAMOANKUJA
NAURUNKATU
NAURUGATAN
NAURUNPUISTO
NAURUPARKEN
VANUATUGATAN
VANUATUNKATU
NEPTUNUKSENPUISTO
NEPTUNUSPARKEN
NEPTUNUKSENKATU
NEPTUNUSGATAN
ATLANTIGATAN
ATLANTIKATU
AZORIENKUJA
AZORIERGRÄNDEN
MADEIRANAUKIO
MADEIRAPLATSEN
MELKINLAITURI
Jätkäsaari
Länsisatama
LÄNSISATAMA 20
0 m
50 m
100m

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA - MÄÄRÄYKSET

A	Asuinrakennusten korttelialue.
AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.
Y	Yleisten rakennusten korttelialue.
KL	Liikerakennusten korttelialue.
VP	Puisto.
LV	Venesatama.
W	Vesialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Likimääräinen osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
20	Kaupunginosan numero.
20078	Korttelin numero.
1	Ohjeellinen tontin numero.
TAHITINKATU	Kadun, katuaukion tai puiston nimi.
4500	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
<-m300	Luku osoittaa kerrosneliömetreinä kuinka paljon kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä (I) kerroksesta vähintään on varattava liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi. Tilat on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.
+t500	Luku osoittaa kerrosneliömetreinä toimitiloille sallitun kerrosalan.
III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
III2/3	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ylimmässä kerroksessa saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
+5.8	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
	Rakennusala.
ki	Alueen osa, jolle saa sijoittaa enintään 10 m2 suuruisen kioskin. Sijainti ohjeellinen. Kioskin tarkempi sijainti tulee suunnitella puistosuunnitelman yhteydessä.
lpa	Rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään 400 autopaikan pysäköintilaitoksen.
va	Alueen osa, jolle saa sijoittaa aallonmurtajan.
ar	Rakennusalan osa, johon tulee rakentaa kaupunkipientaloja tai vastaavia kytkettyjä asuinrakennuksia. Vierekkäisten asuntojen tulee julkisivuilmeeltään erottua toisistaan.
map	Maanalainen pysäköintilaitos. Alueelle saa sijoittaa lisäksi muutoin maanpinnan alapuolelle rakennettavaksi sallittuja tiloja ja yhdyskuntateknisen huollon tiloja.
	Ajoyhteys pysäköintilaitokseen. Sijainti ohjeellinen.
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Sijainti ohjeellinen.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sen sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
avo	Pääosin avoimeksi pihaksi rakennettava ja istutettava likimääräinen alueen osa.
35 dB	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisen rakennuksen ulkovaipan äänitasoerotus liikennemelua vastaan on oltava vähintään lukeman osoittamalla tasolla.
LAs27 dB	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisen rakennuksen ulkovaipan äänitasoerotus laivamelua vastaan on oltava vähintään lukeman osoittamalla tasolla.
	Istutettava puurivi.
	Rajaukseltaan ohjeellinen puin ja pensain istutettava alueen osa.
ku	Sijainniltaan ohjeellinen koira-aitaukselle varattava alueen osa.
nap	Rajaukseltaan ohjeellinen, näköalapaikaksi rakennettava alueen osa.
tu	Tulvareitti. Sijainti ohjeellinen.
	Katu.
	Jalankululle varattu katualueen osa, joka on rakennettava luonnonkivetyksi aukioksi.
	Jalankululle varattu katu.
h	Jalankululle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
pp/h	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.
	Sijainniltaan ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
pp	Sijainniltaan ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
jk/h	Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.
rp	Raitiovaunupysäkki.
ep-1	Alueen osa, joka tulee rakentaa taloyhtiön yhteiseksi tai asuntoihin liittyviksi sisääntulopihoiksi ja pääosin istuttaa porrashuoneiden sisäänkäyntejä ja liiketiloihin liittyviä ulkotiloja lukuun ottamatta. Aluetta ei tule rakentaa leikkiin tai oleskeluun tarkoitetuksi pihaksi. Istutettava alue tulee rajata kadusta korttelittain yhteensovitetuin matalin luonnonkivi- tai tiiliverhoilluin muurein.

ep-2

Alueen osa, joka tulee rakentaa taloyhtiön yhteiseksi tai asuntoihin liittyviksi sisääntulopihoiksi ja pääosin istuttaaa porrashuoneiden sisäänkäyntejä lukuun ottamatta. Istutettava alue tulee rajata kadusta kortteleittain yhteensovitetuin matalin luonnonkivi- tai tiiliverhoilluin muurein.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

s-1

Melkinlaiturin sataman toimintaan liittynyt laituri tulee ilmeeltään, sijainniltaan sekä korkotasoltaan säilyttää lukuun ottamatta Atlantinsillan alitusta. Rakennettaessa on huomioitava laiturin nykyiset perustusrakenteet ja varmistettava perustusrakenteiden varmuuden ja rakenneteknisen toimivuuden säilyminen sekä rakenteena että osana alueellisen vakavuuden varmistamisessa. Metalliset köysienkiinnityspollarit tulee säilyttää.

et

Pumppaamo.

IV-konehuoneita ja laitteita ei saa sijoittaa rakennusrungon ulkopuolelle.

Tontin rajaseinässä saa olla ikkunoita ja muita aukkoja, jollei naapuritontilla ole tällä kohdalla rakennusalaa.

Pysäköintitiloissa lukuun ottamatta korttelissa 20077 sijaitsevaa pysäköintitaloa on oltava koneellinen ilmanvaihto. Jäteilmahormit tulee sijoittaa rakennuksiin. Poistoilma on johdettava viereisen rakennuksen kattotason yläpuolelle. Hormit ja poistumistiet saa rakentaa kerrosalan lisäksi. Ilmanvaihtolaitteiden melutaso ei saa 25 m etäisyydellä laitteesta ylittää 45 dBA.

Maanalaisissa autohalleissa ei tarvitse rakentaa tontin rajaseiniä. Jos rajaseinää ei rakenneta, tulee paloteknisiä ratkaisuja suunnitellessa käsitellä korttelia yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi.

Muuntamot tulee sijoittaa korttelialueille integroituna rakennukseen.

A- ja AK-korttelialueiden kadunvarrelle sijoittuville tonteille tulee varata kullekin yksi kadun suuntaan avautuva ovellinen tila yhdyskuntateknisen huollon jakokaappeja varten. Tilassa ei saa olla alapohjaa.

Tuuligeneraattorien, aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energian keräimien integroiminen rakennuksiin on sallittua.

Pilaantuneet maa-alueet on selvitettävä ja kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia meluselvitys, joka osoittaa laivamelun erityispiirteet huomioon ottaen melutason ohjearvoihin perustuvan riittävän meluntorjunnan rakennusten sisätiloissa, oleskeluparvekkeilla sekä leikkiin tai oleskeluun tarkoitetuilla terasseilla ja piha-alueilla.

A- JA AK-KORTTELIALUEITA KOSKEE LISÄKSI:

- Kaikissa 1200 k-m2 suuremmissa asuinrakennushankkeissa on asukkaiden käyttöön rakennettava vapaa-ajantiloja vähintään 1,5 % tontin kerrosalasta sekä 1 talopesula.

- Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat varasto-, huolto-, vapaa-ajan- ja pesulatilat sekä saunat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

- Vapaa-ajantilat voidaan toteuttaa tonttien yhteisinä.

- Sisääntulokerroksissa porrashuoneen 20 m2 ylittävän tilan saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua.

- Pihamaalla olevia tonttien välisiä rajoja ei saa aidata lukuun ottamatta asuntopiharajauksia liittyen kortteleiden 20084 ja 20086 ar-merkinnällä osoitettuihin rakennusaloihin. Niillä tonteilla, joiden pihamaat rajautuvat toisiinsa, piha-alueet on suunniteltava istutuksin, kalustein, pinnoittein ja toimintojen osalta yhdeksi kokonaisuudeksi ja leikki- ja oleskelutilat rakennettava tonttien yhteisiksi.

- Pihat tulee sijoittaa kortteleiden melulta suojattuihin sisäosiin siten, että niillä alitetaan melutason ohjearvot ulkona (päivällä 55 dB ja yöllä 50 dB).

- Leikkiin tai oleskeluun tarkoitettuja piha-alueita tai kattoterasseja ei saa sijoittaa sataman melualueelle varmistamatta niillä riittävää meluntorjuntaa. Asuntojen parvekkeet tulee suojata melulta siten, että niillä alitetaan melutason ohjearvot ulkona (päivällä 55 dB ja yöllä 50 dB).

- Ylimpien kerrosten tulee olla massoittelultaan vaihtelevia.

- Parvekkeet saavat olla vain osittain rakennusrungon ulkopuolella. Ulokkeellisia parvekkeita ei saa kannattaa maasta.

- Erkkereitä ja viherhuoneita saa rakentaa kerrosalan lisäksi. Erkkereitä ja viherhuoneita varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

- Julkisivujen on oltava pääosiltaan paikalla muurattuja tai muuratun pinnan päälle rapattuja tai vastaavaan laatutasoon rakennettuja.

- Julkisivusuunnittelussa ja detaljeissa erityistä huomiota on kiinnitettävä ilmasto-olojen asettamiin vaatimuksiin rakennusteknilkalle.

- Suoraan katualueelle avautuvien porrashuoneiden ulko-ovet on suunniteltava vähintään 0,9 metrin syvennykseen.

- Rakennuksen ensimmäisessä maanpäällisessä kerroksessa sijaitsevan asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,7 metriä viereisen katutason pinnan yläpuolella.

- Porrashuoneesta tulee olla yhteys sekä kadulle että pihalle.

- Asuntoon tarvittava esteetön sisäänkäynti saadaan järjestää pihan puolelta.

- Rakennuksen ylimmässä kerroksessa asuntoihin saa rakentaa parven, jossa on asuin- ja työtiloja asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi enintään 2/3 yli 5 metriä korkean asunnon pohjapinta-alasta. Parvia varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

- Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen taso 0,6.

- Asuinrakennusten ulkovaipan ääni-tasoerotuksen liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

- Asuinrakennusten suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota asuinhuoneiden lämpöoloihin.

AK-KORTTELIALUEITA KOSKEE LISÄKSI:

- Atlantinkadun varrella olevat maantasokerrokset tulee varata ensisijaisesti liike- tai muiksi toimi- ja asiakaspalvelutiloiksi, vapaa-ajantiloiksi tai talopesuloiksi koko julkisivun pituudelta lukuun ottamatta porrashuoneiden sisäänkäyntejä. Maantason kerroskorkeuden tulee olla vähintään 4.0 m ja sen tulee julkisivumateriaaliltaan olla pääsääntöisesti lasia.

- Kortteleiden 20077, 20078 ja 20082 Samoankujan varrella olevat maantasokerrokset tulee varata ensisijaisesti liike- tai muiksi toimi- ja asiakaspalvelutiloiksi koko julkisivun pituudelta lukuun ottamatta porrashuoneiden sisäänkäyntejä. Maantason kerroskorkeuden tulee olla vähintään 4.0 m ja sen tulee julkisivumateriaaliltaan olla pääsääntöisesti lasia.

- Tontin 20079 / 3 maantason kerroskorkeuden tulee olla vähintään 4.0 m.

- Kadun puolella on käytettävä tummia tai keskitummia murrettuja värisävyjä.

- Rakennuksen katutasossa saa olla liike- ja toimistotiloja, julkisia palvelutiloja sekä kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja.

- Jokaisella tontilla rakennuksen ylimpään kerrokseen on toteutettava sauna asukkaiden käyttöön.

- Tulee rakennusten suunnittelussa ottaa huomioon raitiotieliikenteen aiheuttaman tärinän ja runkomelun torjuntatarve.

- III- ja IV-kerroksiset rakennukset voidaan toteuttaa kaupunkipientaloina.

AK-KORTTELIALUETTA 20077 KOSKEE LISÄKSI:

- Korttelin 20077 huoltoajo on järjestettävä Kanariankadun kautta.

- Kortteliin tulee toteuttaa kortteleita 20077, 20078, 20082 ja 20083 palveleva pysäköintilaitos.

- Pysäköintilaitos tulee kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti suunnitella integroiduksi osaksi korttelia. Pysäköintilaitoksen yhteyteen tulee sijoittaa asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettua tilaa tai liike-, toimi-, näyttely- tai muuta asiakaspalvelutilaa.

- Mikäli ohjeelliselle lpa-alueelle sijoittuu asuinrakennus, tulee sen osalta rakennuslupavaiheessa määritellä ulkovaipan ääneneristys, joka osoittaa melutason ohjearvot ja sekä viereisille katualueille sijoittuvan raitiotien enimmäisäänitasot huomioon ottaen riittävän meluntorjunnan.

KL-KORTTELIALUETTA KOSKEE LISÄKSI:

- Alueelle saa sijoittaa ravintola-, kahvila-, myymälä-, liikunta- ja vapaa-ajantiloja.

- Tontille ei saa sijoittaa pysäköintipaikkoja.

KATU- JA PUISTOALUEITA KOSKEE LISÄKSI:

- Julkisten ulkotilojen tulee jatkaa Jätkäsaaren julkisten ulkotilojen kaupunkikuvallista laatutasoa.

- Julkiset ulkotilat tulee rakentaa Melkinlaiturin julkisten ulkotilojen yleissuunnitelman periaatteiden mukaisesti.

Tonttien autopaikkamääräykset:

- Asuinkerrostalot, vähintään 1 ap / 135 k-m2
  Määräys ei koske erityisasumista.
- Asuinpientalot, vähintään 1 ap / asunto
- Toimistot, enintään 1 ap / 150 k-m2
- Myymälät ja ravintolat enintään 1 ap / 90 k-m2
- Päiväkoti, enintään 1 ap / 320 k-m2
- Peruskoulu, enintään 1 ap / 300 k-m2
- Hotellit ja hostellit, enintään 1 ap / 220 k-m2

- Jos tontilla on kaupungin tai ARA vuokra-asuntoja, niiden osalta voidaan kaavoituksessa käyttää 20 % pienempää autopaikkamääräystä kuin vastaavissa omistusasunnoissa.

- Opiskelija-asunnoille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja. Muun erityisasumisen pysäköintitarve määritellään tapauskohtaisessa selvityksessä, joka tulee hyväksyttää liikenne- ja katusuunnittelupalvelussa.

- Jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muulla tavalla osoitetaan yhtiön asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuus, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %.

- Jos toteutetaan vähintään 50 auton pysäköintipaikat keskitetysti nimeämättöminä, voidaan kokonaispaikkamäärästä vähentää 10 %. Jos paikkoja toteutetaan yli 200, lievennysprosentti on 15.

- Autopaikkojen kokonaismäärästä tehtävät vähennykset voivat olla kaupungin tai ARA-vuokra-asuntojen osalta yhteensä enintään 40 % ja muun asuntotuotannon osalta yhteensä enintään 25 %.

- Suositeltavat pysäköintipaikkamäärät liikkumisesteisille ovat 1 pysäköintipaikka 30 tavallista pysäköintipaikkaa kohden. Liikkumisesteisten pysäköintipaikat eivät lisää pysäköintipaikkojen kokonaismäärää.

Tonttien polkupyöräpaikkojen määräykset:

- Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 30 k-m2. Näistä 75 % on sijoitettava rakennuksiin. Lisäksi vieraspysäköintiä varten 1 pp / 1000 k-m2, jotka sijoitetaan sisäänkäyntien läheisyyteen. Määräys ei koske erityisasumista opiskelija-asuntoja lukuun ottamatta.

- Toimistot, vähintään 1 pp / 50 k-m2
- Myymälät ja ravintolat, vähintään 1 pp / 40 k-m2
- Päiväkodit, vähintään 1 pp / 90 k-m2
- Peruskoulu, vähintään 1 pp / 40 k-m2
- Hotellit, hostellit, vähintään 1 pp / 15 asiakaspaikkaa ja 1 pp / 3 työntekijää.

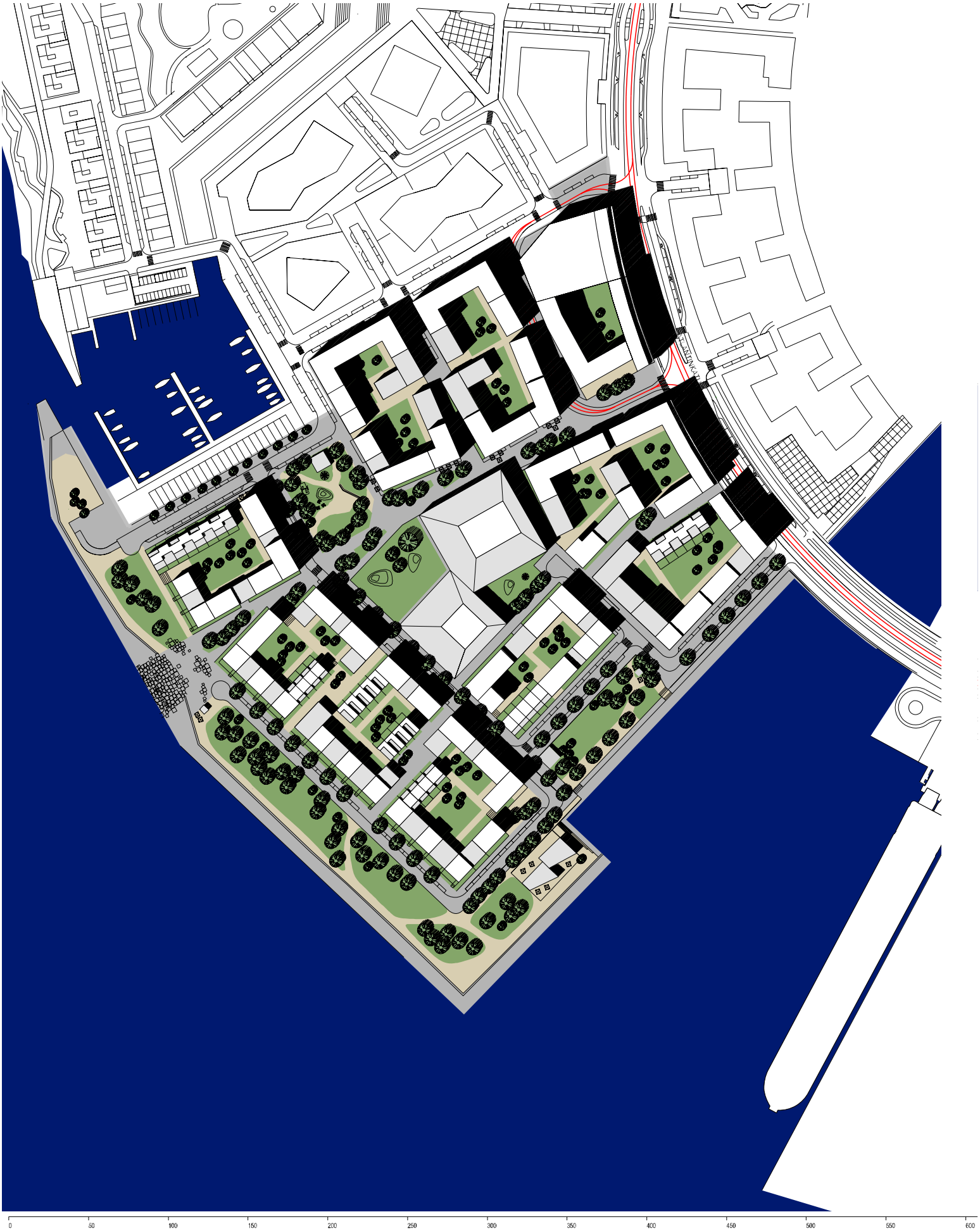
- Erityisasumisen pysäköintitarve määritellään tapauskohtaisessa selvityksessä, joka tulee hyväksyttää liikenne- ja katusuunnittelupalvelussa.

AUTOPAIKKOJEN JA AJOYHTEYKSIEN SIJOITTAMINEN A- JA AK-KORTTELIALUEILLA:

- Autopaikat on sijoitettava pysäköintilaitokseen, ellei muita paikkoja ole erikseen asemakaavassa osoitettu. Autopaikkoja ei saa sijoittaa piha-alueille. Kortteleiden 20077, 20078, 20082 ja 20083 pysäköinti sijaitsee AK-korttelissa 20077.

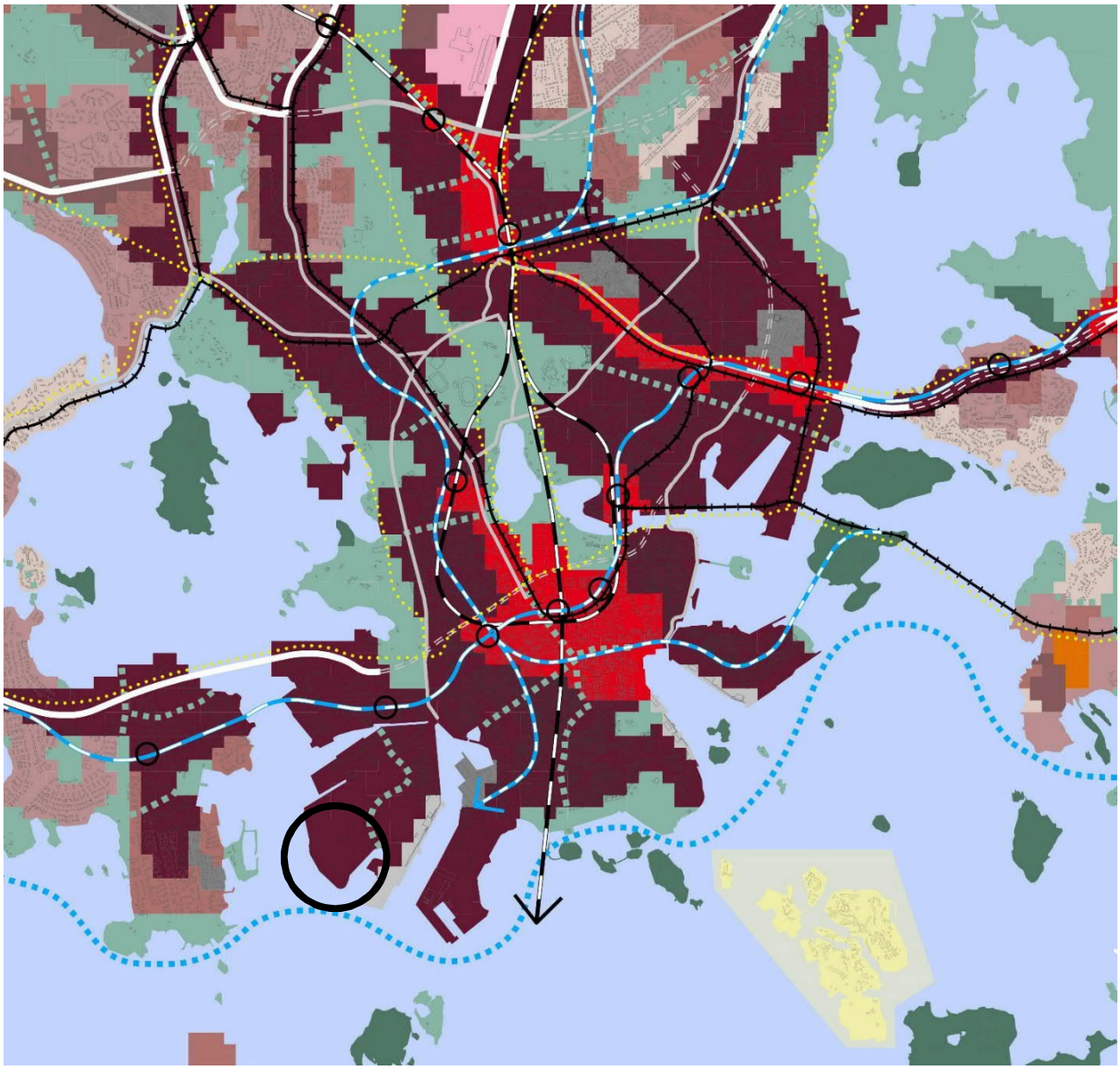
- Ajoyhteydet korttelialueiden alla oleviin pysäköintilaitoksiin on järjestettävä rakennusten kautta.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



MELKINLAITURI
ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS
HAVAINNEKUVA 5.6.2018

Kaupunkiympäristö
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö / Länsisatama



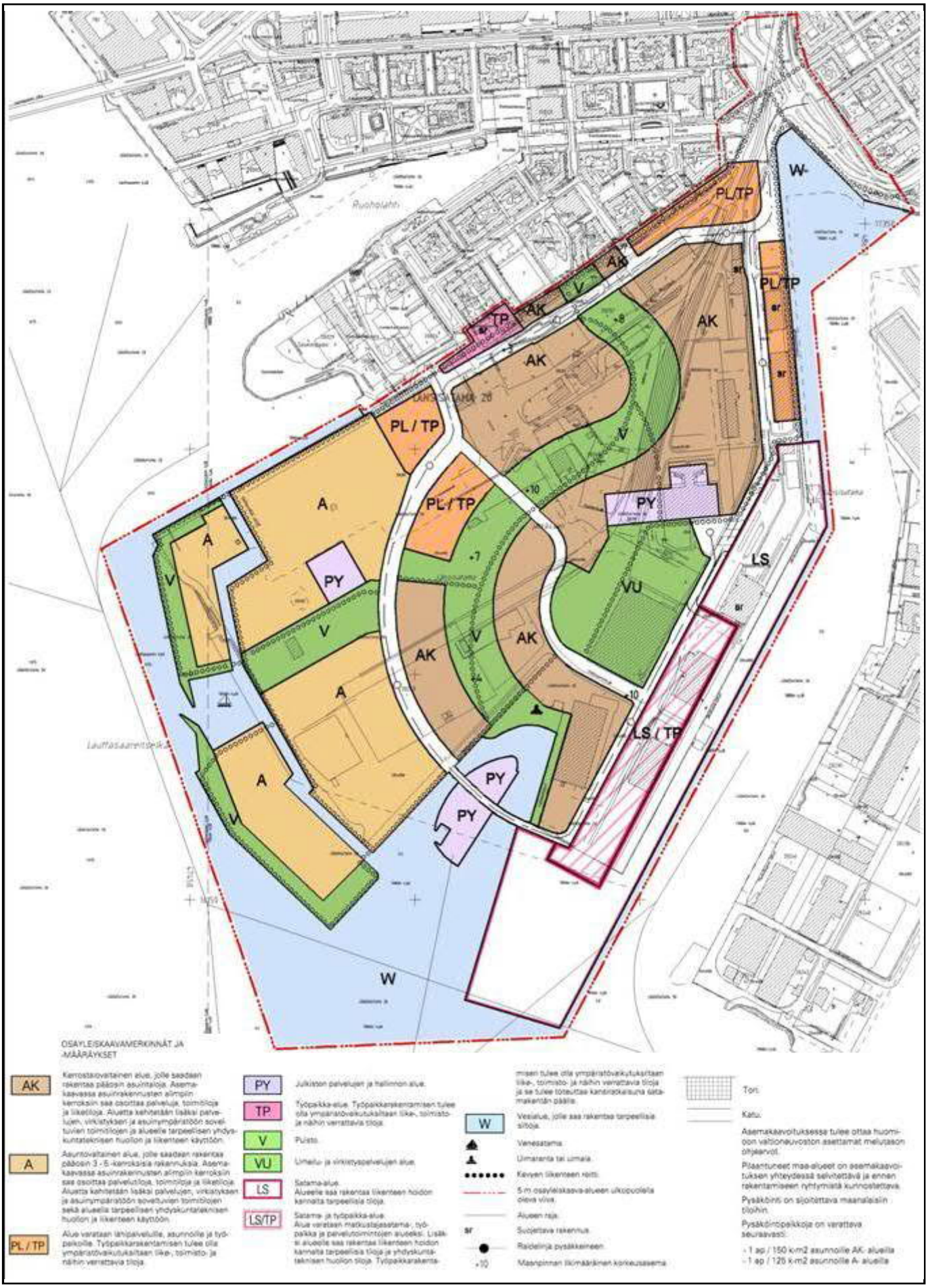
Liike- ja palvelukeskusta C1
Kantakaupunki C2
Lähikeskusta C3
Asuntovaltainen alue A1
Asuntovaltainen alue A2
Asuntovaltainen alue A3
Asuntovaltainen alue A4
Suomenlinnan aluekokonaisuus
Toimitila-alue
Yhdyskuntateknisen huollon alue

Satama
Puolustusvoimien alue
Virkistys- ja viheralue
Merellisen virkistyksen ja matkailun alue
Viheryhteys
Rantaraitti
Vesialue
Rautatie asemineen
Metro asemineen
Raideliikenteen runkoyhteys

Pikaraitiotie
Raideliikenteen yhteystarve
Valtakunnallisesti/seudullisesti tärkeä tie tai katu eritasoliittymineen
Kaupunkibulevardi
Pääkatu
Valtakunnallisesti tai seudullisesti tärkeän tien tai kadun, kaupunkibulevardin tai pääkadun maanalainen tai katettu osuus
Baanaverkko
Östersundom ei kuulu kaava-alueeseen
Viiva 30 metriä sen alueen ulkopuolella, jota päätös koskee. Yleiskaava kattaa kaupungin hallinnollisen alueen poislukien Östersundom.

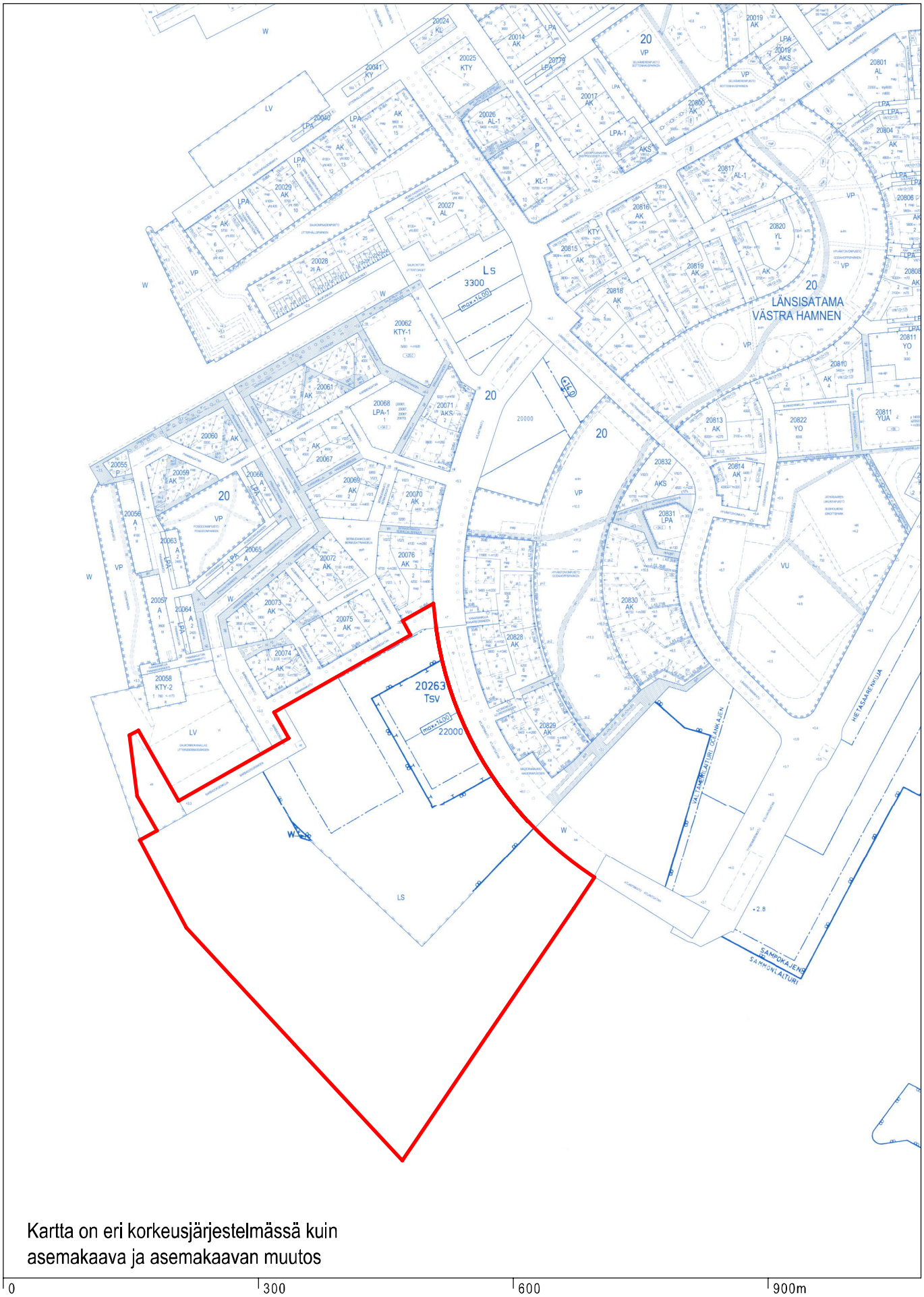
Ote Kaupunkikaavasta-Helsingin uudesta yleiskaavasta
(kaupunginvaltuusto 26.10.2016)
Melkinlaituri

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Länsisatama-projekti



Ote Jätkäsaaren osayleiskaavasta
Melkinlaituri

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö / Länsisatama

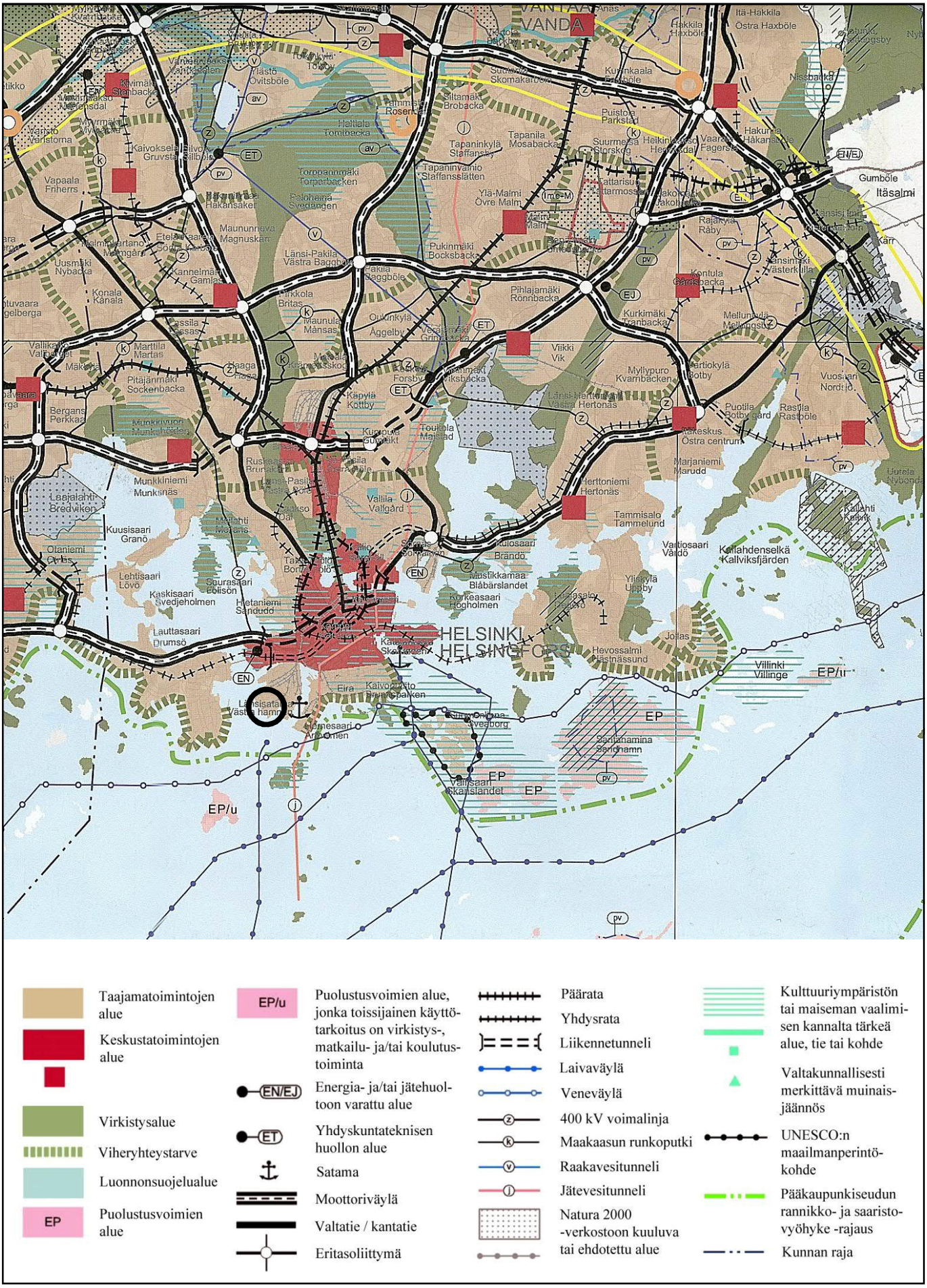


Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaava ja asemakaavan muutos

0 300 600 900m

Ote voimassa olevista asemakaavoista
Melkinlaituri

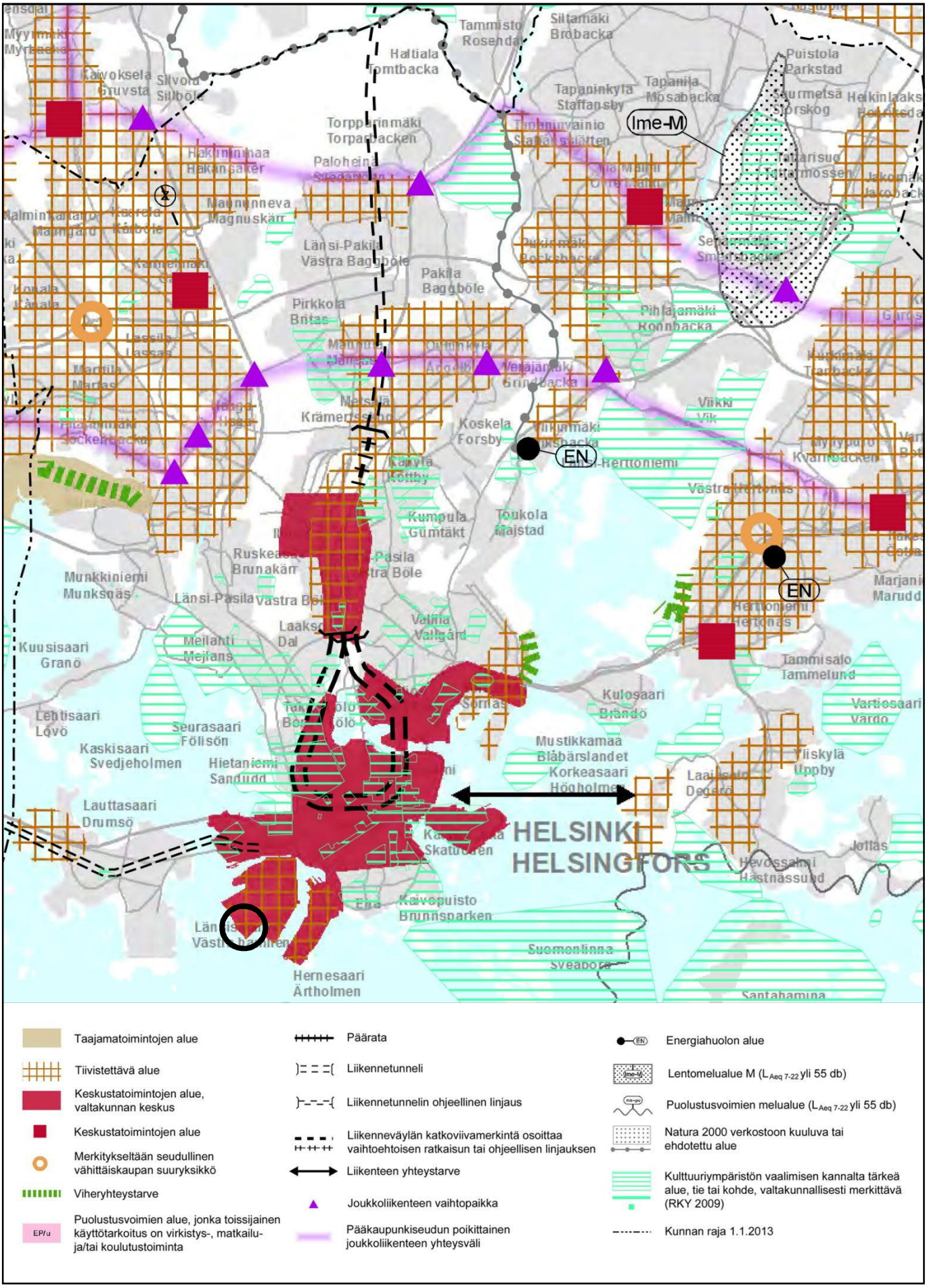
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö / Länsisatama



Taajamatoimintojen alue	EP/u Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutustoiminta	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
Virkistysalue	ET Yhdyskuntateknisen huollon alue	Liikennetunneli	UNESCO:n maailmanperintökohde
Viheryhteystarve	Satama	Laivaväylä	Pääkaupunkiseudun rannikko- ja saaristovyöhyke -rajaus
Luonnonsuojelualue	Moottoriväylä	Veneväylä	Kunnan raja
EP Puolustusvoimien alue	Valtatie / kantatie	400 kV voimalinja	
	Eritasoliittymä	Maakaasun runkoputki	
		Raakavesitunneli	
		Jätevesitunneli	
		Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue	

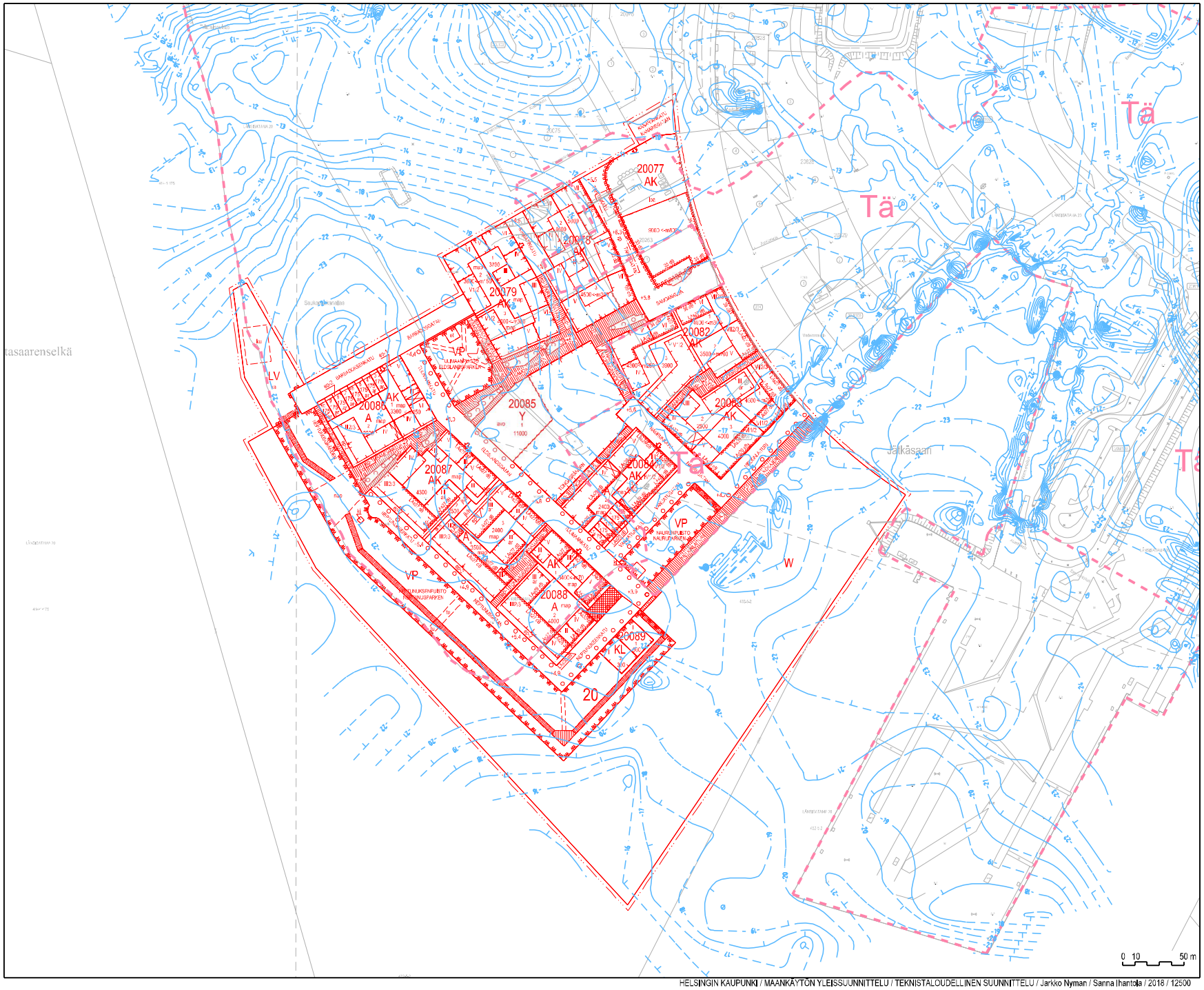
Ote maakuntakaavasta
Melkinlaituri

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö / Länsisatama



Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
Melkinlaituri

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö / Länsisatama



Melkinlaituri, Jätkäsaari
Maaperä

1 : 3000

Kallionpaljastuma

Maalajialueen raja

— 5 — Saven alapinnan arvioitu taso

Tä Täytekerroksen paksuus ≥3m. Täyte ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.

HELSINGIN KAUPUNKI / MAANKÄYTÖN YLEISSUUNNITTELU / TEKNISTALOUDELLINEN SUUNNITTELU / Jarkko Nyman / Sanna Ihantola / 2018 / 12500

TEK

Melkinlaituri, Jätkäsaari
Vesihuolto

1 : 3000

V — UUSI VESIJOHTO

V — NYKYINEN VESIJOHTO

UUSI JÄTEVESIVIEMÄRI

NYKYINEN JÄTEVESIVIEMÄRI

UUSI HULEVESIVIEMÄRI

NYKYINEN HULEVESIVIEMÄRI

UUSI PAINEVIEMÄRI

NYKYINEN PAINEVIEMÄRI

NYKYINEN SEKAVESIVIEMÄRIN YLIVUOTO

UUSI JÄTEVESIPUMPPAAMO

KÄYTÖSTÄ POISTUVA

HELSINGIN KAUPUNKI / MAANKÄYTÖN YLEISSUUNNITTELU / TEKNISTALOUDELLINEN SUUNNITTELU / Jarkko Nyman / Sanna Ihantola / 2018 / 12500

TEK

Melkinlaituri, Jätkäsaari
Energiahuolto ja tietoliikenne

1 : 3000

Z10 NYKYINEN 10 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI

Z SÄHKÖMAAKAAPELI

Z SÄHKÖMAAKAAPELI

T NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPELI

T UUSI TIETOLIIKENNEKAAPELI

L NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO

L UUSI KAUKOLÄMPÖJOHTO

LC NYKYINEN KAUKOJÄÄHDYTYSJOHTO

LC UUSI KAUKOJÄÄHDYTYSJOHTO

HELSINGIN KAUPUNKI / MAANKÄYTÖN YLEISSUUNNITTELU / TEKNISTALOUDELLINEN SUUNNITTELU / Jarkko Nyman / Sanna Ihantola / 2018 / 12500

TEK

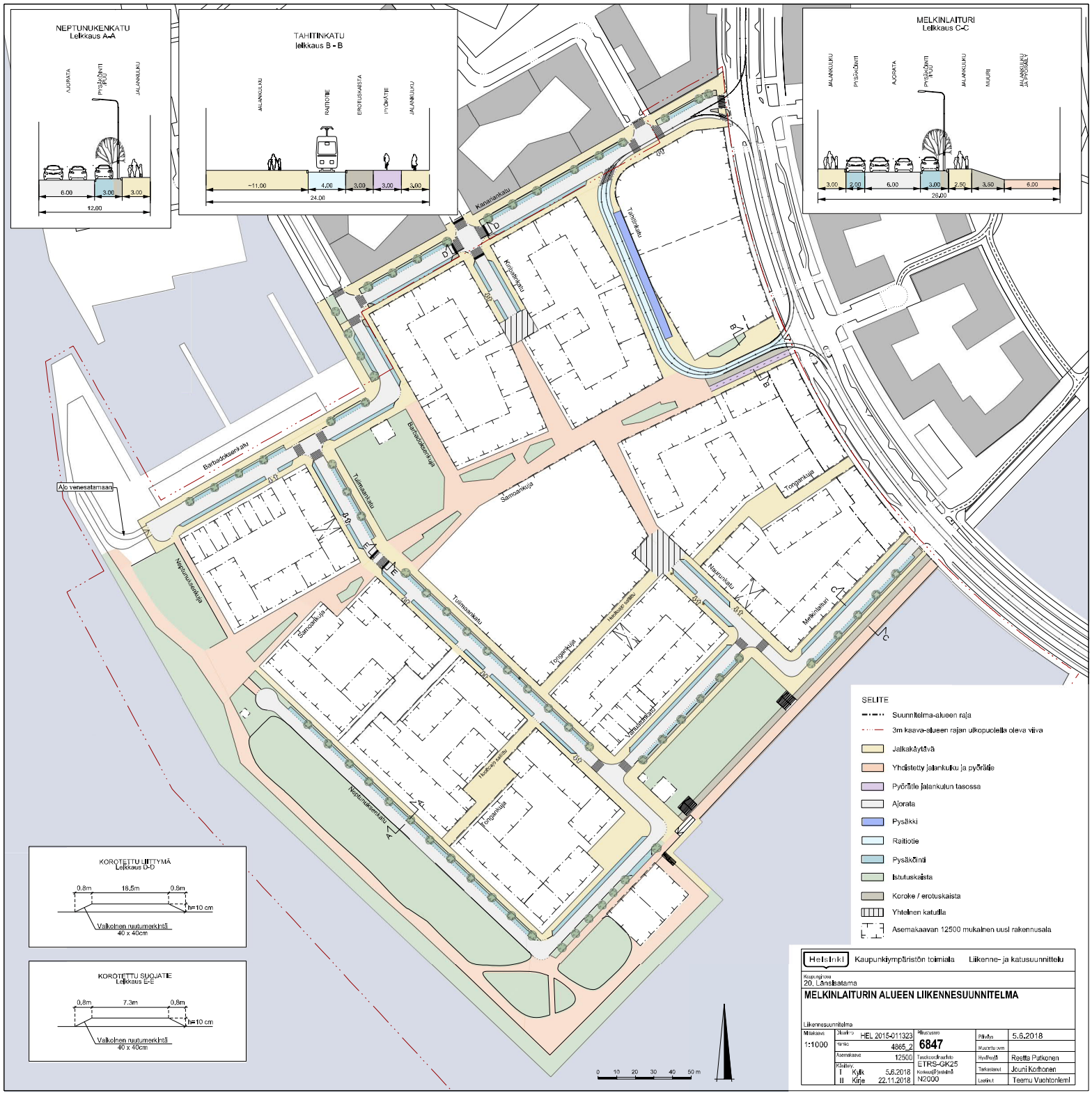
Melkinlaituri, Jätkäsaari
Jätteen putkikeräys

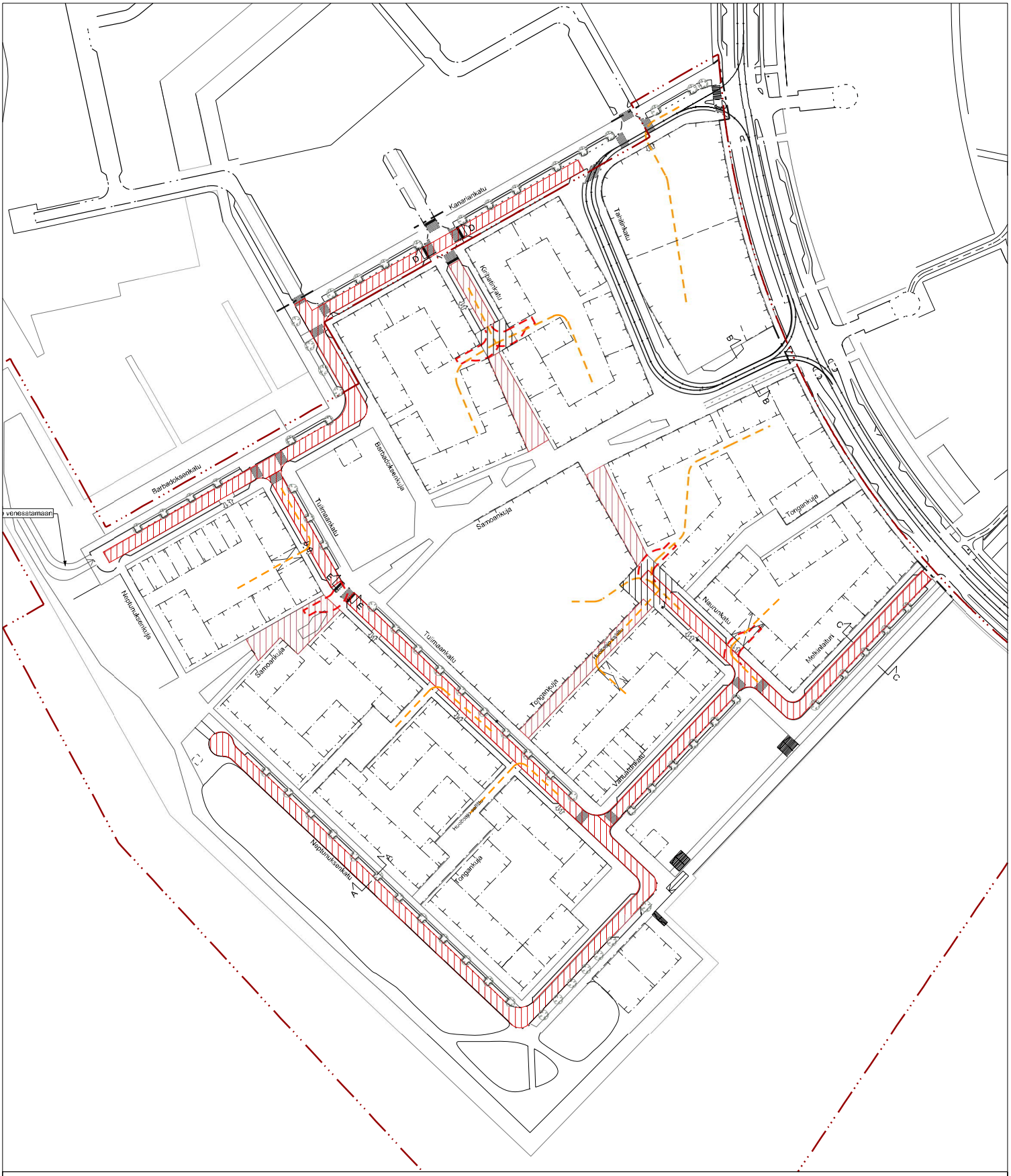
1 : 3000

—JP— UUSI JÄTTEENPUTKIKERÄYS

HELSINGIN KAUPUNKI / MAANKÄYTÖN YLEISSUUNNITTELU / TEKNISTALOUDELLINEN SUUNNITTELU / Jarkko Nyman / Sanna Ihantola / 2018 / 12500

TEK


NEPTUNUKENKATU
Leikkaus A-A
AJORATA
PYSÄKÖINTI PUU
JALANKULKU
6.00
3.00
3.00
12.00
TAHITINKATU
leikkaus B - B
JALANKULKU
RAITIOTIE
EROTUSKAISTA
PYÖRÄTIE
JALANKULKU
~11.00
4.00
3.00
3.00
3.00
24.00
MELKINLAITURI
Leikkaus C-C
JALANKULKU
PYSÄKÖINTI
AJORATA
PYSÄKÖINTI PUU
JALANKULKU
MUURI
JALANKULKU JA PYÖRÄTIE
3.00
2.00
6.00
3.00
2.50
3.50
6.00
26.00
Kanantankatu
Tahitinkatu
Kirjatalontu
Barbarokenkatu
Barbarokenkatu
Tulimaankatu
Sämoankuja
Torgankuja
Neptunukenkatu
Sämoankuja
Tulimaankatu
Torgankuja
Naurunkatu
Melkinlaituri
Vahtimestarikatu
Torgankuja
Neptunukenkatu
Ajo venesatamaan
SELITE
Suunnitelma-alueen raja
3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva
Jalkakäytävä
Yhdistetty jalankulku ja pyörätie
Pyörätie jalankulun tasossa
Ajorata
Pysäkki
Raitiotie
Pysäköinti
Istutuskaista
Koroke / erotuskaista
Yhteinen katutila
Asemakaavan 12500 mukainen uusi rakennusala
KOROTETTU LIITTYMÄ
Leikkaus D-D
0.8m
18.5m
0.8m
h=10 cm
Valkoinen ruutumerkintä
40 x 40cm
KOROTETTU SUOJATIE
Leikkaus E-E
0.8m
7.3m
0.8m
h=10 cm
Valkoinen ruutumerkintä
40 x 40cm
0 10 20 30 40 50 m
HelsinkiKaupunkiympäristön toimialaLiikenne- ja katusuunnittelu
Kaupunginosa
20. Länsisatama
MELKINLAITURIN ALUEEN LIIKENNESUUNNITELMA
Liikennesuunnitelma
Mittakaava
1:1000
Diarityö HEL 2015-011323
Hanke 4865_2
Asemakaava 12500
Käsittely
I Kylk 5.6.2018
II Kirje 22.11.2018
Piirustusnro 6847
Tasokoordinaatisto ETRS-GK25
Korkeustason perusteena N2000
Päiväys 5.6.2018
Muutettu pvm
Hyväksyjä Reetta Putkonen
Tarkastaval Jouni Korhonen
Laatinut Teemu Vuohtoniemi



SELITTEET

Melkinlaiturin alueen pelastus- ja huoltoajokaavio 5.6.2018

Pelastustie

Katualueen osa,
jossa tilavaraus nostopaikalle

Huoltoajo

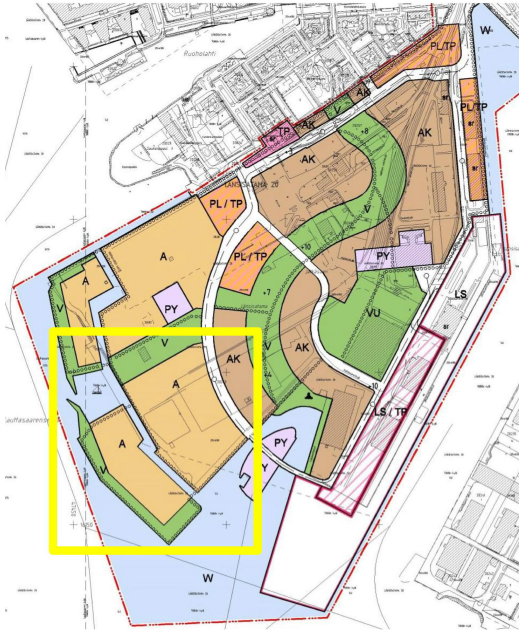
Jätkäsaari, Melkinlaiturin asemakaava

Alustavat suunnitteluperiaatteet

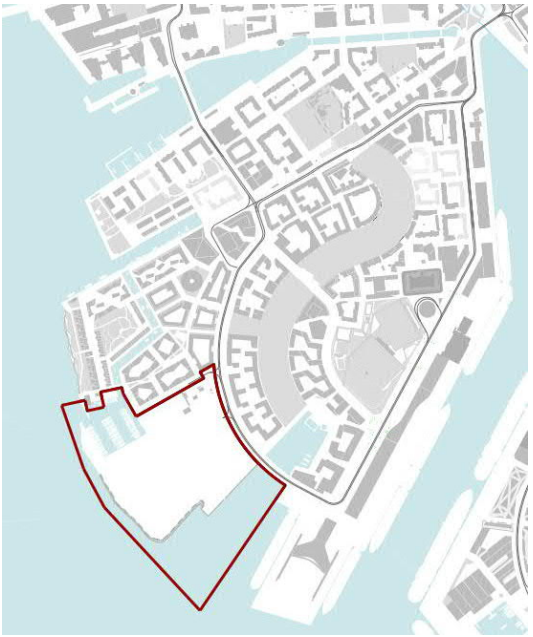
16.11.2015

Suunnittelualue ja tavoitteet

Jätkäsaari, Melkinlaiturin osa-alue. Lentokuva Vallas Oy, 2014.



Jätkäsaaren osayleiskaava 2006. Melkinlaiturin osa-alue.



Jätkäsaaren kaupunkirakenne. Melkinlaiturin asemakaava-alueen rajaus.

Melkinlaituri sijaitsee Länsisataman kaupunginosassa Jätkäsaaren lounaisosassa. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Saukonlaiturin asemakaavan mukaisiin kortteleihin, Kanariankatuun ja Panamankatuun. Idässä alue rajautuu Atlantinkaaren asemakaavan mukaiseen Atlantinkatuun ja etelässä valmisteilla olevaan Matkustajasatama etelän asemakaava-alueeseen. Lännessä aluetta rajaa meri.

Suunnittelualue on vapautunut tavarasatamatoiminnoilta asuin-ja työpaikkarakentamista varten. Alueella sijaitsee väliaikaisesti maa-ainesten välivarastointia sekä Ruduksen betoniasema. Alueen eteläpuolella toimii matkustajasatama, joka jää alueelle.

Asemakaava-alueen pinta-ala on 19,4 ha, josta maa-aluetta on 11, 2 ha ja vesialuetta 8,2 ha.

Melkinlaituri suunnitellaan osaksi Jätkäsaaren uutta asuntovaltaista kaupunginosaa. Jätkäsaaren osayleiskaavassa vuodelta 2006 alueelle on esitetty asuntorakentamista noin 2000 uudelle asukkaalle.

Melkinlaiturista on tavoitteena rakentaa tiivis ja merellinen osa-alue, joka suunnitellaan kerros- ja pienkerrostalovaltaiseksi. Alue tukeutuu raideliikenteeseen. Saukonlaiturin asemakaavassa kaavoitettu Saukonnokanaltaan purjevenesatama suunnitellaan suuremmaksi, noin 90:lle venepaikalle. Alueen rantoja kiertämään suunnitellaan tuulelta ja merenkäynniltä suojaavat rantapuistot. Alueelle suunnitellaan peruskoulu ja päiväkoti.

Suunnitteluperiaatteet

Mitoitus

Alue suunnitellaan pääosin asuinalueeksi. Asuinkerrosalatavoite on n. 90 000 kem^2 , joka vastaa noin 2000 asukasta. Lisäksi alueelle suunnitellaan noin 1500 kem^2 liike- ja toimitilaa sekä noin 9000 kem^2 koulua ja päiväkotia varten.

Asuminen

Melkinlaiturista on tavoitteena suunnitella tiivis, merellinen osa-alue. Alueen tuulisuus huomioidaan korttelirakenteessa. Alueelle tutkitaan mittakaavaltaan vaihtelevia asuinkortteleita siten, että pääsääntöisesti rakennukset madaltuvat Atlantinkadulta kohti rantaa.

1. Atlantinkadun varrelle suunnitellaan 6-kerroksiset asuinkerrostalokorttelit. Kortteleiden maantasokerrokseen suunnitellaan liike- ja toimitiloja.
2. Alueen keskiosaan suunnitellaan 4-6- kerroksisia kerros- ja pienkerrostaloja.
3. Melkinlaiturin lounaiskärkeen suunnitellaan tiivis pienkerrostaloalue. Aluelle tutkitaan myös townhouse-tyyppistä rakentamista. Rakennukset suunnitellaan 3-4-kerroksisiksi.

Pysäköinti suunnitellaan kortteleiden alle kannenalaisiin tiloihin nykyisen maanpinnan yläpuolelle.

Palvelut

4. Melkinlaiturille suunnitellaan peruskoulu ja päiväkoti.
5. Saukonlaiturin asemakaavassa suunniteltu Saukonnokanaltaan purjevenesatama suunnitellaan suuremmaksi, noin 90:lle venepaikalle. Ranta-alueelle suunnitellaan myös veneiden talvisäilytyspaikkoja.

Rantakaduille, aukioiden laidoille sekä Atlantinkadulle suunnitellaan kadunvarsiliiketiloja sekä toimitiloja.

Puistot ja julkinen ulkotila

Melkinlaiturin rantoja kiertämään suunnitellaan asuinkortteleita tuulelta suojaavat rantapuistot. Puistoihin sijoittuvat ulkoilureitit tulevat liittymään osaksi kantakaupungin rantoja kiertävää reitistöä. Alueen keskelle kortteleiden suojaan suunnitellaan kävelyn ja pyöräilyn reitti taskupuistoineen. Venesatamasta rantakatuineen ja aukioineen suunnitellaan alueen keskeisin julkinen ulkotila.

Liikenne

Melkinlaiturin pohjoispuolelle on suunniteltu Atlantinkatu, joka on alueellinen kokoojakatu. Atlantinkadulle rakennetaan raitiolinja, jonka kääntöpaikka suunnitellaan Melkinlaiturille. Etäisyys lähimmälle pysäkille Melkinlaiturilta on enintään 400m.

Raitiotie
Jalankulku ja pyöräily
Ajoneuvoliikenne

Teknistaloudellinen suunnittelu

Alueen esirakentamisen ja pohjanvahvistuksen tarve sekä maaperän pilaantuneisuus selvitetään ja otetaan huomioon suunnittelussa. Määritetään alueellinen korkotaso ja suunnitellaan tarvittavat teknisen huollon verkostot. Suunnitellaan uusien rantarakenteiden toteutustapa ja vanhojen rantarakenteiden korjaustapa. Meri- ja maa-alueella tarvittavat täytöt ja kaivut arvioidaan ja suunnitellaan. Satamatoiminnan vaikutukset arvioidaan ja otetaan huomioon suunnittelussa. Alueen merellisten olosuhteiden erityisvaikutukset korttelirakenteelle, rakentamiselle ja rakenteille arvioidaan ja otetaan huomioon suunnittelussa. Suunnittelun yhteydessä arvioidaan toteutusratkaisun kaavatalousvaikutukset.

Ilmastonmuutos ja kestävä kaupunki

Melkinlaiturista suunnitellaan tiivis ja tehokas raitiolinjaverkostoon tukeutuva asuinalue. Alueella varaudutaan merivedenpinnan nousuun ja sään ääri-ilmiöihin.

Ote Länsisataman yleissuunnitelman havainnekuvasta
Melkinlaituri

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö / Länsisatama

JULKISTEN ULKOTILOJEN YLEISSUUNNITELMA

MASU PLANNING

SAMOANKUJAN KÄVELYKATU

Merelliset istutussaarekkeet jakavat ja rytmittävät pitkää kaupunkitilaa. Etenkin kävelykadun pohjoisosaan liitetään maantasokerrokseen kaupallista toimintaa, jonka suodaan levittyvän tilaan. Hulevesisyvennyksessä johdetaan näkyvästi sadevesiä. Sateen sattuessa mahdolliset pintamuodot kourusyvennyksessä saavat veden solisemaan. Sateettomaan aikaan kanava voi olla hyvinkin huomaamaton.

NEPTUNUKSENPUISTO

Kasvillisuudella ja maavalleilla saadaan tilallisesti vaihtelevaa ilmettä rantapuistoon. Kasvillisuus saarekkeilla luodaan myös tuulensuojavyöhykkeitä puistoon. Väliin jäävät tasaiset nurmialueet muodostuvat käyttöpinnoiksi.

KORTTELIT AK 20077-79, 20082-84

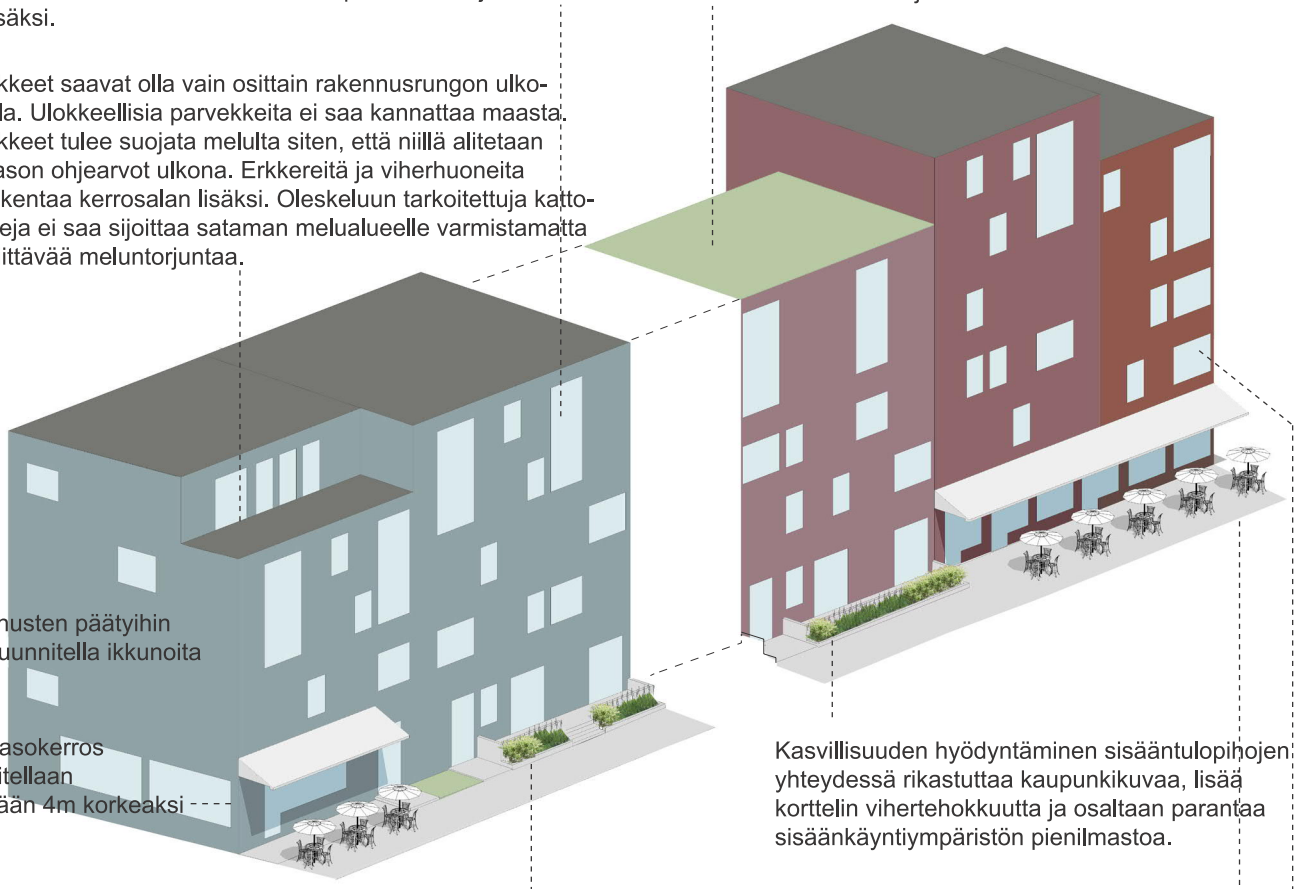
Samoankuja, katujulkisivu

Samoankujan varrelle sijoittuvat asuinrakennukset ovat kantakaupunkimaisia kerrostaloja. Maantasokerrokset suunnitellaan julkisivuilmeeltään ja toiminnoiltaan katutilaa elävöittäviksi. Tonttien liittyminen julkiseen kaupunkitilaan tulee suunnitella ja yhteensovittaa katusuunnitelmiin huolella.

Ylimmät kerrokset suunnitellaan massoittelultaan vaihteleviksi. Ylimpiin kerroksiin voidaan suunnitella parviratkaisuja kerrosalan lisäksi.

Parvekkeet saavat olla vain osittain rakennusrungon ulkopuolella. Ulokkeellisia parvekkeita ei saa kannattaa maasta. Parvekkeet tulee suojata melulta siten, että niillä alitetaan melutason ohjearvot ulkona. Erkkereitä ja viherhuoneita saa rakentaa kerrosalan lisäksi. Oleskeluun tarkoitettuja kattoterasseja ei saa sijoittaa sataman melualueelle varmistamatta niillä riittävää meluntorjuntaa.

Hulevesiä viivyttävät viherkatot ja kattopuutarhat lisäävät korttelin vihertehokkuutta ja rikastuttavat kattomaisemia.



Rakennusten päätyihin tulee suunnitella ikkunoita

Maantasokerros suunnitellaan vähintään 4m korkeaksi

Kasvillisuuden hyödyntäminen sisääntulopihojen yhteydessä rikastuttaa kaupunkikuvaa, lisää korttelin vihertehokkuutta ja osaltaan parantaa sisäänkäyntiympäristön pienilmastoa.

Tontille sijoittuva etuvyöhyke (ep-1) muodostaa edustavan sisäänkäyntiympäristön. Porrashuoneiden ja liiketilojen sisäänkäyntien lisäksi vyöhykkeeltä voidaan johtaa yhteistiloihin sekä maantasokerroksen asuntoihin liittyviä sisäänkäyntejä. Sisäänkäyntivyöhyke tulee kulkureittejä ja pyöräpysäköintipaikkoja lukuun ottamatta pääosin istuttaa.
Istutettavat alueet rajataan kortteleittain yhtenäisin matalin tiili- tai luonnonkivimuurein katutilasta. Oleskeluun tarkoitettuja piha-alueita ei saa sijoittaa sataman melualueelle varmistamatta niillä riittävää meluntorjuntaa.

Maantasokerroksen liiketiloihin liittyvät terassit levittäytyvät katutilaan. Terassialueet tulee pintamateriaaleiltaan yhteensovittaa katusuunnitelmaan. Liiketiloihin liittyvät terassit tulee suunnitella kadun tasoon.

Julkisivujen on oltava pääosiltaan paikalla muurattuja tai muuratun pinnan päälle rapattuja. Kadun puolella on käytettävä tummia tai keskitummia murrettuja värisävyjä. Julkisivusuunnittelussa ja detaljeissa erityistä huomiota on kiinnitettävä ilmasto-olojen asettamiin vaatimuksiin rakennustekniikalle.

Korttelikortti, korttelit AK-20079, AK-20082-20088
Länsisatama, Jätkäsaari, Melkinlaituri
Liite kaavaan 12500

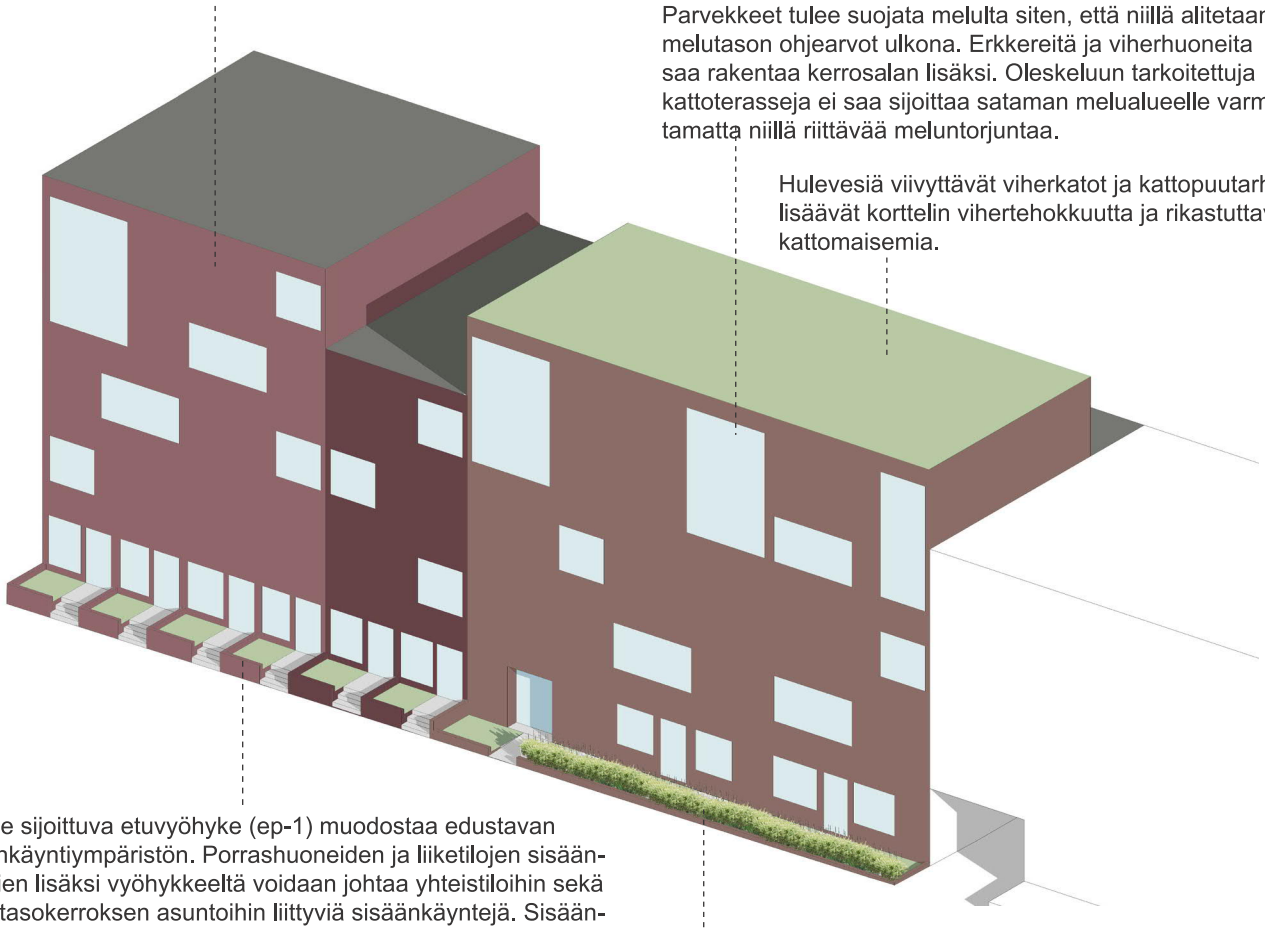
KORTTELIT AK 20077-79, 20082-84, 20086-88

sivukujat, katujulkisivu

Julkisivujen on oltava pääosiltaan paikalla muurattuja tai muuratun pinnan päälle rapattuja. julkisivuvärien tulee olla murrettuja. Julkisivusuunnittelussa ja detaljeissa erityistä huomiota on kiinnitettävä ilmasto-olojen asettamiin vaatimuksiin rakennustekniikalle.

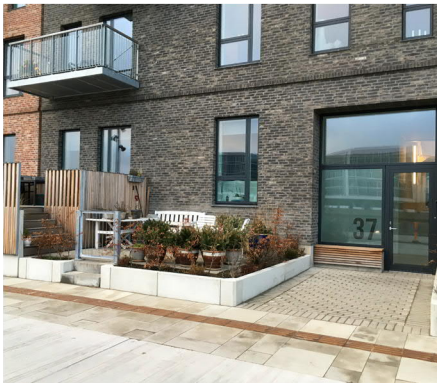
Ylimmät kerrokset suunnitellaan massoittelultaan vaihteleviksi. Ylimpiin kerroksiin voidaan suunnitella parviratkaisuja kerrosalan lisäksi.
Parvekkeet saavat olla vain osittain rakennusrungon ulkopuolella. Ulokkeellisia parvekkeita ei saa kannattaa maasta. Parvekkeet tulee suojata melulta siten, että niillä alitetaan melutason ohjearvot ulkona. Erkkereitä ja viherhuoneita saa rakentaa kerrosalan lisäksi. Oleskeluun tarkoitettuja kattoterasseja ei saa sijoittaa sataman melualueelle varmistamatta niillä riittävää meluntorjuntaa.

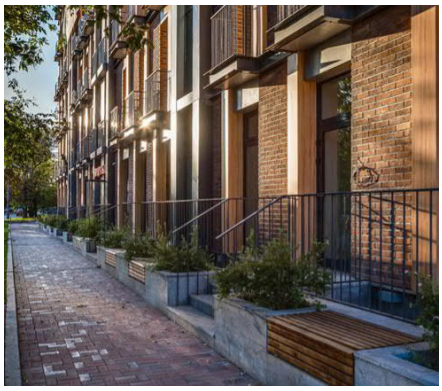
Hulevesiä viivyttävät viherkatot ja kattopuutarhat lisäävät korttelin vihertehokkuutta ja rikastuttavat kattomaisemia.



Tontille sijoittuva etuvyöhyke (ep-1) muodostaa edustavan sisäänkäyntiympäristön. Porrashuoneiden ja liiketilojen sisäänkäyntien lisäksi vyöhykkeeltä voidaan johtaa yhteistiloihin sekä maantasokerroksen asuntoihin liittyviä sisäänkäyntejä. Sisäänkäyntivyöhyke tulee kulkureittejä ja pyöräpysäköintipaikkoja lukuun ottamatta pääosin istuttaa. Istutettavat alueet rajataan kortteleittain yhtenäisin matalin tiili- tai luonnonkivimuurein katutilasta. Oleskeluun tarkoitettuja piha-alueita ei saa sijoittaa sataman melualueelle varmistamatta niillä riittävää meluntorjuntaa.

Kasvillisuuden hyödyntäminen sisääntulopihojen yhteydessä rikastuttaa kaupunkikuvaa, lisää korttelin vihertehokkuutta ja osaltaan parantaa sisäänkäyntipihojen pienilmastoa.





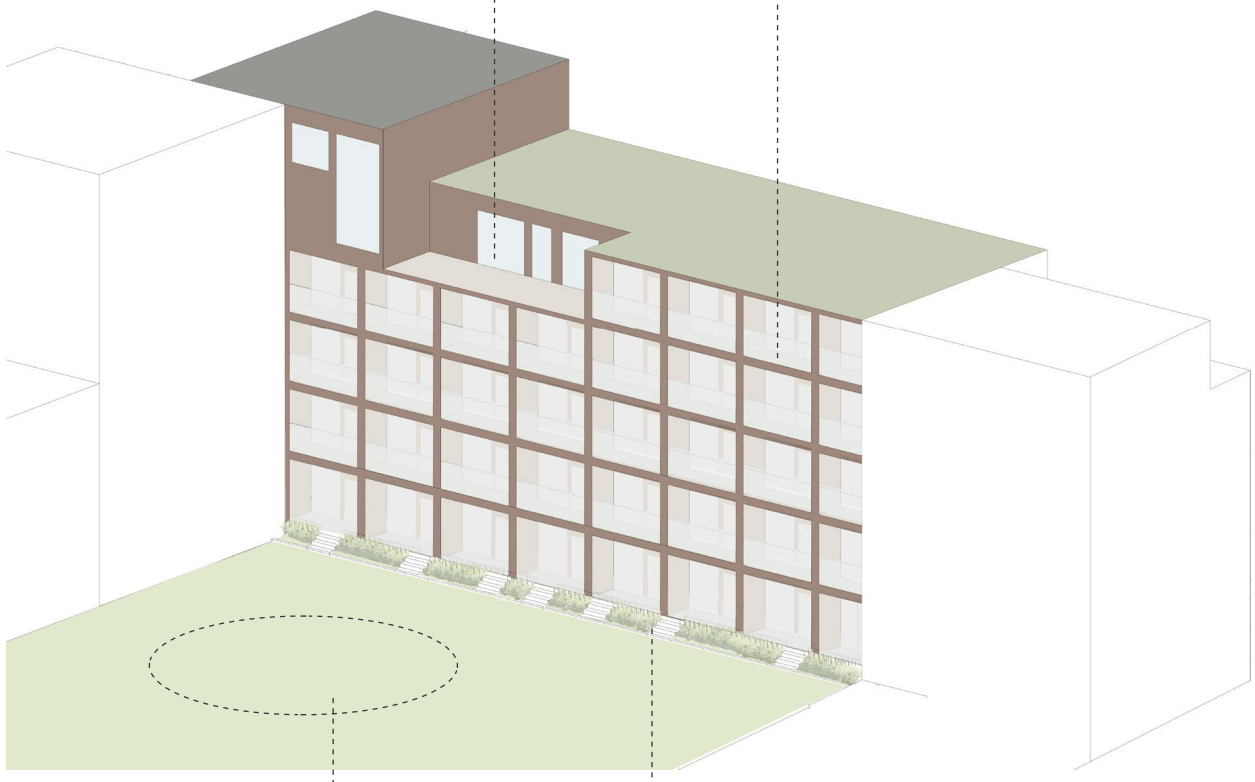
Korttelikortti, korttelit AK-20077-20084, 20086-88
Länsisatama, Jätkäsaari, Melkinlaituri
Liite kaavaan 12500

KORTTELIT AK 20077-79, 20082-84, 20086-88

sisäpiha

Asuntoihin liittyvät ulko-oleskelualueet kuten parvekkeet ja kattoterassit voidaan sisäpihan puolella suunnitella melulta ja tuulelta suojattuina.

Julkisivujen on oltava pääosiltaan paikalla muurattuja tai muuratun pinnan päälle rapattuja. Kortteleiden sisäosissa voidaan käyttää puuta.

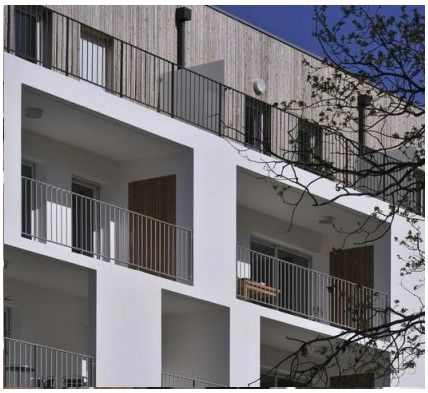


Leikki- ja oleskelualueet suunnitellaan ja toteutetaan pihamaalle tonttien yhteisinä.

Maantasokerroksen asuntoihin liittyy terassi tai piha.

Kortteleissa 20078-79 ja 20082-83 pelastusajoreitti on korttelin sisäpihalla.

Kaavassa on määritelty viherkertoimen tavoitetaso, jonka avulla pyritään varmistamaan riittävän viherpinta-alan ja hulevesiä viivyttävien rakenteiden muodostuminen tonteille. Viherkertoimen tason saavuttamiseksi on monta keinoa:
Monipuolinen istutettava kasvillisuus, läpäisevät pintamateriaalit ja erilaiset hulevesien käsittelyn ratkaisut, kuten viherkatot tai viivytysrakenteet kasvattavat tonttikohtaista vihertehokkuutta. Melkinlaiturin tuulisen sijainnin vuoksi suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota miellyttävän pienilmaston syntymiseen ja kasvillisuuden ja rakenteiden tuulen kestävyyteen.



Korttelikortti, korttelit AK-20079, AK-20082-20088
Länsisatama, Jätkäsaari, Melkinlaituri
Liite kaavaan 12500

KORTTELIT AK 20083/2, A-20084, A-20086-20088

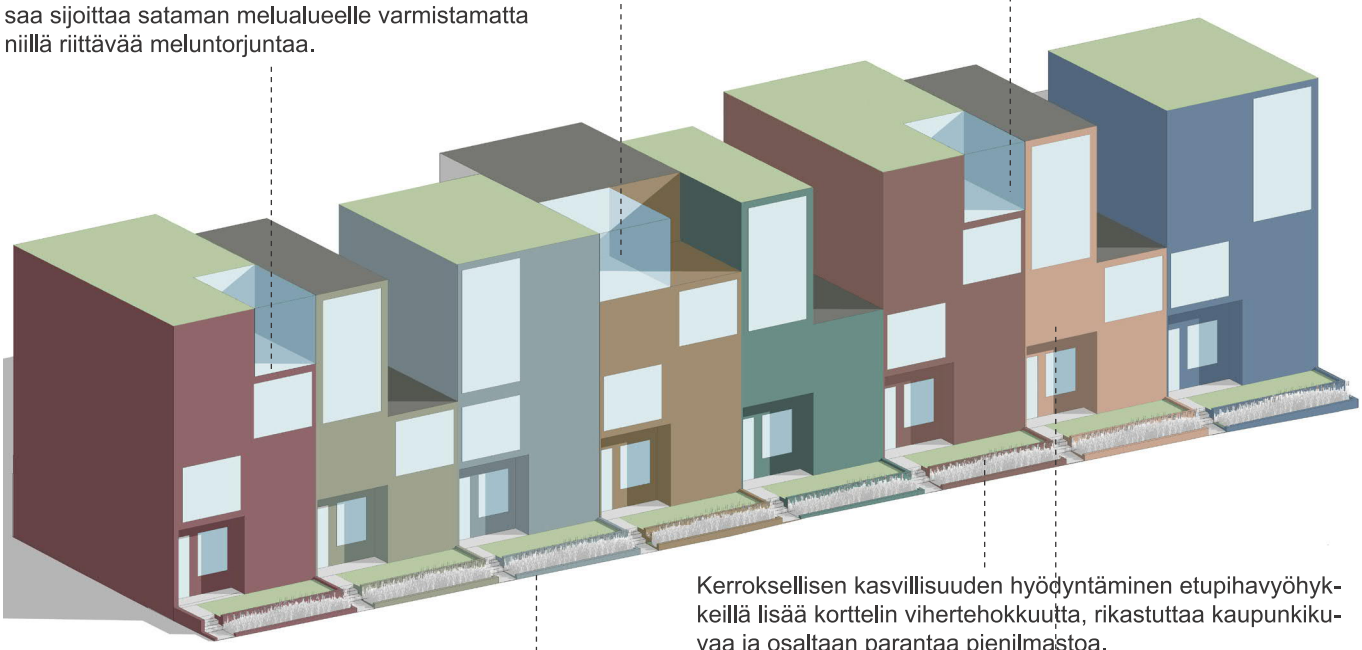
katujulkisivu

Asuinrakennusten korttelialueella rakennukset toteutetaan pienkerrostalo- tai kaupunkipientaloratkaisuna. Ar-merkityillä rakennusaloilla rakennukset toteutetaan kaupunkipientaloina tai vastaavina kytkettyinä asuinrakennuksina.

Parvekkeet saavat olla vain osittain rakennusrungon ulkopuolella. Ulokkeellisia parvekkeita ei saa kannattaa maasta. Parvekkeet tulee suojata melulta siten, että niillä alitetaan melutason ohjearvot ulkona. Oleskeluun tarkoitettuja kattoterasseja ei saa sijoittaa sataman melualueelle varmistamatta niillä riittävää meluntorjuntaa.

Ylimmät kerrokset suunnitellaan massoittelultaan vaihteleviksi ja niihin voidaan suunnitella parviratkaisuja kerrosalan lisäksi.

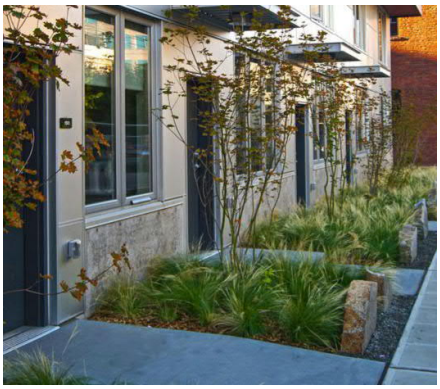
Erkkereitä ja viherhuoneita saa rakentaa kerrosalan lisäksi.



Kerroksellisen kasvillisuuden hyödyntäminen etupihavyöhykkeillä lisää korttelin vihertehokkuutta, rikastuttaa kaupunkikuvaa ja osaltaan parantaa pienilmastoa.
Ar-merkityillä rakennusaloilla vierekkäisten asuntojen tulee julkisivuilmeeltään erottua toisistaan.

Tontille sijoittuva etuvyöhyke (ep-1 tai ep-2) suunnitellaan edustavaksi sisäänkäyntipihaksi. Sisäänkäyntipiha voidaan suunnitella tontin yhteiseksi, maantasokerroksen asuntoihin liittyväksi tai sekä että. Kulkureittejä lukuun ottamatta vyöhyke tulee pääosin istuttaa. Istutettavat alueet rajataan korttelei-ttain yhtenäisin matalin tiili- tai luonnonkivimuurein katutilasta. Oleskeluun tarkoitettuja piha-alueita ei saa sijoittaa sataman melualueelle varmistamatta niillä riittävää meluntorjuntaa.

Julkisivujen on oltava pääosiltaan paikalla muurattuja tai muuratun pinnan päälle rapattuja. Julkisivusuunnittelussa ja detaljeissa erityistä huomiota on kiinnitettävä ilmasto-olojen asettamiin vaatimuksiin rakennustekniikalle.
Ar-merkityillä rakennusaloilla vierekkäisten asuntojen tulee julkisivuilmeeltään erottua toisistaan.

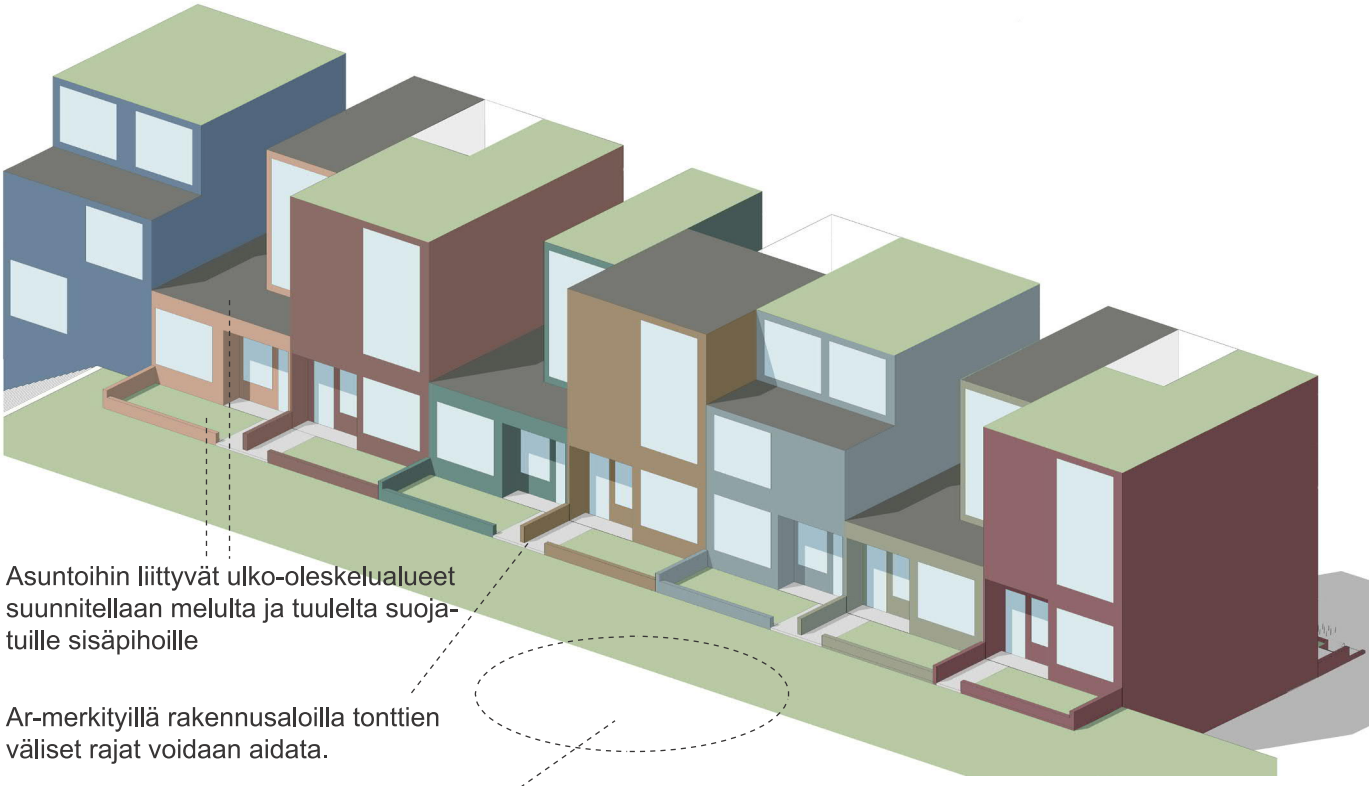


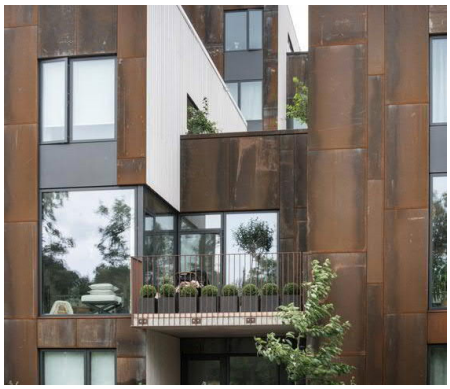
Korttelikortti, korttelit A-20084, A-20086-20088
Länsisatama, Jätkäsaari, Melkinlaituri
Liite kaavaan 12500

KORTTELIT AK 20083/2, A-20084, A-20086-20088

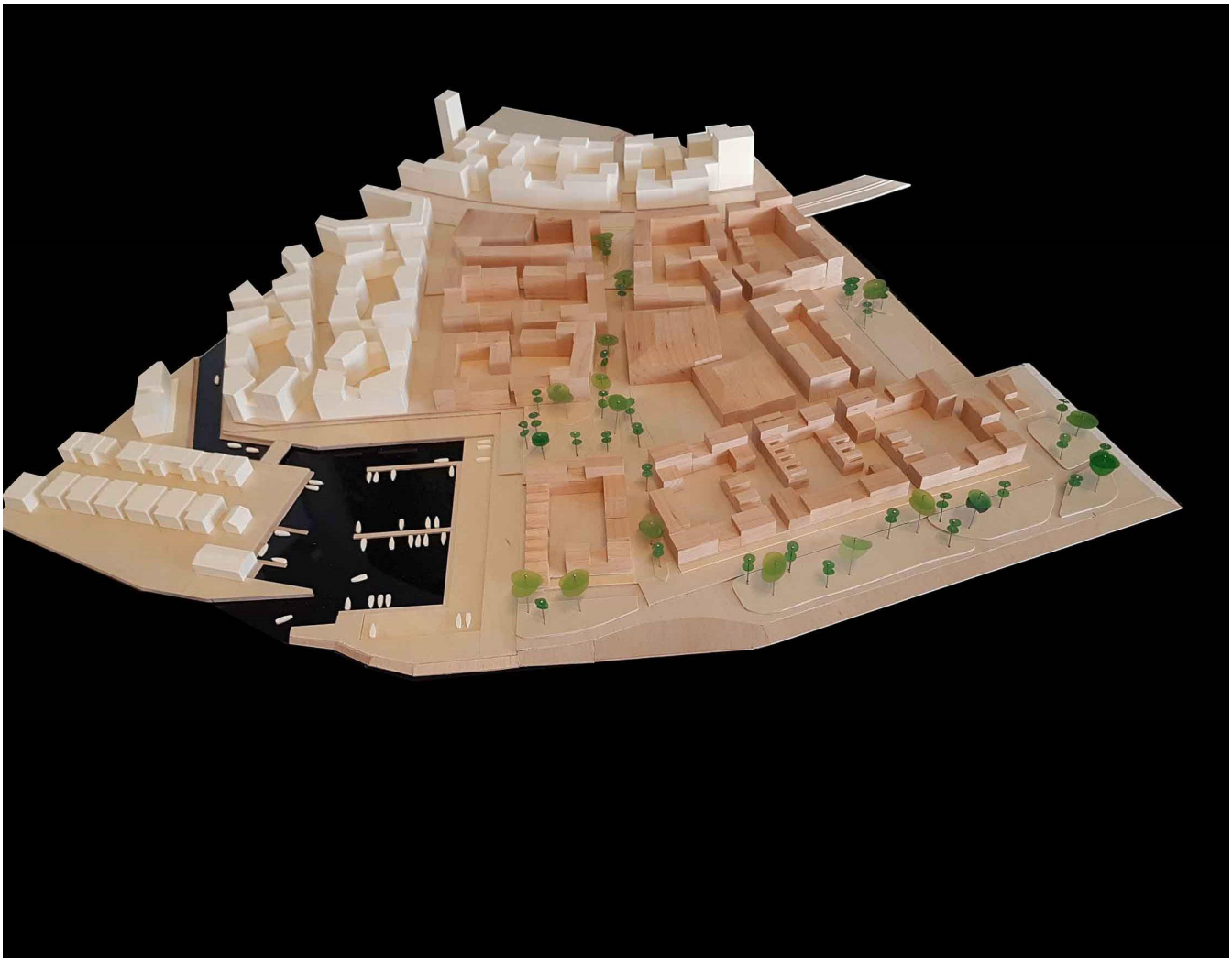
sisäpiha

Kaavassa on määritelty viherkertoimen tavoitetaso, jonka avulla pyritään varmistamaan riittävän viherpinta-alan ja hulevesiä viivyttävien rakenteiden muodostuminen tonteille. Viherkertoimen tason saavuttamiseksi on monta keinoa: Monipuolinen istutettava kasvillisuus, läpäisevät pintamateriaalit ja erilaiset hulevesien käsittelyn ratkaisut, kuten viherkatot tai viivytysrakenteet kasvattavat tonttikohtaista vihertehokkuutta. Melkinlaiturin tuulisen sijainnin vuoksi suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota miellyttävän pienilmaston syntymiseen ja rakenteiden tuulen kestävyyteen.





Korttelikortti, korttelit A-20084, A-20086-20088
Länsisatama, Jätkäsaari, Melkinlaituri
Liite kaavaan 12500



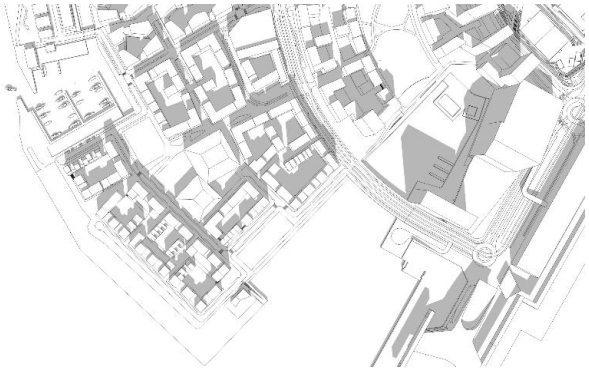
Melkinlaiturin pienoismalli
Melkinlaituri

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö / Länsisatama

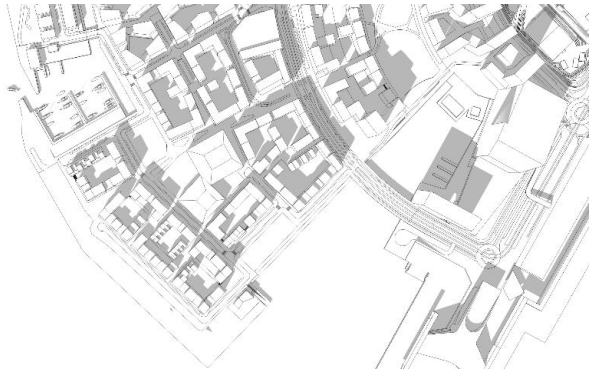
Päiväntasaus – 20.3. ja 23.9.

Klo 08

Klo 10



Klo 12



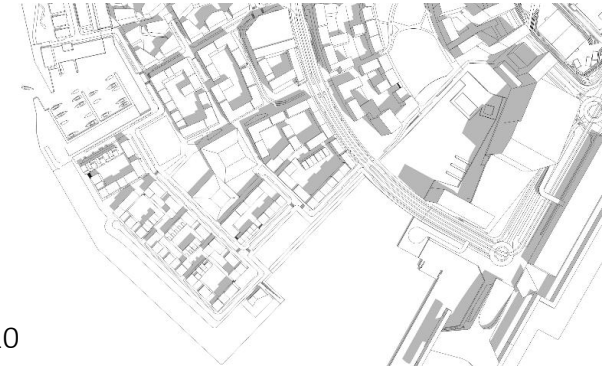
Klo 14

Klo 16

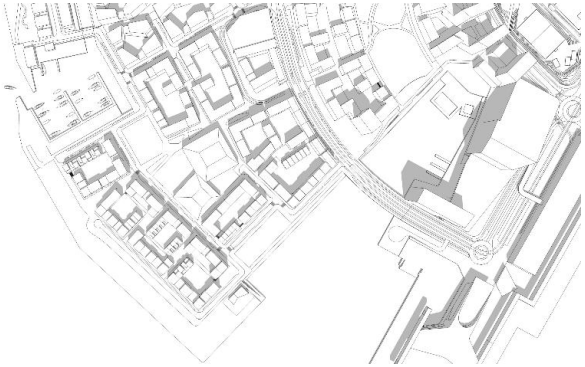
Klo 18

Kesäpäivänseisaus 21.6.

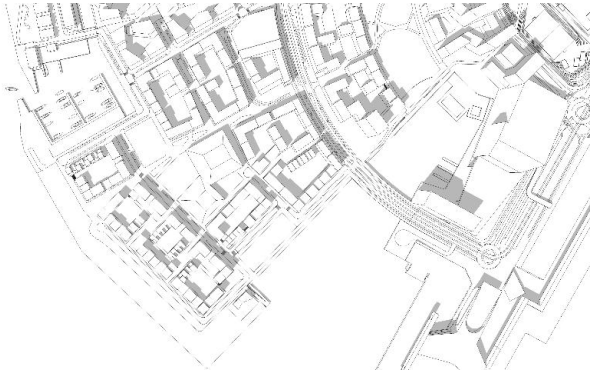
Klo 08



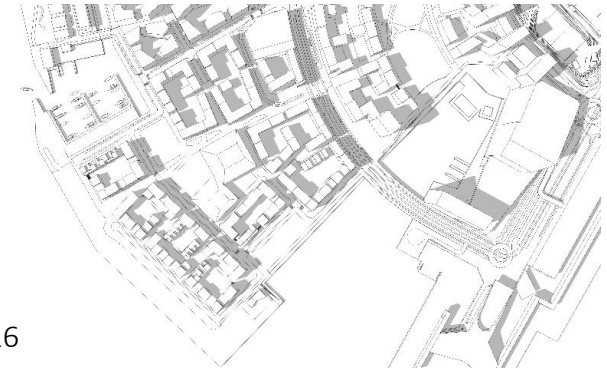
Klo 10



Klo 12



Klo 14



Klo 16

Klo 18

Talvipäivänseisaus 20.12.

Klo 10

Klo 11

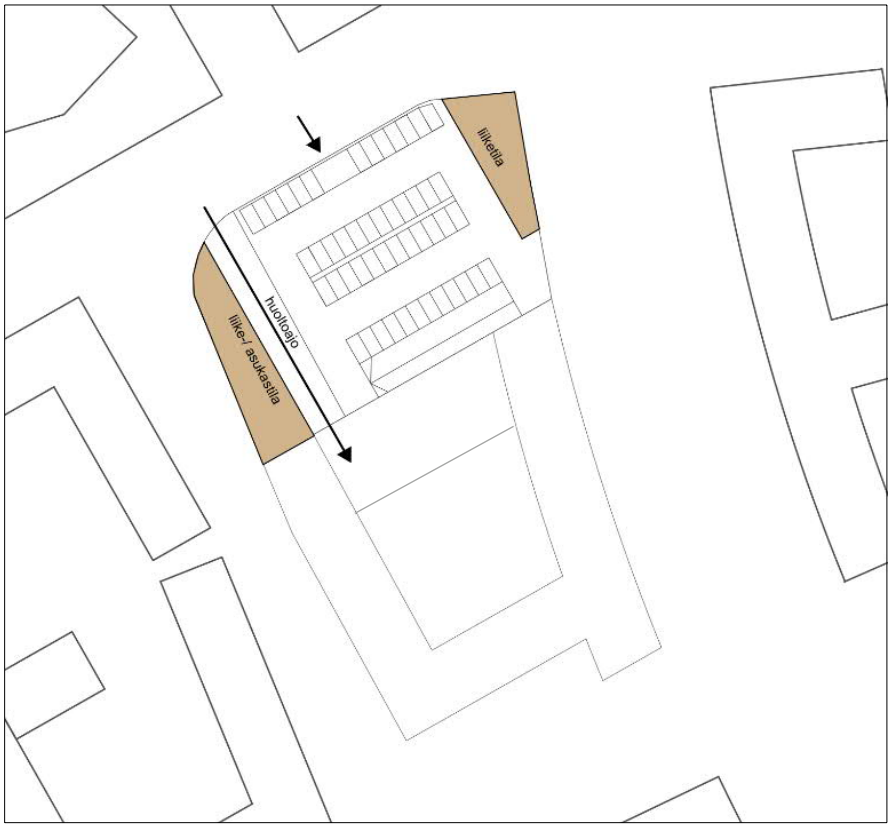
Klo 12

Klo 13

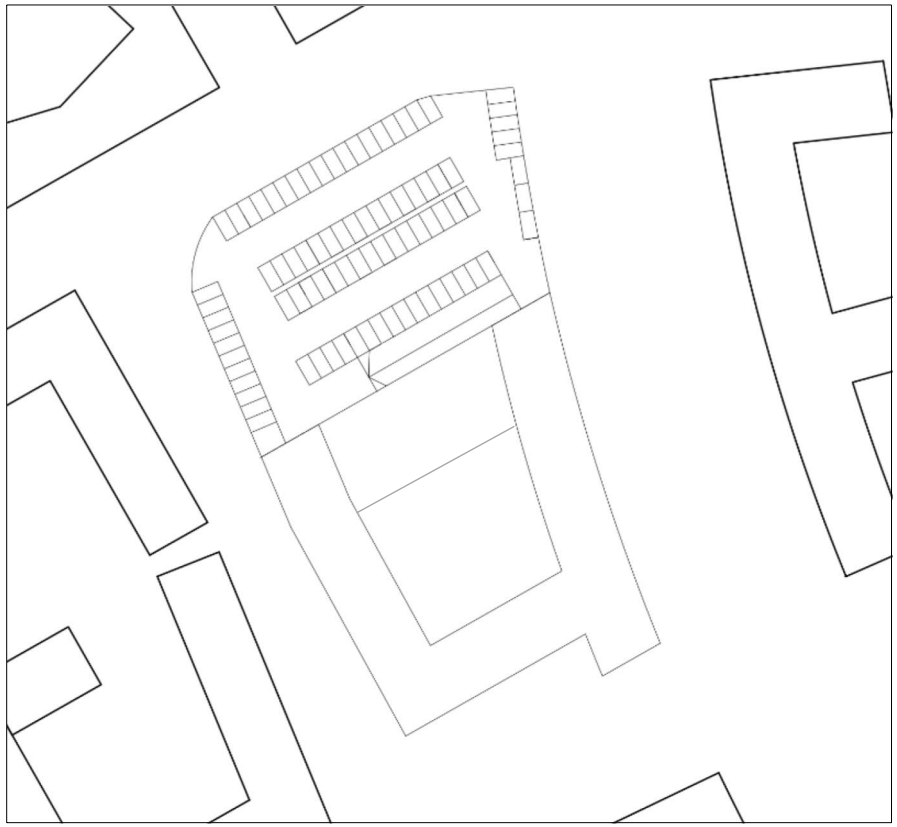
Klo 14

Klo 15

- Sisäänajo pysäköintiin Kanariankadulta
- Huoltoajoreitti länsipuolella, korkeus 2 kerrosta
- 1. ja 2. kerroksessa liike- ja asukkaiden yhteistiloja
- Yht. n. 360 ap

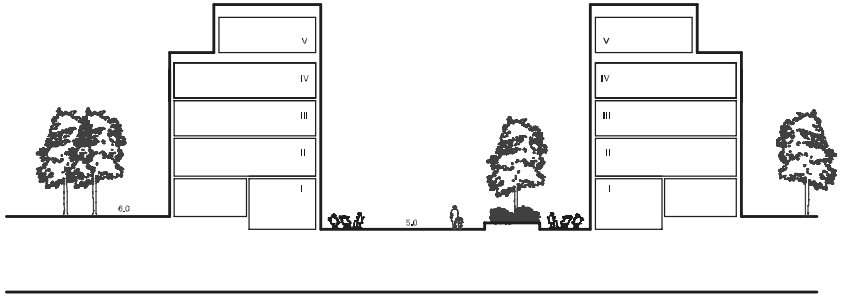


1. ja 2. krs

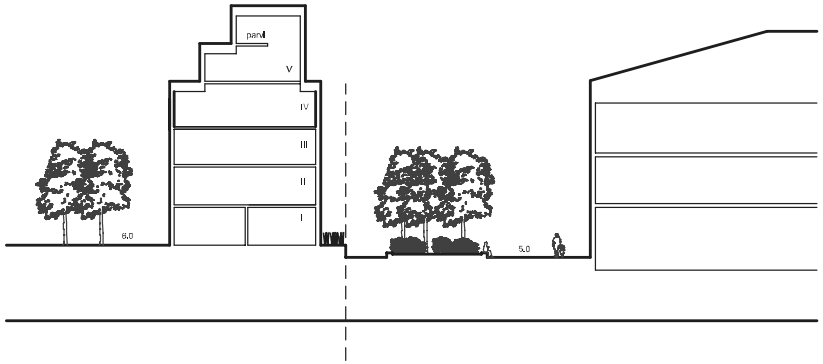


3.-5. krs

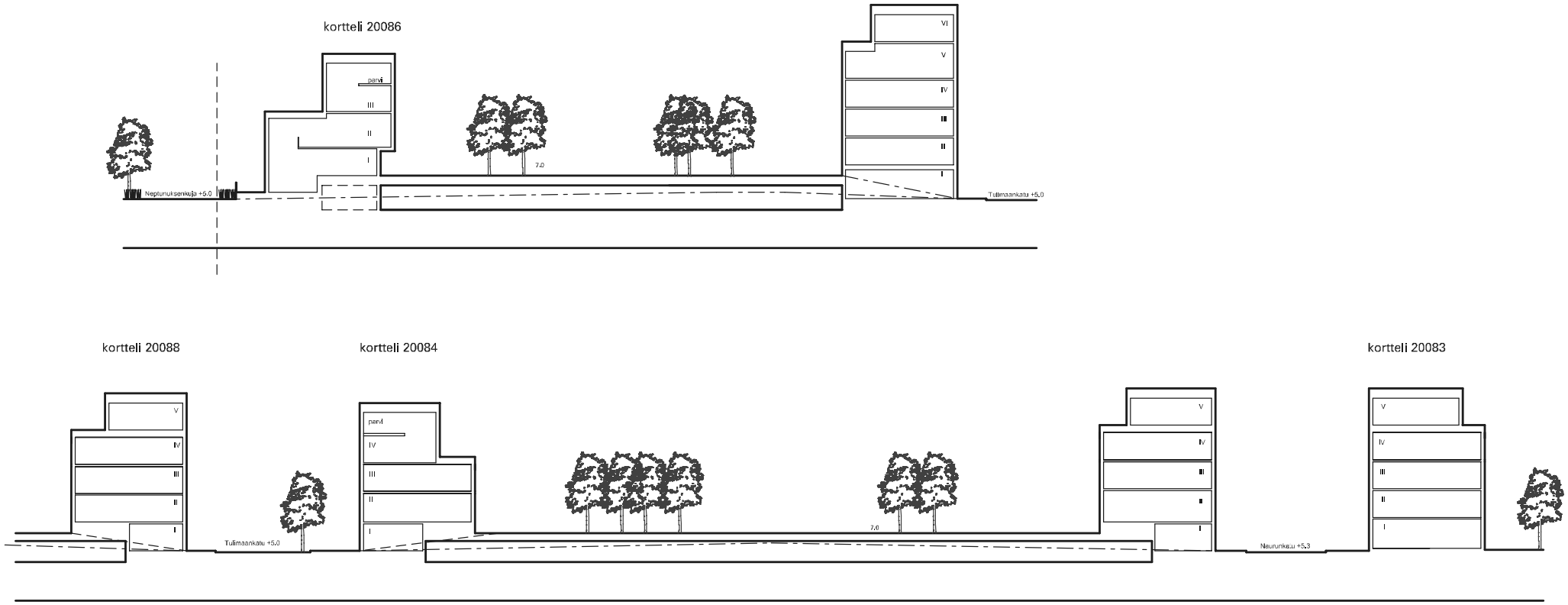
Samoankuja, liiketilaperiaate



Samoankuja, asuntoperiaate



Leikkausperiaate 1:600, Samoankuja / kortteli 20078-20082 ja 20079-20085



Leikkausperiaate 1:600, kortteli 20086 ja kortteli 20083-20088

Näkymä Tulimaanpuistoon. Kuva Tietoa Oy

Näkymä itään. Kuva Tietoa Oy

Näkymä etelään. Kuva Tietoa Oy