

Jätkäsaaren Palvelukorttelit

20.kaupunginosa Länsisatama

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12608
PÄIVÄTTY 2.6.2020

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari)
satama-alueetta
(muodostuvat uudet korttelit 20833 ja 20834)

Kaavan nimi:
Jätkäsaaren Palvelukorttelit

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 14.2.2020
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 9.4.–8.5.2020
Kaupunkiympäristölautakunta: 2.6.2020
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala**Asemakaavoitus:**

Matti Kajansinkko, tiimipäällikkö,
Teo Tammivuori, arkkitehti

Kaavapiirtäminen:

Hilpi Turpeinen, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu:

Teemu Vuontoniemi, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:

Paula Hurme, maisema-arkkitehti,

Teknistaloudelliset asiat:

Kati Immonen, insinööri

Mikko Juvonen, diplomi-insinööri

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri

Jarkko Nyman, insinööri

Tomi Varjus, diplomi-insinööri

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit:

Kristian Berlin, kiinteistölakimies

Rakennusvalvontapalvelut:

Pirkka Hellman, arkkitehti

Pelastuslaitos:

Pulmu Waitinen, palotarkastaja

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kaupunginkanslia: Outi Sääntti projektijohtaja, Max Takala projekti-insinööri, Katharina Mead projekti-insinööri

Hankesuunnittelu

Arkkitehdit NRT, Jyrki Tasa, arkkitehti, Olli Vuorinen, arkkitehti

Rakennuttajakumppanit

YIT Rakennus Oy, Asuntosäätiö Oy, Saraco C&M Oy, A-Kruunu Oy, Nal Asunnot Oy

Palvelukumppanit

24 Rental Network, Arkki, Järvikylä, Forenom, HOK-Elanto, Virta, Mehiläinen, Toughbyte, W3

Muut viranomaistahot:

Helen Oy, Risto Seppänen

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS	5
Tavoitteet	5
Mitoitus.....	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Liikenne.....	7
Palvelut	8
Esteettömyys.....	9
Luonnonympäristö.....	9
Ekologinen kestävyys.....	10
Yhdyskuntatekninen huolto	10
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	11
Ympäristöhäiriöt	11
Pelastusturvallisuus/Rakennetekniikka	12
Nimistö	13
Vaikutukset.....	13
TOTEUTUS.....	16
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	16
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	18

LIITTEET

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Sijaintikartta
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Havainnekuva
 - Ote Jätkäsaaren osayleiskaavasta
 - Ote ajantasa- asemakaavasta
- 4 Viitesuunnitelma

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
 - Palvelukortteleiden (AK3), Maaperän pilaantuneisuustutkimukset, Tutkimusraportti, Ramboll, 5.3.2014
 - Jätkäsaaren Keskus- ja palvelukorttelit, Ympäristömeluselvitys 191369-01, Akukon, 9.3.2020
 - Analyysi Jätkäsaaren kaupallisista painopisteistä, 26.5.2014, Real-Projekti.
 - Palvelukortteleiden Alustava palotekninen suunnitelma, Paloässät Oy 16.9.2019
 - Palvelukortteleiden pelastusliikenteen ajouratarkastelut, Ramboll, 5.9.2019
 - Palvelukortteleiden pelastusliikenteen nostopaikat, Ramboll, 5.9.2019
 - Palvelukortteleiden liikenteelliset tarkastelut, Ramboll, 5.9.2019
 - Palvelukorttelin eteläkorttelin pysäköintilaitoksen liikenteenohjausjärjestelmän esiselvitys, Ramboll
 - Palvelukortteleiden pysäköintilaskelma, 11.12.2019, Arkkitehdit NRT
 - Palvelukortteleiden kerrosalalaskelma, 11.12.2019, Arkkitehdit NRT
 - Jätkäsaaren Palvelukorttelit - aurinkoenergiasimuloinnit, Helsingin kaupunki 2020.
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee satama-alueita, jotka sijaitsevat Atlantinkadun, Länsisatamankadun ja Hyväntoivonpuiston rajaamalla alueella. Kaavaratkaisu mahdollistaa kahden toiminnoiltaan sekoittuneen korttelin rakentamisen.

Palvelukortteleiden keskeisen julkisen ulkotilan muodostaa kortte-
leiden väliin sijoittuva Gibraltarinaukio, jonka varrelle on tarkoitus
sijoittaa mm. liiketiloja, päiväkotia sekä kortteleiden yhteisöllinen
kylätalo.

Tavoitteena on jatkaa Helsingin kantakaupunkia sosiaalisesti,
ekologisesti ja taloudellisesti kestäväällä tavalla.

Uutta asuntokerrosalaa on 45 680 k-m², josta huoneistohotellin
osuus korttelissa 20833 tontilla yksi on 7 950 k-m² sekä kivijalkalii-
ketilojen ja palvelu- sekä yhteistilojen osuus molemmissa kortte-
leissa on yhteensä 3 130 k-m². Kylätalolle varataan 500 k-m² kort-
telista 20833 tontilta 4. Asukasmäärän lisäys on noin 860 asu-
kasta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Jät-
käsaaren Hyväntoivonpuiston Länsipuolen korttelirakenne täyden-
tyy osayleiskaavassa osoitetun korttelirakenteen mukaiseksi.

Helsingin kaupunki omistaa maa-alueet. Kaavaratkaisu on tehty
kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisu perustuu alueesta järjestettyyn konseptikilpailuun,
jonka perusteella annettiin suunnitteluvaraus. Konseptikilpailun
tavoitteena oli hakea tontille toteuttajatahot sekä tarkemmat toi-
minnalliset ja rakennustaiteelliset lähtökohdat kortteleiden suun-
nitteluun. Asemakaava on kumppanuuskaavoitushanke. Kaava-
ratkaisun sisältö on neuvoteltu suunnitteluvarauksen saaneen to-
teuttajayhteisöliittymän kanssa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa kahden toiminnoil-
taan sekoittuneen korttelin sekä niiden väliin jäävän aukion raken-
tamisen kantakaupungin rakennetta jatkaen.

Palvelukortteleiden keskeisen julkisen ulkotilan muodostaa kortte-
leiden väliin sijoittuva Gibraltarinaukio, joka toimii välittävänä link-
kinä Hyväntoivonpuiston ja keskustakortteleiden välillä. Aukion

varrelle sijoittuu tiloja mm. liiketoiminnalle, päiväkodille sekä yhteisölliselle kylätalolle. Aukion on tarkoitus toimia viihtyisänä kohtauspaikkana niin kortteleiden asukkaille kuin alueella vieraileville.

Kortteleiden piha-alueet rakentuvat pääasiassa kansille, maanalaisten pysäköintialueiden päälle. Riittävän viherpinta-alan muodostuminen pihoille varmistetaan viherkerroinmenetelmän avulla. Viherkerrointa on alustavasti tarkasteltu kortteleiden viitesuunnitelman pohjalta ja näyttää siltä, että tavoitetaso 0,7 on saavutettavissa. Pihoille sijoitetaan tilat polkupyörien säilytykseen.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että asuntotuotantoa edistetään, yrityksille varataan monipuolisia sijaintipaikkoja, kaupunginosista tehdään eläviä, turvallisia ja omaleimaisia.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 14 274 m².

Kaavaratkaisun myötä alueen kerrosala kasvaa 46 180 k-m².

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 koillispuolelle on rakentunut Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaava-alue. Eteläpuolelle rakentuu Atlantinkaaren, Melkinlaiturin asemakaava-alueet sekä lännessä Saukonlaiturin asemakaava-alue. Asemakaava-alueen pohjoispuolelle kaavoitetaan Jätkäsaaren keskuskortteita. Välittömästi asemakaava-alueen itä- ja eteläpuolella on Hyväntoivonpuisto. Korttelin eteläpuolella olevaan puiston osaan on suunniteltu leikkipuisto.

Asuin- palvelu- ja liikerakennusten korttelialue (ALP)

Korttelialueelle saa rakentaa asuin-, liike-, toimisto- ja palvelutiloja. Alueelle on suunniteltu huoneistohotellia, päivittäistavaramyymälää, lasten arkkitehtuurikoulu Arkki ja päiväkodin tilat sekä kylätalo-tyyppinen asukkaiden yhteistila. Lisäksi kortteliin on tarkoitus rakentaa Hyväntoivonpuistossa sijaitsevan leikkipuiston tilat.

Asuminen tulee olemaan hallintamuodoiltaan sekoittunutta. Osa tonteista varataan sääntelemättömään asuntotuotantoon osa

hinta- ja laatusäädelyyn tuotantoon ja osa valtion korkotuettuun tuotantoon.

Kortteleiden Atlantinkadun sekä Gibraltarinaukion varrelle on tarkoitus rakentaa yhtenäiset liiketilavyöhykkeet porraskäytävien sisäänkäyntejä lukuun ottamatta.

Asuinkerrostalojen sisäpihoille varataan mahdollisimman paljon tilaa istutuksille. Korttelialueille on osoitettu vihertehokkuutta koskeva määräys, ja riittävä viherpinta-ala varmistetaan viherkerroinmenetelmän avulla. Osa polkupyörien säilytyksestä toteutetaan piha-alueelle sijoitettaviin, viherkatoilla varustettuihin katoksiin.

Kadut ja aukiot

Kortteleiden väliin muodostuva Gibraltarinaukio on tärkeä osa jalankulkuyhteyttä, joka yhdistää kaksi Jätkäsaaren merkittävää puistoa, Hyväntoivonpuiston ja Saukonpaadenpuiston. Aukion sijainti Jätkäsaaren keskustakortteleiden vieressä asettaa sille kaupunkikuvallisia vaatimuksia. Tavoitteena on laadullisesti korkeatasoinen ja viihtyisä oleskelutila, joka tarjoaa levähdyspaikkoja ja oleskelutiloja istutuksineen tiiviin kaupunkirakenteen keskellä. Aukiolle on tarkoitus istuttaa puurivi, joka tukee viheryhteyden jatkuvuutta Hyväntoivonpuistosta lännen suuntaan. Tavoitteena on mahdollisimman vihreä yleisilme. Yhteistyössä kulttuuri ja vapaa-ajan toimialan kanssa aukiolle on suunniteltu sijoitettavan taidetta.

Liikenne

Lähtökohdat

Palvelukorttelit liittyvät ympäröivään katuverkkoon Atlantinkadun ja Länsisatamankadun kautta. Asemakaava-alueen länsipuolelle Atlantinkadulle on rakennettu raitiotie. Aluetta palveleva lähin pysäkki on välittömästi korttelin vieressä. Suunnitelmien mukaan kadulla tulee kulkemaan kaksi raitiotielinjaa. Linja 8 tulee Ruoholahden metroasemalta, ja linja 9 Välimerenkatua pitkin Kampista. Atlantinkadulle ja Länsisatamankadulle on suunniteltu 1-suuntaiset pyöräliikenteen pääreitit. Kaava-alueen itäpuolella Hyväntoivonpuistossa kulkee pyöräliikenteen 2-suuntainen pääyhteys. Länsisatamankadun ja Atlantinkadun varrelle on suunniteltu maksullisia lyhytaikaisia pysäköintipaikkoja vieras- ja asiointikäyttöön.

Kaavaratkaisu

Kortteleiden väliin on suunniteltu kävelypainotteinen Gibraltarinaukio. Aukiolle suunnitellaan esteetön yhteys Hyväntoivonpuiston ja Atlantinkadun välille. Gibraltarinaukiolla istutettavien puiden sijoituksessa huomioidaan pelastustien ajoreitit ja nostopaikat.

Tonttiliittymät järjestetään Saukonkadun ja Bahamankadun risteyksen kautta sekä Atlantinkadulta. Pysäköinti on mahdollista järjestää kortteleiden alle kahteen kerrokseen. Ajorampit pysäköintilaitoksiin tulee rakentaa korttelialueella.

Liiketilojen huoltoliikenteen järjestelyt hoidetaan tontin sisällä sekä Atlantinkadulta kadun suuntaisesta huoltoliikenteen lastausruudusta. Tontilla huoltoliikenteen yhteydet järjestetään korttelin 20833 huoltopihan kautta.

Palvelut

Lähtökohdat

Jätkäsaaren kunnallisista palveluista on valmiina ja käytössä (10/2019) kolme päiväkotia ja peruskoulu. Voimassa olevissa kaavoissa on varaukset päiväkodille ja toiselle peruskoululle. Jätkäsaarenkujan varteen on rakenteilla englanninkielinen päiväkot.

Lähtökohtana Jätkäsaaren suunnittelussa on ollut rakennusten maantasokerroksiin rakennettavat liiketilat. Ratkaisu on perustunut selvityksiin kaupan tarpeesta ja sijainnista alueella. Jätkäsaaren palvelut perustuvat kivijalkaliiketilojen ja keskuskortteliin suunnitellun liikekeskuksen tasapainoon. Liiketiloja ei juuri ole tyhjillään, vaikka alue on vielä keskeneräinen. Maantasokerroksen liiketiloilla on merkittävä vaikutus kokemukseen kaupungin elävyydestä ja turvallisuudesta.

Kaavaratkaisu

Jätkäsaaren kaupallisen rakenteen lähtökohtana on, että kivijalkaliiketilojen tukena on laajempi kaupallinen keskittymä – Keskuskortteli. Keskuskortteliin sijoitettavan liiketilan määrää kuitenkin rajoitetaan siten, ettei se heikennä kivijalkaliiketilojen kannattavuutta. Keskuskorttelin läheisyys houkuttelee myös palvelukortteliin asiakkaita. Siksi Atlantinkadun ja Länsisatamankadun risteyksen tuntumaan voidaan luoda yhtenäiset kivijalkaliiketilojen alueet. Palvelukorttelin liiketilojen mitoitus perustuu aiempiin Jätkäsaaren alueen kaavoituksen yhteydessä tehtyihin kaupallisiin selvityksiin. Liiketilat varustetaan rasvanerottelukaivoin ja –hormein, alueen riittävän ravintolapalvelutarjonnan takaamiseksi.

Korttelin 20833 asemakaavatontille 4 sijoitettu kylätalo 500 k-m² (+ay) – palvelee koko Jätkäsaaren asukkaita. Kylätalon yhteyteen on tarkoitus sijoittaa suurin osa kortteleiden yhteistiloista sekä kahvila ja yrttikasvattamo. Laajempi ja yhtenäinen yhteistila antaa paremmat mahdollisuudet erilaisten palveluiden koordinoituun tuottamiseen.

Huoneistohotellin on ajateltu sijoittuvan Atlantinkadun ja Länsisatamankadun kulmaan korttelin 20833 asemakaavatontille 1.

Päiväkoti sekä Lasten arkkitehtuurikoulu Arkki saavat konseptisuunnitelman mukaisesti tilat korttelista 20834 ja ne on merkitty asemakaavaan merkinnällä m-pk korttelin 20834 asemakaavatontille 2.

Kortteliin 20834 asemakaavatontille 3 sijoitetaan leikkipuiston tilat puistotoiminnan käyttöön merkinnällä ay-vp.

Tilajärjestelyiden jouston sallimiseksi molemmat korttelialueet ovat merkitty samalla ALP-1 -merkinnällä, jolla sallitaan asuinliike-, toimisto-, hotelli- sekä palvelutiloja sisältävien rakennusten rakentaminen. Asemakaavaan merkityt ohjeelliset tontinrajat on neuvoteltu kaavoituskumppaneiden kesken.

Esteettömyys

Gibraltarinaukiolla sekä päiväkodin kohdalla ja Hyväntoivonpuistoon liittyvien kulkuyhteyksien kohdalla tulee kiinnittää erityistä huomiota esteettömien yhteyksien toteutumiseen. Muilta osin asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Alue on asfaltoitua entistä satamakenttää. Alueella ei ole puuvartista kasvillisuutta. Helsingin luontotietojärjestelmän mukaan alueella ei ole suojeltavia luontokohteita tai havaintoja suojeltavista lajeista.

Tuulisuus

Jätkäsaaren sijainti useammasta suunnasta avomerren ympäröimänä tekee sitä Helsingin oloissa tuulisen alueen. Nykytilanteessa alue on avointa entistä satamakenttää, jolla ei ole tuulensuojaa antavia elementtejä, kuten kasvillisuutta, maastonmuotoja tai rakennuksia. Jätkäsaaren jo rakentuneet rakennukset suojaavat osittain aluetta pohjoisesta ja idästä puhaltavilta tuuilta.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu mukailee Jätkäsaaren alueen kokonaisrakenteen periaatetta, jossa tuulisuuden vaikutuksia viihtyvyyteen ja turvallisuuteen pyritään estämään nostamalla rakennusten kerroslukua vähitellen alueen keskiosia kohti. Asemakaava-alue sijaitsee alu-

een keskiosissa, joissa kerrosluku voi olla ympäröiviä alueita suurempi. Korkeimman rakennusosan ympäristön tuulisuutta hillitään katoksen avulla.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Jätkäsaaren alueen rakentaminen jatkaa Helsingin keskustan tiivistä kaupunkirakennetta länteen. Vanha tavaraliikenteen konttikenttä rakentuu osaksi kantakaupunkia.

Kaavaratkaisu

Rakentaminen meren äärelle avaa merellistä Helsinkiä asukkaille ja alueella vieraileville niin asuinkortteleissa kuin julkisissa ulkotiloissa. Hyväntoivonpuisto on koko kantakaupunkia palveleva merkittävä kaupunginosapuisto, joka tarjoaa kaupunkirakenteen sisäisiä virkistysreittejä sekä oleskelu- ja leikkipaikkoja. Asemakaava-alueen korttelit ja niiden välinen Gibraltarinaukio nivoutuvat tiiviisti puiston yhteyteen.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Yhdyskuntateknisen huollon runkolinjat sijaitsevat kaavamuutosaluetta reunustavilla Atlantinkadulla ja Länsisatamankadulla. Verkostoa ei ole rakennettu vielä valmiiksi alueen keskeneräisyyden vuoksi. Tavanomaisten verkostojen lisäksi Länsisatamankadulle on rakennettu jätteen imukeräysjärjestelmän putkisto sekä kaukojäähdytysverkkoa.

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

Kaavaratkaisu

Kaavamuutosalueen korttelialueet ovat osittain liitettävissä Atlantinkadun ja Länsisatamankadun yhdyskuntateknisen huollon runkolinjoihin. Gibraltarinaukiolle rakennetaan tarvittaessa kunnallistekniikka Hyväntoivonpuiston puoleisia tontteja 20833/4, 20834/2 ja 20834/3 varten. Kyseisten tonttien tonttiliitosten järjestäminen on mahdollista myös rasitejärjestelyin viereisten tonttien kautta kadulla sijaitseviin runkolinjoihin.

Tonteilla ns. alin suositeltava rakentamiskorkeus korkealta merenpinnalta suojautumista varten on +3,1 (N2000) Tämän alapuoliset

tilat on rakennettava vesitiiviinä ja estettävä rakenteellisin ratkaisuin veden pääsy tiloihin esim. ajoluiskien ja sadevesiviemäröinnin kautta.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Kaava-alue sijoittuu nykyiselle meritäyttöalueelle. Alueen täytöt on tehty louhepenkereiden väliin. Täytöt ovat kitkamaita, louhetta ja mahdollisesti myös hienorakeisia maa-aineksia. Nykyinen maanpinta on noin tasolla +2,5...+3,2. Alue on kauttaaltaan asfaltoitu.

Alueen maaperän pilaantuneisuutta on tutkittu vuosina 2012–2013 (Ramboll 2014). Näytteitä on otettu yhteensä 43 tutkimuspisteestä. Tutkimuksissa havaittiin täytön seassa jättejakeita (puuta, betonia, metallia, tiiltä ja tuhkaa), jotka esiintyvät pääosin pohjaveden pinnan yläpuolisessa täytössä. Maaperätutkimusten yhteydessä tehtyjen havaintojen perusteella jättejakeiden osuus täytöstä on vähäinen.

Maaperässä todettiin myös alemman ohjearvon ylittäviä metalli- ja öljyhiilivetypitoisuuksia. Pilaantuneisuutta havaittiin pääosin pohjaveden pinnan yläpuolisessa täytössä, jonkin verran myös pohjavedenpinnan alapuolella.

Kunnostustavoitteet alueelle määritellään kohdekohtaisella riskiarviolla jatkosuunnittelussa. Mahdollisen massanvaihdon lisäksi alueelta saattaa tulla poistettavaksi pilaantuneita ja/tai jätetäyttöä sisältäviä maa-aineksia rakentamisen vaatimassa laajuudessa.

Kaavaratkaisu

Kaavassa on maaperän pilaantuneisuuden selvittämistä ja kunnostamista koskeva kaavamääräys. Määräyksellä varmistetaan alueen soveltuminen suunniteltuun käyttöön.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Kaava-aluetta ympäröivän katuverkon liikenteestä aiheutuu alueelle melua. Satamasta ei nykytilanteessa kantaudu alueelle merkittävää ympäristömelua.

Kaavaratkaisu

Kaavoitettaviin uusiin kortteleihin kohdistuvaa ympäristömelua ja sen edellyttämiä torjuntaratkaisuja on arvioitu alueelta laaditun

ympäristömeluselvityksen (Jätkäsaaren keskus- ja palvelukorttelit, 191369-01, Akukon Oy, 9.3.2020) perusteella.

Selvityksen mukaan, kortteleiden umpinainen rakenne muodostaa melutason ohjearvoihin verrattuna riittävän suojan korttelin yhteisten leikki- ja oleskelualueiden mahdollistamiseksi. Tämän varmistamiseksi kaavamääräyksellä edellytetään kortteleihin 20833 ja 20834 melulta suojaisan yhteispihan toteuttamista. Länsisatamankadun ja Atlantinkadun varteen rajautuvien rakennusten julkisivulle kohdistuu liikenteestä suurimmillaan noin 64 dB keskiäänitaso. Raitioliikenteestä voi aiheutua mahdollinen kaarrekirskunta ja vaihdekolina huomioon ottaen Atlantinkadun ja Länsisatamankadun kulmaan noin 75 dB enimmäisäänitaso. Korttelien kadun puoleisten asuinrakennusten julkisivuilta edellytetään 32 dB äänitasoero vaatimusta liikennemelua vastaan. Määräyksellä varmistetaan epävarmuudet riittävästi huomioon ottaen hyvä asuinviihtyvyys sisätiloissa. Lisäksi muilta kortteleiden asuinrakennusten julkisivuilta edellytetään 30 dB äänitasoero vaatimusta liikennemelua vastaan. Annetuilla kaavamääräyksillä varmistuu myös riittävä meluntorjunta mahdollista pienitaajuisia laivamelua vastaan.

Kaavassa on annettu määräys oleskeluparvekkeiden meluntorjuntaa koskien. Meluselvityksessä on esitetty alustavat suositukset parvekkeiden lasitusta varten.

Raitiotieliikenteen mahdollisesti aiheuttama värähtelyntorjuntatarve tulisi lähtökohtaisesti tunnistaa ja ratkaista uutta raitiotietä suunniteltaessa ja rakennettaessa.

Pelastusturvallisuus/Rakennetekniikka

Lähtökohdat

Hyväntoivonpuistoon on varattu sijainniltaan viitteellinen yleiselle jalankululle ja pyöräilylle alueen osa, jolla pelastusajo on sallittu. Tämän alueen suunnittelussa tulee huomioida pelastusajoneuvojen edellyttämä mitoitus Pelastusturvallisuus. Asuinkortteleiden pelastusteinä voidaan käyttää puistossa olevaa pelastustietä, katualueita ja yleiselle jalankululle varattuja alueita. Asunnoista, joiden varatie on alle 10 metrin korkeudessa maan pinnan tasosta, voidaan pelastaminen hoitaa pelastuslaitoksen vetotikkailla.

Kaavaratkaisu

Jatkosuunnittelussa tulee huomioida pelastusteiden ajoreittien ja nostopaikkojen tarkemmat järjestelyt. Atlantinkadulle pelastusteitä ja nostopaikkoja suunniteltaessa on huomioitava raitolinjan ajolangat ja niiden kiinnitykset. Kadulla sijaitsevien nostopaikkojen sijainnista tulee sopia Helsingin kaupunkiympäristötoimialan lii-

kenne- ja katusuunnittelupalvelun kanssa. Katujen varrelle istutettavien puiden sijoitus on huomioitava pelastustien nostopaikkojen suunnittelussa.

Nimistö

Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 8.5.2019 esittää asema-kaava-alueelle tulevan aukion nimeksi Gibraltarinaukio.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Asemakaavan vaikutusten arvioimiseksi on laadittu selvityksiä liityen maaperän pilaantuneisuuteen ja liikenteen aiheuttamaan meluun. Maaperän pilaantuneisuuden sekä liikenteen aiheuttamien meluhaittojen huomioimisesta rakentamisessa on annettu erikseen kaavamääräyksiä. Asemakaavan liiketilamitoituksen perustaksi on laadittu selvitys Jätkäsaaren kaupallisista painopisteistä.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa Gibraltarinaukion toteutukseen osalta arviolta 600 000 euroa.

Maaperän pilaantuneisuuden ja jätetäytön poistamisen kustannuksia ei ole esitetty. Kunnostettavien maa-ainesten ja poiskaivettavan jätteen sekaisen täytön määrät tarkentuvat kohdekohtaisen riskinarvion ja rakentamisen kaivutason perusteella jatkosuunnittelussa.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden 45–48 milj. euroa

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen täydentää osaltaan Jätkäsaaren yhdyskuntarakennetta Helsingin ydinkeskustan välittömässä läheisyydessä. Suljettu satama-alue meren äärellä muuttuu kaikille yhteiseksi julkiseksi kaupunkitilaksi, jossa yhdistyvät kaupunkiasuminen, palvelut ja merellinen Helsinki.

Eri suunnitteluvaiheessa Jätkäsaaren alueesta on laadittu useita pienoismalleja ja havainnekuvia. Näiden sekä kaavoituksen yhteydessä laaditun viitesuunnitelman perusteella on arvioitu muodostuvaa kaupunkirakennetta sekä kaupunkirakenteen suhdetta olemassa olevaan ympäristöön.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Alueella ei nykyisellään ole luonnontilaista ympäristöä, joten kortteleiden pihojen ja viherkattojen sekä ja aukion toteuttaminen lisäävät kasvullisen pinnan määrää. Alueen luonnon monimuotoisuus kasvaa, kun alueelle syntyy uusia elinympäristöjä eri eliölajeille.

Kaupunginosan julkinen viheralueverkosto täydentyy uudella aukioalueella istutuksineen.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavamuutos ei aiheuta muutoksia liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen Jätkäsaaren alueella.

Huolto- ja pysäköintilaitosten liikenneyhteyksien järjestäminen aiheuttaa vähäisiä muutoksia katualueilla.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Asemakaavan toteuttaminen vaikuttaa Hyvääntoivonpuiston länsireunan toteutumiseen osayleiskaavan kaupunkikuvallisen idean mukaisesti. Hyvääntoivonpuiston julkisivulinjan jatkuminen kaarevana korostaa puiston omaleimaista muotoa. Kaupunkirakenteen täydentäminen tällä paikalla Jätkäsaaren ytimessä vähentää kaupunkikuvan katkonaisuuden vaikutelmaa.

Korkea rakennusosa alueen koillisnurkassa tasapainottaa tulevan keskuskorttelin sommitelmaa sekä luo yhdessä näiden kanssa Atlantinkadun ja Länsisatamankadun risteyksestä Jätkäsaaren keskeisimmän ja helposti tunnistettavan katutilan. Korkeat rakennukset toimivat maamerkkinä osoittamassa paikkaa, josta Atlantinkatu saa alkunsa sekä kohtaa, josta Länsisatamankatu jatkaa kohti Ruoholahtea.

Gibraltarin aukion kaarevin julkisivuin toteutettu tilasommitelma luo korttelin läpikulkureitistä omaleimaisen.

Asemakaavan määräykset tiilen käytöstä julkisivumateriaalina tekevät kortteleista teknisesti kestävä, elinkaarihokkaan sekä visuaalisesti laadukkaan. Kaduntasokerroksen liiketilat sekä korkeampi kerroskorkeus tuovat katukuvaan elämää kantakaupungille ominaiseen tapaan.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Alueen rakentamisen ja käytön vaikutukset ilmastonmuutoksen hillinnän ja sopeutumisen kannalta on tärkeimmiltä osin ratkaistu Helsingin yleiskaava 2016:ssa 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 vaarautumalla sekä ennustettuun merenpinnan nousun aiheuttamiin tulviin, että paikallisten rankkasateiden aiheuttamiin hulevesitulviin. Lisäksi suunnitellaan rakennettuja viheralueita, pihvoja 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. Kaava edistää uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarvittavien teknisten laitteistojen integrointia 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 monipuolisia eri väestöryhmille sopivia asuinratkaisuja sekä asumiseen ja alueella toimimiseen liittyviä palveluja. Gibraltarinaukio muodostaa autottoman vyöhykkeen, jonne voidaan toteuttaa turvalliset ja esteettömät jalankulun ja pyöräilyn reitit. Aukion varrelle sijoittuu liiketiloja sekä lasten arkkitehtuurikoulu ja -päiväkoti.

Maaperän pilaantuneisuuden selvittämistä ja kunnostamista koskevalla määräyksellä varmistetaan, ettei maaperän haitta-aineista aiheutu terveyshaittaa alueen tuleville käyttäjille. Meluntorjuntaa koskevilla kaavamääräyksillä luodaan lisäksi edellytykset melun kannalta terveellisen ja viihtyisän asuinympäristön toteuttamiselle.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Asemakaava-alue on tällä hetkellä aluerakentamista palvelevaa pysäköinti- ja varastointialuetta. Kaavan viitesuunnitelmassa on 15 erikokoista liiketilaa sekä huoneistohotelli. Asemakaavamääräyksellä varmistetaan, että liiketilat mahdollistavat ravintolapalveluiden toteuttamisen. Lisäksi tähänastisissa hankesuunnitelmissa on ollut lasten arkkitehtuurikoulu Arkki ja päiväkotit sekä kylätalon ja leikkipuistopalvelun tiloja.

Muut merkittävät vaikutukset

Asemakaavan muutoksella ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.

TOTEUTUS

Kaava-alueen kuuluminen toteuttamisprojektiin

Kaava-alueen kuuluu kaupunginkanslian Länsisataman toteuttamisprojektin alueelle.

Rakentamiskelpoiseksi saattaminen

Kaupunki saattaa kaava-alueen rakentamiskelpoiseksi.

Rakentamisaikataulu

Rakentamisen aloittamisen on arvioitu olevan mahdollista alueella noin vuonna 2021.

Viitesuunnitelma

Alueelle on laadittu toteuttamista ohjaa viitesuunnitelma, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle
- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
- suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä
- edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta
- merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdissa, liikenne, palvelut, esteettömyys, ekologinen kestävyys, ja korttelialueet sekä kohdassa vaikutukset.

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 asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukaan alue on C2-alueita, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon ja puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Helsingin yleiskaava 2016 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 lähipalvelu-, asunto ja työpaikkarakentamiselle. Työpaikkarakentamisen tulee olla ympäristövaiikutuksiltaan liike-, toimisto- ja näihin verrattavia tiloja. 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 8337 (vahvistettu 27.1.1981). Kaavojen mukaan alue on satama-alueita, satama-alueita palvelevien varastorakennusten korttelialuetta, katualuetta.

Alue rajautuu pohjoisessa Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaavaan nro 11770 (tullut voimaan 7.8.2009). Alueen itäpuolelle on laadittu Atlantinkaaren asemakaava nro 12331 (tullut voimaan 22.1.2016). Alueen länsipuolella on Saukonlaiturin itäosan asemakaava nro 12020 (tullut voimaan 1.3.2014).

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Länsisataman Jätkäsaaren nk. palvelukorttelien ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn ratkaiseminen ja kilpailualueen varaaminen asunto-, hotelli-, liike- ja palveluhankkeiden suunnittelua varten muuttamisen periaatteet/muutosluonnoksen 3.5.2019.

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 2020 kaupungin aloitteesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo

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

Vireilletulosta ja OAS:n nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä sekä lehti-ilmoituksella Ruoholahden Sanomat -lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 27.2.–18.3.2020 seuraavissa paikoissa:

- Infokeskus ja kirjasto, Huutokonttorissa, Tyynenmerenkatu 1
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kunnallistekniikkaan. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että annetaan kaavamääräys, jolla tontti voi sijoittaa putkiaan naapuritontin alueelle. Lisäksi kierrätyshuoneiden määrä, sijainti ja mitoitus määritellään jatkosuunnittelussa.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat tietoliikennejärjestelyihin sekä ekopisteen tarpeellisuuteen alueella. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että mielipiteen mukaisesti ekopistettä ei aiota sijoittaa alueelle ja tietoliikennetekniset asiat otetaan huomioon jatkosuunnittelussa.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Jätkäsaaren palvelukorttelin asemakaavaratkaisusta on vuosien varrella ollut monia erilaisia vaihtoehtoja, mutta jokaisessa vaihtoehdossa on nojaututtu Jätkäsaarella vallitsevan noin 8-kerroksiseen umpikortteliratkaisuun. Suunnittelun alkuvaiheessa korttelit olivat nimeltään Hyvinvointikorttelit, mutta silloisen sosiaali- ja terveystieteiden kiinnostuksen kohdistuttua Marian sairaalan alueen palvelutarjonnan mittavaan kehittämiseen alettiin kortteleita kutsua Palvelukortteleiksi. Lopulta päädyttiin järjestämään konseptikilpailu alueen palvelutarjonnan monipuolistamiseksi. Kilpailussa etsittiin kortteleille sekä sisältöä että toteuttajaa.

Kaikissa suunnitteluvaiheissa lähtökohtana oli, että korttelin läpi on järjestettävä kulkuyhteys Jätkäsaaren Keskuskorttelin ja Hyväntoivonpuiston välille. Varhaisissa vaihtoehdoissa yhteys oli järjestetty Atlantinkadun ja Länsisatamankadun risteyksen suunnasta. Nyt kaavoitetussa ratkaisussa toteutuu tämän ohella myös yhteys Saukonkadun kohdalta uutta Gibraltarinaukiota pitkin.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 9.4.–8.5.2020

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus. Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakentamisen korkeuteen ja sen aiheuttamaan varjostavaan vaikutukseen sekä alueen lähiympäristön viihtyisyyteen.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat vesihuollon järjestämiseen liittyviin kysymyksiin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin tehdyt muutokset:

HSY:n lausunnon johdosta:

- kaavakartasta on poistettu map-merkintä Gibraltarinaukion kohdalta.

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- Tontille 20833/4 määrätty liiketilakerrosala on yhdistetty kylätalon kerrosalaan, jotta hanke tältä osin vastaisi paremmin tilan toiminta-ajatusta ja olisi Ara:n ohjeistusten mukainen.
- Nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa olleet sitovat tontinrajat korttelissa 20833 ja 20834 on muutettu ohjeellisiksi.

Kaavakarttaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
- Lisätty selostukseen maininta taiteen sijoittamisesta Gibraltarinaukiolle yhteistyössä kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan kanssa.
- kaavaselostusta on päivitetty jatkosuunnittelussa ilmenneiden muutosten osalta sekä HSY:n lausunnon johdosta.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 2.6.2020 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12608 hyväksymistä.

Helsingissä 2.6.2020

Tuomas Hakala
vs. asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	04.05.2020
Kaavan nimi	Jätkäsaaren palvelukorttelit		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,4274	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]	0,4504	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,4274

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,4274	100,0	46180	3,24	0,0000	32680
A yhteensä	1,2598	88,3	46180	3,67	1,2598	46180
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1676	11,7			-1,2598	-13500
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4504	31,6		0,4504	

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

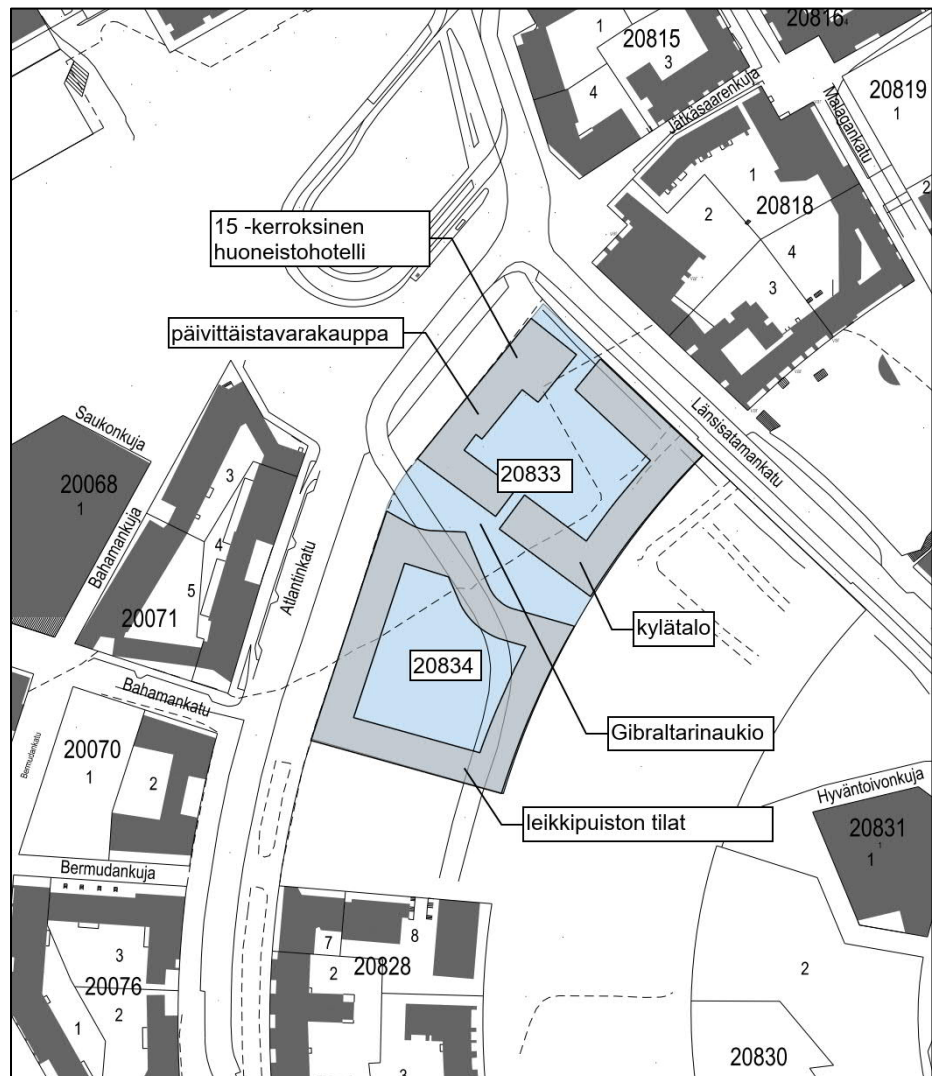
Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,4274	100,0	46180	3,24	0,0000	32680
A yhteensä	1,2598	88,3	46180	3,67	1,2598	46180
ALP	1,2598	100,0	46180	3,67	1,2598	46180
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1676	11,7			-1,2598	-13500
Katuauk./torit	0,1676	100,0			0,1676	
LS					-1,4274	-13500
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4504	31,6		0,4504	
map	0,4504	100,0		0,4504	

JÄTKÄSAAREN PALVELUKORTTELIT, ASEMAKAAVAN MUUTOS**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

Atlantinkadun, Länsisatamankadun ja Hyväntoivonpuiston rajamalle alueelle suunnitellaan kumppanuuskaavoituksen keinoin kahden toiminnoiltaan sekoittuneen korttelin sekä aukion rakentamista.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASSA (OAS) esitetään miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy Helsingin karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Asemakaavan muutos koskee satama-alueita, jotka sijaitsevat Atlantinkadun, Länsisatamankadun ja Hyväntoivonpuiston rajaamalla alueella. Tavoitteena on mahdollistaa tälle alueelle Helsingin kantakaupungin jatkaaminen sosiaalisesti, ekologisesti ja taloudellisesti kestäväällä tavalla.

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan muuta valmisteluaineistoa (selostusluonnos, viitesuunnitelma, kaavaluonnos) on esillä **27.2.–18.3.2020** seuraavissa paikoissa:

- Infokeskus ja kirjasto, Huutokonttorissa, Tyynenmerenkatu 1
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Aineistoon voi käydä tutustumassa Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa (käyntiosoite Sörnäistenkatu 1, ala-aula, avoinna ma–to klo 9–16, pe 10–15), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 18.3.2020**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, avoinna arkisin ma–pe klo 8.15–16) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
 - seurat ja yhdistykset, ym.
 - Jätkäsaari-seura ry
 - Helsingin seudun kauppakamari
 - Helsingin Yrittäjät
 - Helsingin seurakuntayhtymä
 - Suomen Pakkauskierrätys RINKI Oy
 - Elisa Oyj, DNA Oyj, Telia Finland Oyj
 - asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin Satama Oy
-

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Helsingin vanhusneuvosto
- Helsingin vammaisneuvosto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa kaupunkikuvaan, maisemaan, meluun, liikenteeseen sekä palveluihin ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

Suunnittelun taustatietoa

Helsingin kaupunki omistaa asemakaava-alueen maat. Kaavoitus on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1979–1981) ja niissä alue on merkitty satama-alueeksi sekä satama-alueita palvelevien rakennusten korttelialueeksi.

Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukaan alue on C2 -aluetta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon ja 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 lähipalvelu-, asunto- ja työpaikkarakentamiselle. Työpaikkarakentamisen tulee olla ympäristövaikutuksiltaan liike-, toimisto- ja näihin verrattavia tiloja. Asemakaava on toiminnoiltaan ja mitoitukseltaan yleiskaavan ja osayleiskaavan mukainen.

Suunnittelualueita koskevia päätöksiä ja suunnitelmia:

- Kaupunkiympäristölautakunnan päätös hyväksyä Länsisataman Jätkäsaaren nk. palvelukorttelien ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn rakentamisen ja kilpailualueen varaaminen asunto-, hotelli-, liike- ja palveluhankkeiden suunnittelua varten muuttamisen periaatteet/muutosluonnoksen 3.5.2019
- Viitesuunnitelma 22.1.2020

Tontilla sijaitsee nykyisin alueen rakentamista palvelevaa tilapäisiä toimintoja sekä pysäköintiä.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Teo Tammivuori, arkkitehti, p. (09) 310 21192, teo.tammivuori@hel.fi

Liikenne

Teemu Vuohtoniemi, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37490,
teemu.vuohtoniemi@hel.fi

Teknistoloudelliset asiat

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

Julkiset ulkotilat, maisema

Paula Hurme, maisema-arkkitehti, p. (09) 310 26093,
paula.hurme@hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata Suunnitelmavahti-palvelun avulla (www.hel.fi/suunnitelmavahti) sekä sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto ja twitter.com/helsinkikymp).

Helsingissä 14.2.2020

Matti Kaijansinkko
tiimipäällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2020 kaupungin aloitteesta



OAS

- OAS, asemakaavaluonnos ja muuta aineistoa nähtävillä 27.2.–18.3.2020
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Helsingin Uutiset -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään lautakunnalle arviolta keväällä 2020
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat
- lautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.



Sijaintikartta
Jätkäsaaren palvelukorttelit

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö
Länsisatama-Kalasadatama -tiimi



Ilmakuva
Järkäsaaren palvelukorttelit

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö
Länsisatama-Kalasadama -tiimi

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSET

ALP-1

Asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialue. Rakennukseen saa sijoittaa tiloja myymälöitä, toimistoja hotelleja, sairaaloita, ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja julkisia palveluja varten sekä kokoontumis-, koulutus-, päiväkotijä, näyttely-, liikunta ja vapaa-ajan sekä vastaavan toiminnan tiloja.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

20

Kaupunginosan numero.

20834

Korttelin numero.

2

Ohjeellinen tontin numero.

GIBRALTAR Kadun tai aukion nimi.

10450

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

<-m150

Luku osoittaa kerrosneliömetreinä kuinka paljon kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä(I) kerroksesta vähintään on varattava liike-, ravintola-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi. Luku sisältyy tontin kokonaiskerrosalaan. Tilat on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla poistoilmahormilla, joka saadaan rakentaa kerrosalan lisäksi.

<-m-pk 1100

Luku osoittaa kerrosneliömetreinä kuinka paljon rakennuksen ensimmäisestä (I) ja toisesta (II) kerroksesta vähintään on varattava päiväkotijä, koulutus, liike-, ravintola-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi. Luku sisältyy tontin kokonaiskerrosalaan. Tilat on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla poistoilmahormilla, joka saadaan rakentaa kerrosalan lisäksi.

<-ay-vp 150

Luku osoittaa kerrosneliömetreinä kuinka paljon rakennuksen ensimmäisestä (I) kerroksesta tulee varata leikkipuiston tiloille. Luku sisältyy tontin kokonaiskerrosalaan.

+ay400

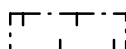
Luku osoittaa kerrosneliömetreinä kuinka paljon rakennuksen maantasokerroksesta tulee tontin kokonaiskerrosalan lisäksi varata kylätalon tiloiksi +ay

VIII

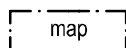
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+5.5

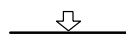
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



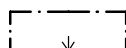
Rakennusala.



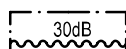
Maanalainen pysäköintitila. Alueelle saa sijoittaa lisäksi muutoin maanpinnan alapuolelle rakennettavaksi sallittuja tiloja ja yhdyskuntateknisen huollon tiloja.



Ajoyhteys pysäköintilaitokseen. Sijainti ohjeellinen.



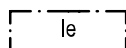
Nuoli osoittaa rakennusalan sen sivun, johon rakennus tulee rakentaa kiinni.



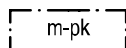
Merkintäosoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisen rakennuksen ulkovaipan äänitasoerotus liikennemelua vastaan on oltava vähintään lukeman osoittamalla tasolla.



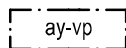
Istutettava puurivi, sijainti ohjeellinen.



Leikki-pakka.



Rakennusalan osa, jolle tulee sijoittaa päiväkotijä, liike-, ravintola-, myymälä-, näyttely- tai muita asiakaspalvelutiloja.



Rakennusalan osa, jolle tulee sijoittaa leikkipuistopalvelun tila.



Katuaukio/tori. Aukion tulee laatutasoltaan, materiaaleiltaan ja kasvivalinnoiltaan liittyä viereisten katualueiden muodostamaan kokonaisuuteen. Aukiota ei saa aidata.



Aukioksi rakennettava alueen osa.



Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tonteille ajo on sallittu. Sijainti ohjeellinen.

y - z

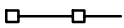
Rakennukseen tulee jättää kirjainten y ja z välisellä osalla katutasoon kerroksen korkuinen kulkuaukko. Rakennuksen kantavat pilarit tulee sijoittaa rakennusalan rajaan siten, että ne muodostavat arkadin. Tila on varattava yleiselle oleskelulle ja liiketilöiden terasseille.



Katoksen rakennusala.



Katoksen rakennusala, jolle tulee sijoittaa korttelin yhteinen viherkattoinen pyöräkatos. Sijainti ohjeellinen.



Tukimuuri.



Rakennukseen jätettäväkulkuaukko.



Rakennukseen jätettäväkulkuaukko, sijainti ohjeellinen.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Ullakolle saa sijoittaa iv-konehuoneen, asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitetun saunaosaston sekä kattopuutarhaa palvelevia tiloja.

Rakennukseen saa rakentaa enintään kaksi kellarikerrosta.

Katolle sijoitettavien teknisten tilojen ja laitteiden tulee sopia koko rakennuksen ulkonäköön. Tilan seinistä yhden tulee olla pohjaltaan ympyrän kaaren muotoinen.

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

Kierrätyshuoneet ja jätteen putkikuljetusjärjestelmän keräyspisteet tulee integroida rakennukseen.

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävät varasto- ja jätehuoltotilat ja vähintään seuraavat yhteistilat:
- talopesula 1 kpl / tontti
- harraste- ja kokoontumistiloja 1,5 % asuntoalasta.

Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat asuntojen ulkopuoliset varasto-, huolto-, pesu-, kuivaus-, sauna-, vapaa-ajan-, kokoontumis- ja harrastetilat kuten kylätalo, sekä tekniset tilat kuten iv-konehuoneet ja jäte- kierrätyshuoneet sekä jätteen putkikuljetusjärjestelmän keräyspisteet saa rakentaa kerrosalan lisäksi ja asemakaava-alueen tonttien yhteisiksi.

Kuhunkin kerrokseen porraskäytävien yhteyteen, asuntojen ulkopuolelle saa rakentaa asuntoja palvelevan yhtenäisen varastotilan.

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

Katoille saa toteuttaa kulkuyhteyksiä alemmasta kerroksesta asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaisista vaikutelmaa.

Länsisatamankadun ja Atlantinkadun varrella olevien rakennusten maantasokerroksen kerroskorkeuden tulee olla vähintään 4,2 m ja tilat tulee varata ensisijaisesti liike-, palvelu-, kokoontumis- tai vapaa-ajantiloiksi koko julkisivun pituudelta lukuun ottamatta porrashuoneiden sisäänkäyntejä. Julkisivumateriaalin tulee olla pääsääntöisesti lasia. Ulkoiluväline- ja pyörävarastot tulee ensisijaisesti sijoittaa sisäpihan puolelle tai kellariin.

Julkisivujen on oltava pääosiltaan paikalla muuratut tai muuratun pinnan päälle rapattuja. XV kerroksisen rakennusosan saa rakentaa metallipintaisena.

Atlantinkadun varrella rakennukset tulee jäsentää enintään yhden porrashuoneen ympärille rakentuvan kokonaisuuden suuruisiin osiin julkisivumaateriaalin, -väriyksen, -aukotuksen ja/tai muin keinoin.

Kadun ja puiston puolen julkisivujen tulee olla värisävyiltään hillittyjä. Gibraltarinaukion varren julkisivuilla tulee käyttää raikkaampia värejä.

Gibraltarinaukion eteläpuoleisen julkisivun räystäslinjan tulee olla yhtenäinen.

Ullakko tulee olla julkisivulinjasta selkeästi sisään vedetty.

Iv-konehuoneita ja laitteita ei saa sijoittaa rakennusrungon ulkopuolelle.

Parvekkeet tulee toteuttaa sisäänvedettyinä Atlantinkadun, Länsisatamankadun ja Hyväntoivonpuiston puoleisilla julkisivuilla.

Hyväntoivonpuiston puolelle sekä korttelissa 20834 Gibraltarinaukion puolelle tulee rakentaa yhtenäiset lasitetut parvekevyöhykkeet.

Rakennusrungon ulkopuolella olevia parvekkeita ei saa tukea maasta. Edellä mainitusta poiketen kirjainten y ja z välisellä osalla voidaan parvekkeet tukea tontin rajalinjalle sijoitetuin pilarein, jos parvekkeet toteutetaan yhtenäisinä parvekevyöhykkeinä.

Suoraan katualueelle avautuvien porrashuoneiden ulko-ovet on suunniteltava vähintään 0,9 m syvennykseen, ellei porrashuoneen yläpuolella ole yhtenäistä parvekevyöhykettä.

Porrashuoneesta tulee olla yhteys sekä kadulle että pihalle.

Asuntoon tarvittava esteetön sisäänkäynti saadaan järjestää pihan puolelta.

PIHAT JA ULKOALUEET

Pihamaalla olevia tonttien välisiä rajoja ei saa aidaa. 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.

Yhteiskäyttöiset piha-alueet on rakennettava korttelikohtaisesti laadittujen kokonaissuunnitelmien mukaan.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueina tai kulkuteinä on istutettava. Istutuksissa on käytettävä myös pensaita ja puita.

Pihakannen kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa huomioon pihan puuistutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja kasvillisuuden paino.

Katualueen tai aukion ja rakennuksen välinen tontin osa tulee rakentaa viereisen kadun tai aukion laatu tasoon.

Puistoalueita vasten olevat tukimuurit sekä pihamaalla näkyviin jäävät pysäköintilaitosten seinät tulee rakentaa muotoilultaan viimeistelyinä ja ympäristöön luontevasti sopivina paikalla valettuina tai luonnonkivipintaisina muureina, joihin liittyy istutuksia.

Torialueen pintamateriaalin tulee olla luonnonkivi.

Torialueella ei sallita yli puolen metrin tasoeroja.

Gibraltarinaukiolle tulee laatia yhteinen valaistus-suunnitelma.

Gibraltarinaukion valaistus tulee voida toteuttaa julkisivuista ripustamalla.

YMPÄRISTÖHÄIRIÖIDEN TORJUNTA

Pysäköintitiloissa on oltava koneellinen ilmanvaihto. Jäteilmahormit tulee sijoittaa rakennuksiin. Poistoilma on johdettava viereisen rakennuksen katto-tason yläpuolelle. Hormit ja poistumistiet saa rakentaa kerrosalan lisäksi.

Kortteleihin 20833 ja 20834 tulee suunnitella korttelin yhteinen oleskelualue, jossa alitetaan melutason ohjearvot ulkona (päivällä 55 dB ja yöllä 50 dB).

Oleskeluparvekkeet tulee suojata ympäristömelulta siten, että niillä alitetaan melutason ohjearvot (päivällä 55 dB ja yöllä 50 dB) ulkona.

Asuinrakennusten ulkovaipan äänitasoerotuksen liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB.

RAKENNETTAVUUS

Korttelialueiden kadunvarrelle sijoituville tonteille tulee varata kullekin yksi kadun suuntaan avautuva ovellinen tila yhdyskuntateknisen huollon jakokaappeja varten. Tilassa ei saa olla alapohjaa.

Muuntamot tulee sijoittaa korttelialueille integroituna rakennukseen.

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

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

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

Tonteilla on oikeus sijoittaa tonttijohtonsa viereisten tonttien alueelle.

ILMASTONMUUTOS HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Alle kymmenen kerrosta korkeiden rakennusten kattopinta-ala on toteutettava pääosin viherkattona tai kattopuutarhana niiltä osin, joilla ei ole aurinkokeräimiä.

Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavien teknisten laitteistojen integroiminen rakennuksiin on sallittua.

Rakennusten energiaomavaraisuustavoite on vähintään 15% kokonaiskulutuksesta.

Asemakaava-alueen energiaratkaisu saa olla tonttien yhteinen.

Kortteleiden tonttien muodostaman kokonaisuuden vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkehojen tavoiteluku.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Gibraltarin aukion tulee muodostaa esteetön kulkuyhteys Hyväntoivonpuiston ja Atlantinkadun välille.

Gibraltarin aukion suunnittelussa tulee varmistaa polkupyörä- ja kävely-yhteyksien riittävien näkymien toteutuminen.

Korttelin 20834 huoltoliikenne tulee toteuttaa korttelin 20833 huoltopihan kautta.

Tonttien autopaikkamääräykset:

- asuinkerrostalot, vähintään 1 ap / 135 k-m², määräys ei koske erityisasumista.
- toimistot, enintään 1 ap / 150 k-m²
- myymälät ja ravintolat enintään 1 ap / 90 k-m².
- päiväkotit, enintään 1 ap / 320 k-m²
- hotellit ja hostellit, enintään 1 ap / 220 k-m².

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

Opiskelija-asunnoille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja. Muun erityisasumisen pysäköintitarve määritellään tapauskohtaisessa selvityksessä, joka tulee hyväksyttäväksi 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 %.

Suosittelavat pysäköintipaikkamäärät liikkumiseisteille ovat 1 pysäköintipaikka 30 tavallista pysäköintipaikkaa kohden. Liikkumiseisteiden pysäköintipaikat eivät lisää pysäköintipaikkojen kokonaismäärää.

Autopaikat on sijoitettava pysäköintilaitokseen, ellei muita paikkoja ole erikseen asemakaavassa osoitettu. Autopaikkoja ei saa sijoittaa pihalle.

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
- hotellit, hostellit, vähintään 1 pp / 15 asiakaspaikkaa ja 1 pp / 3 työntekijää.

Erityisasumisen pyöräpaikkatarve määritellään tapauskohtaisessa selvityksessä, joka tulee hyväksyttäväksi liikenne- ja katusuunnittelupalvelussa.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



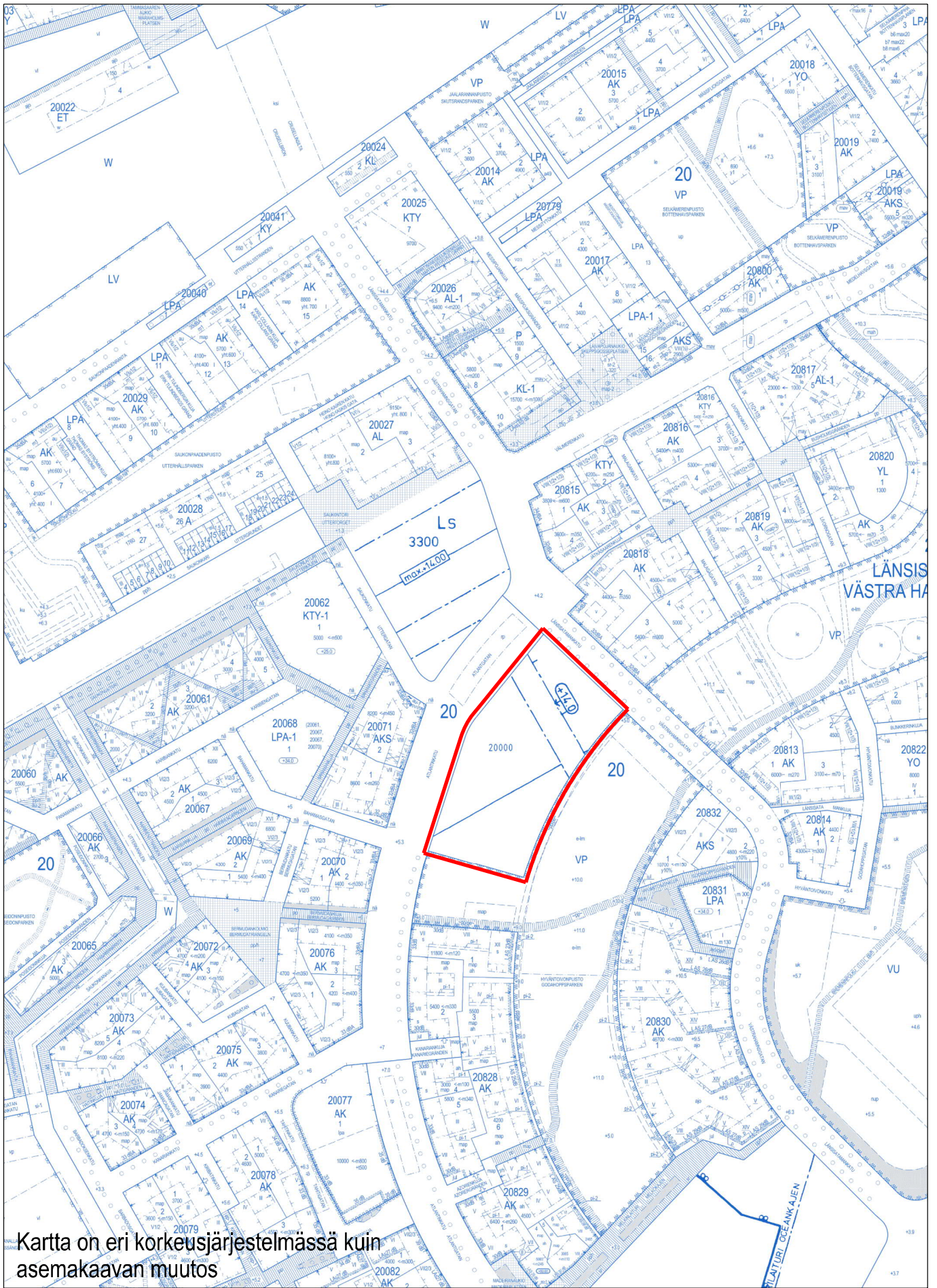
Havainnekuva
Jätkäsaaren palvelukorttelit

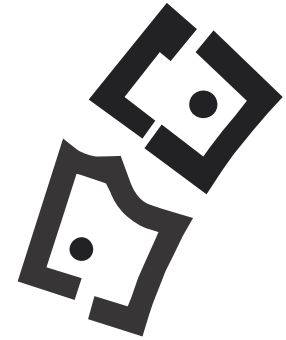
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö
Länsisatama-Kalasadama -tiimi



Ote Jätkäsaaren yleiskaavasta
Jätkäsaaren palvelukorttelit

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö
Länsisatama-Kalasatama -tiimi





JÄTKÄSAAREN PALVELUKORTTELIT

VIITESUUNNITELMA

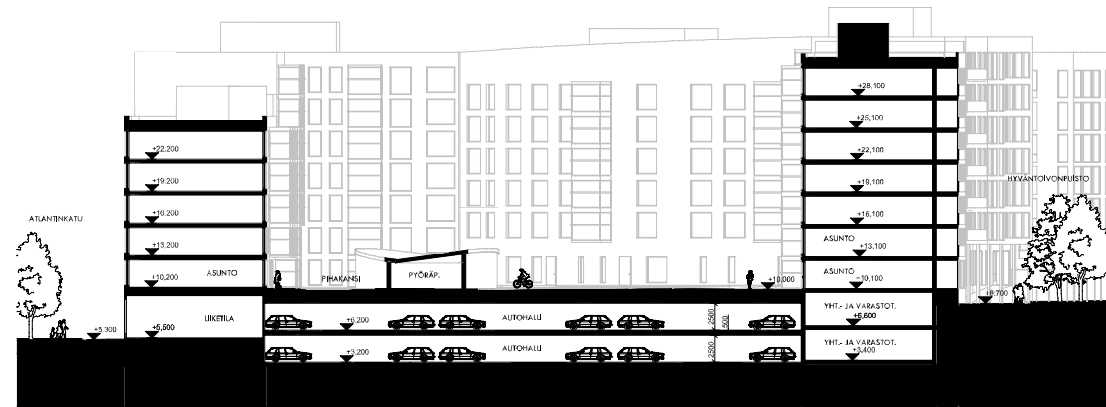
ARKKITEHDIT NRT | 22.01.2020

VIITESUUNNITELMAN SISÄLTÖ

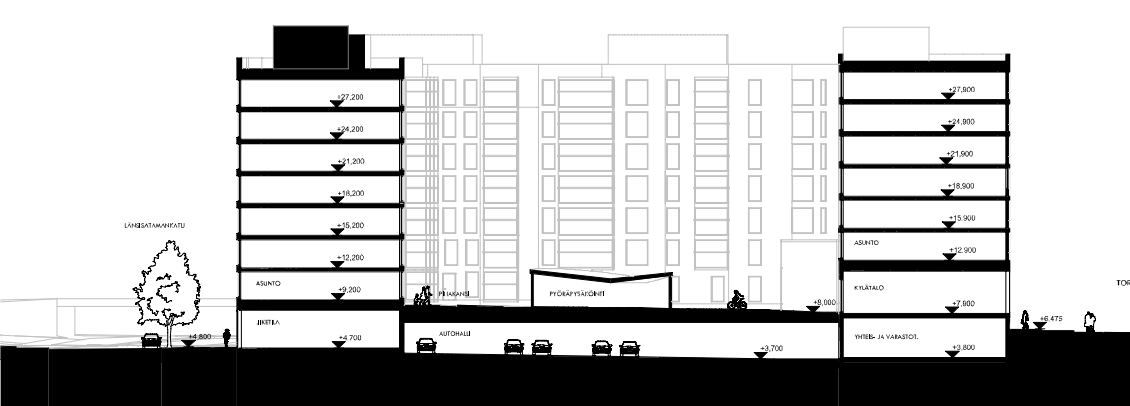
Asemapiirros	3
Alueleikkaukset	4
Pohjakaaviot	5
Hallintamuotokaavio	9
Yhteiskäyttökaavio	10
Kaavan mitoitusperiaatteita	11
Aluejulkisivut	12
Näkymäkuvat	18
Kerrosalalaskelma	LIITE
Pysäköintilaskelma	LIITE
Liikenteelliset tarkastelut	LIITE
Pysäköintilaitoksen liikenteenohjausjärjestelmän esiselvitys	LIITE
Pelastusliikenteen ajouratarkastelut	LIITE
Pelastusliikenteen nostopaikat	LIITE
Alustava palotekninen suunnitelma	LIITE



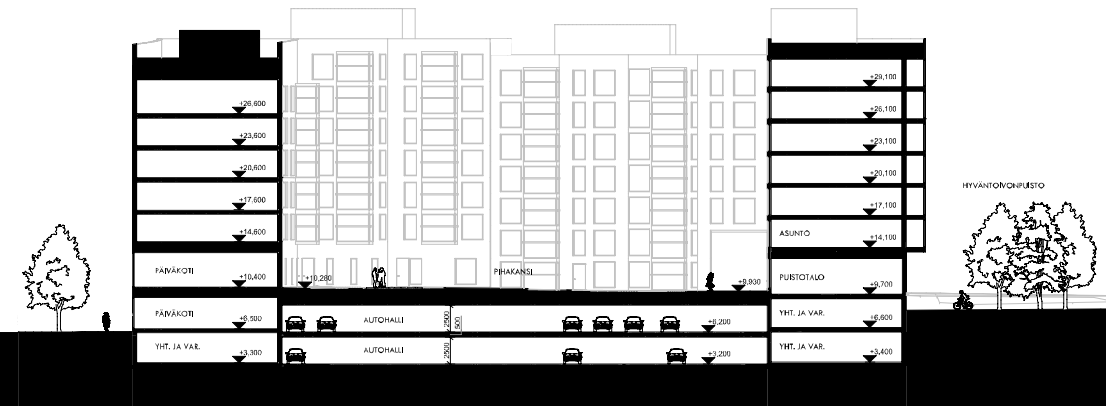
LEIKKAUS A, POHJOINEN KORTTELI

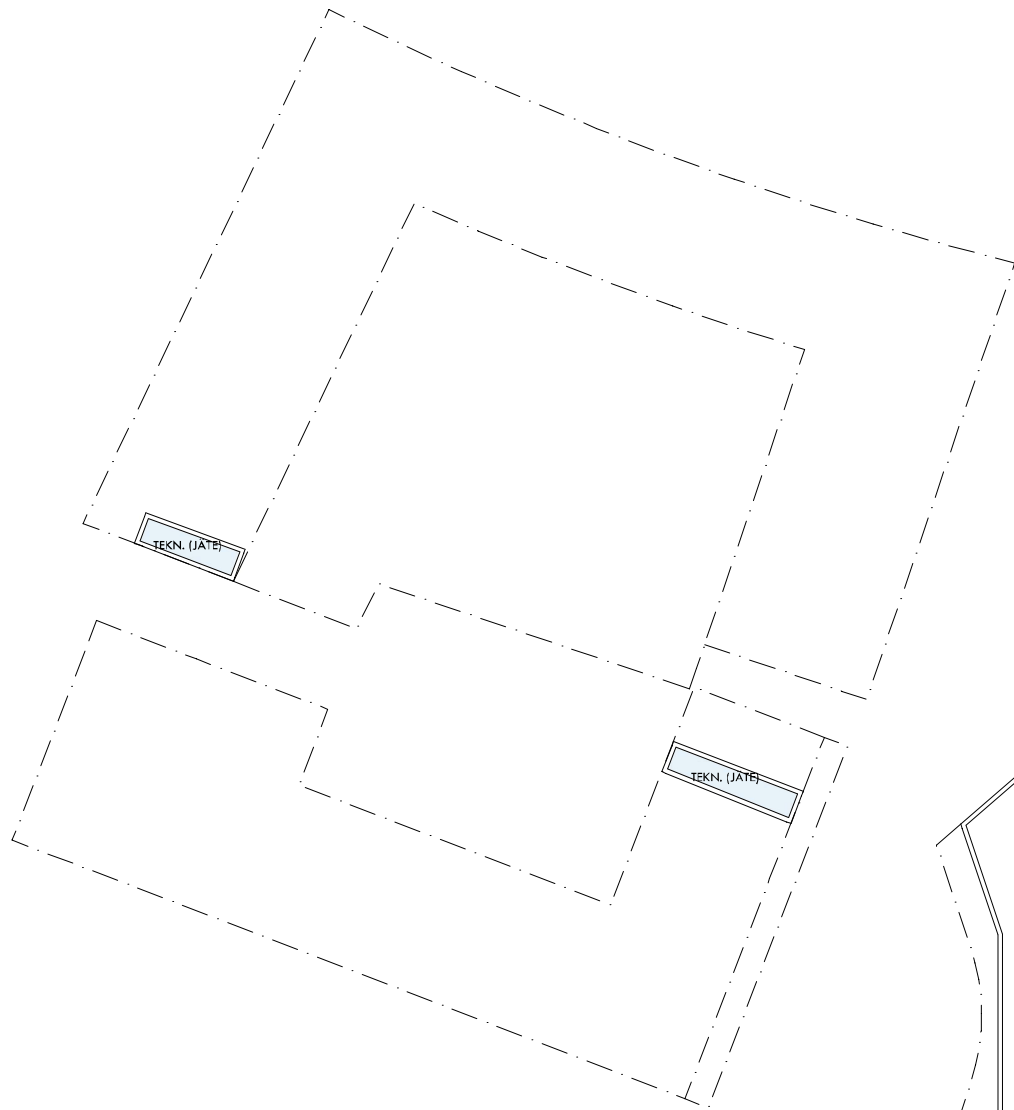


LEIKKAUS B, ETELÄINEN KORTTELI



LEIKKAUS C KORTTELEIDEN LÄPI







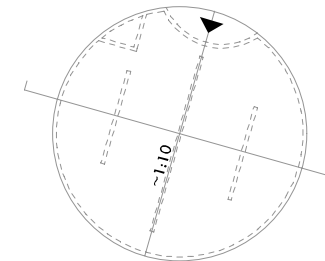


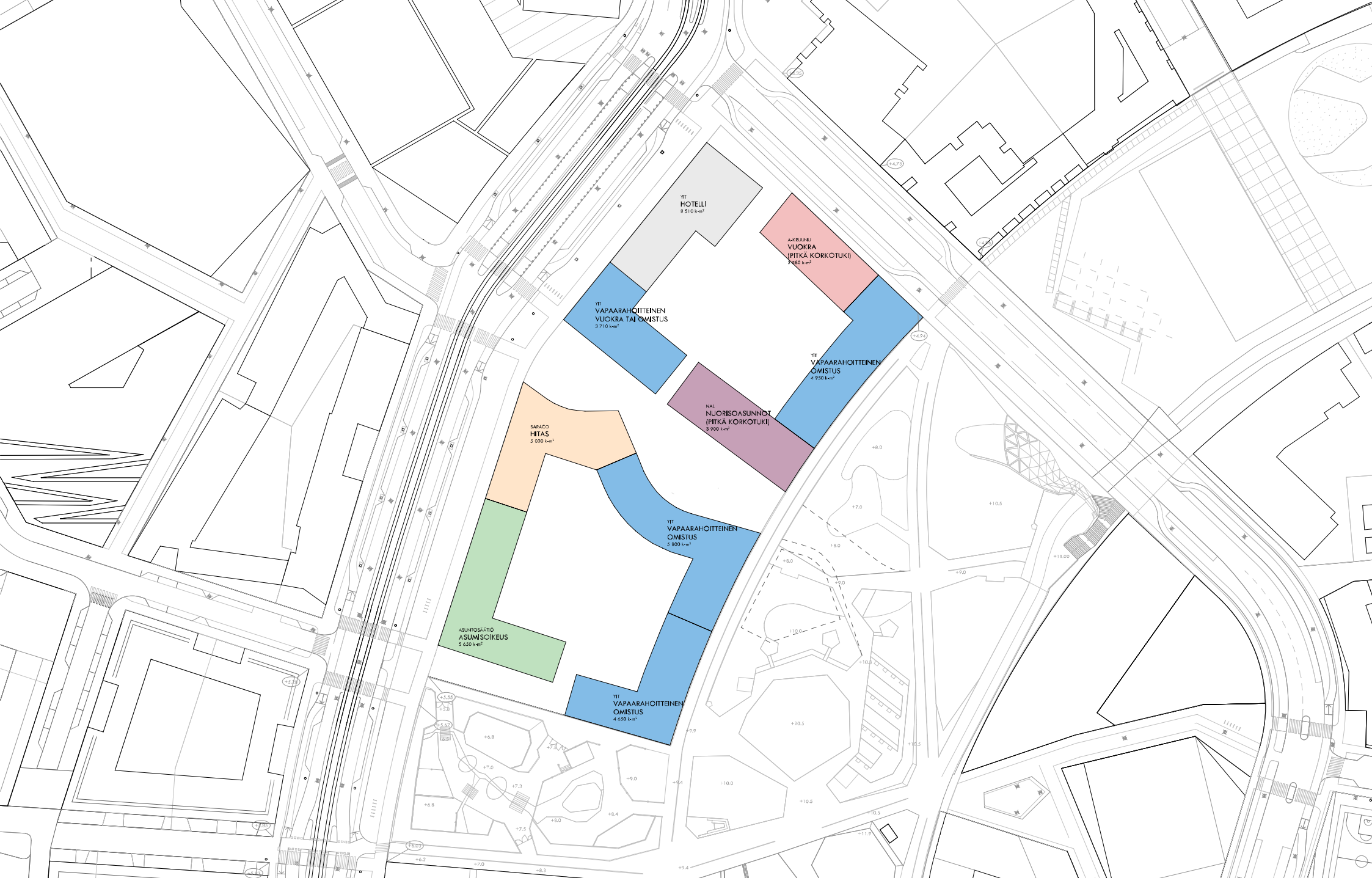
Länsisatamankatu

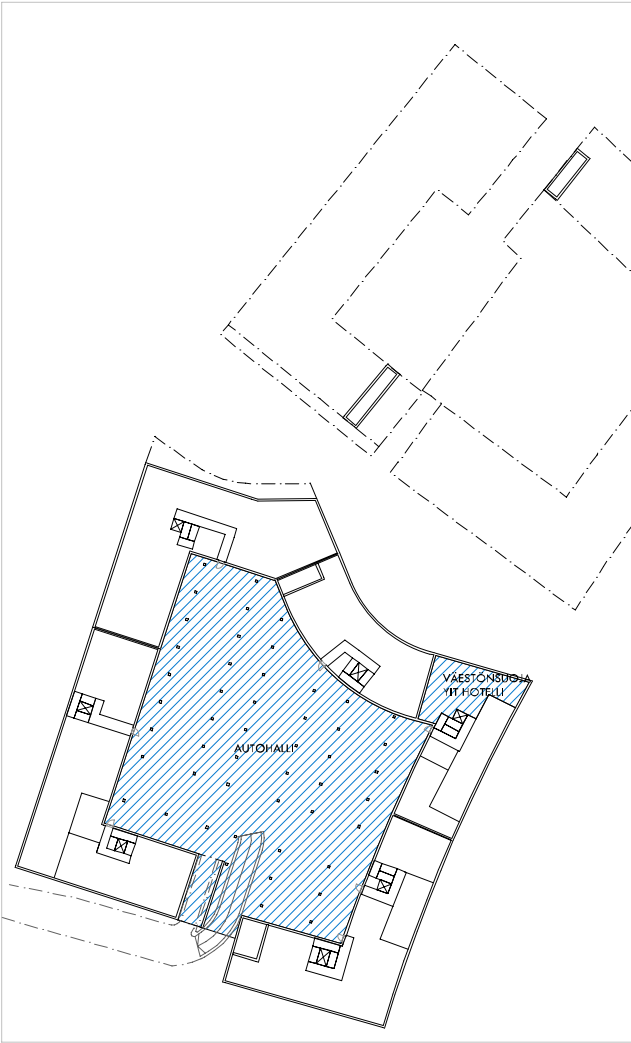
GIBRALTARINAUKIO



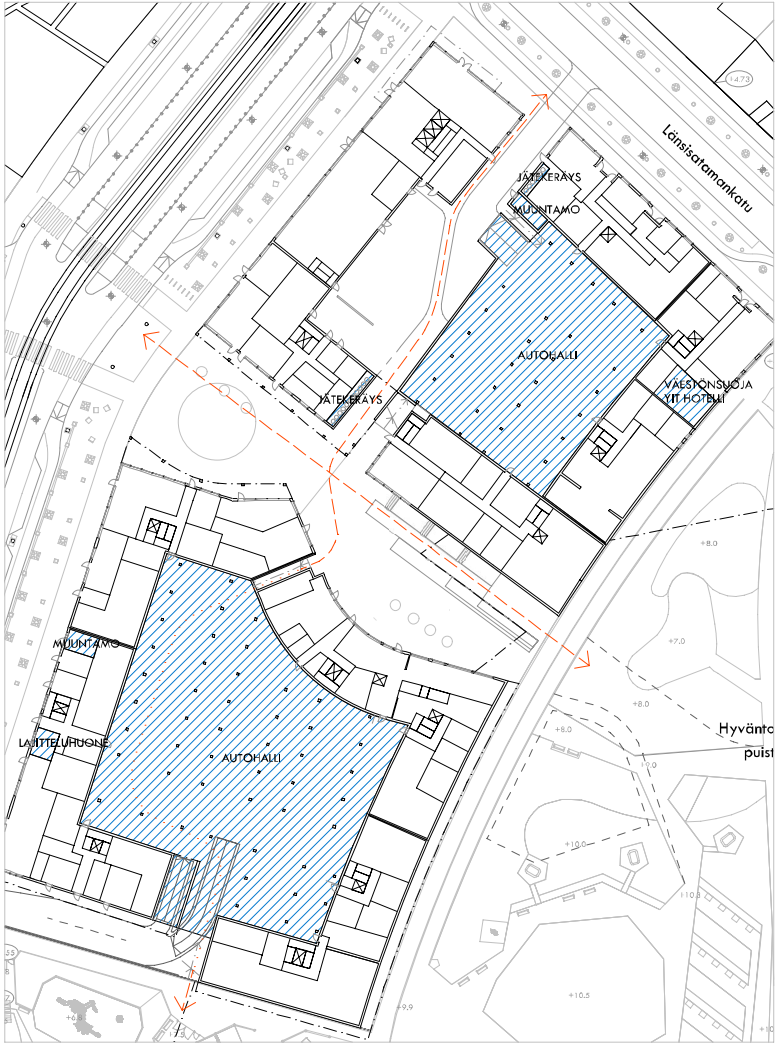
Kansipihojen pyöräpysäköinnin
periaatekaavio 1:300



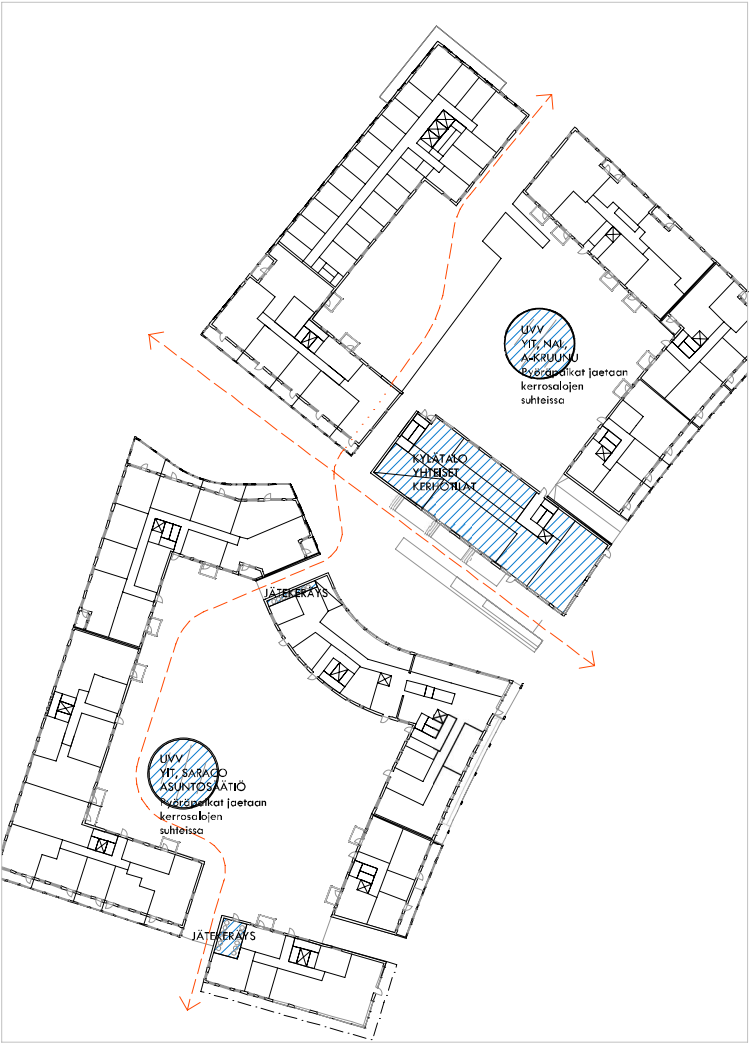




KELLARIKERROS



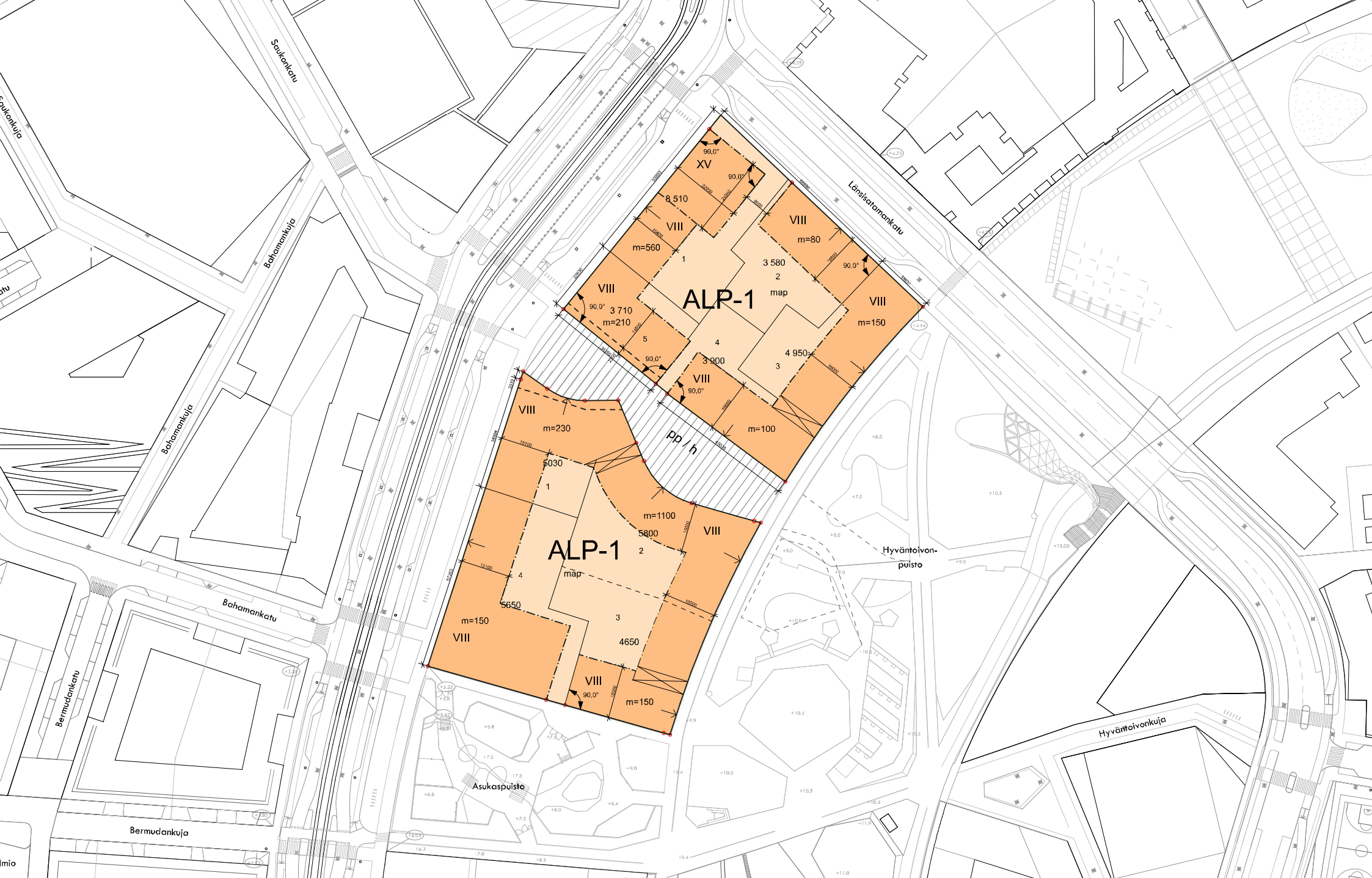
KATUTASO



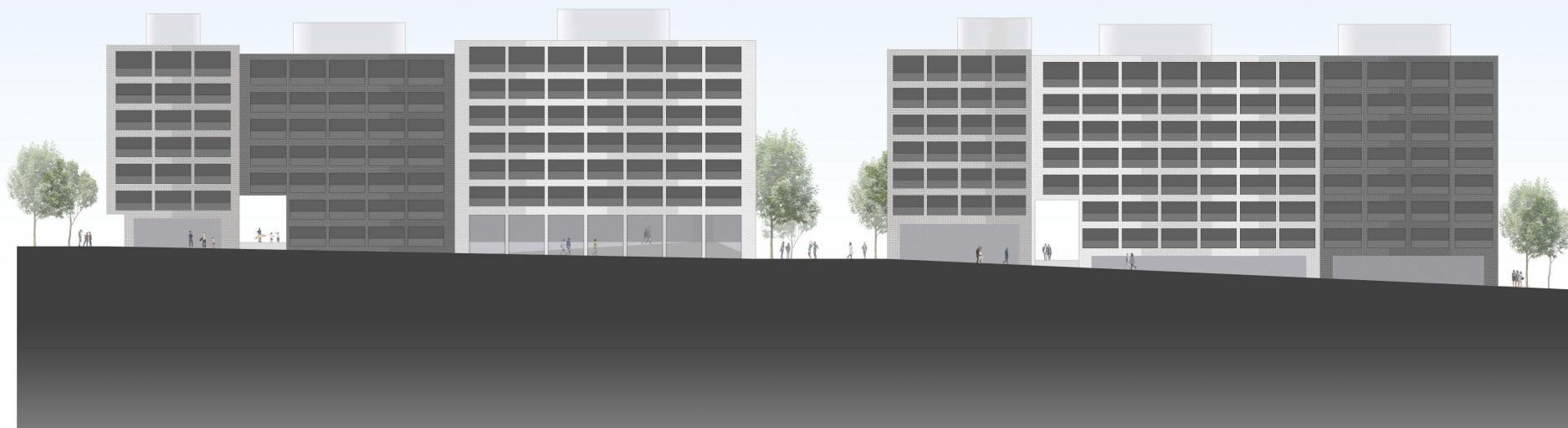
2. KERROS

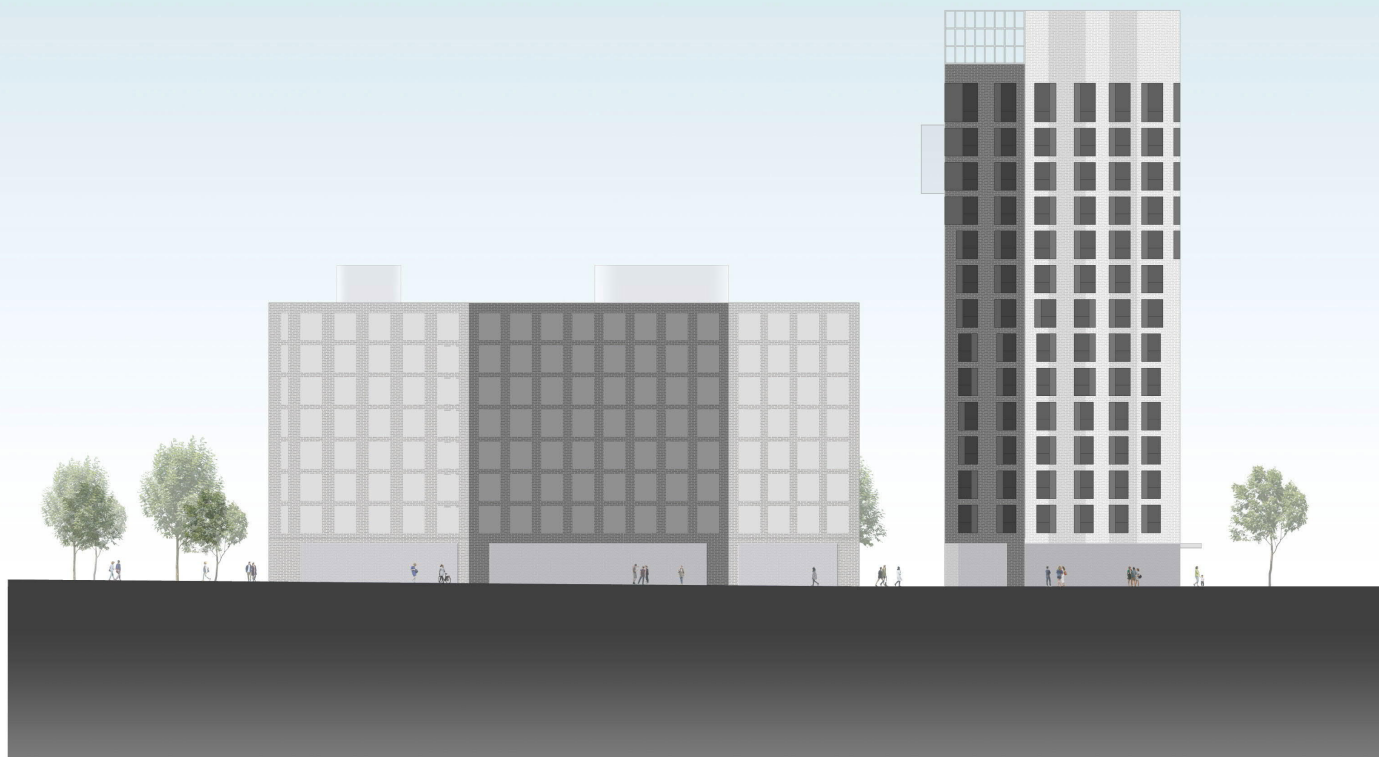
 YHTIÖIDEN YHTEISKÄYTTÖSSÄ OLEVA TILA

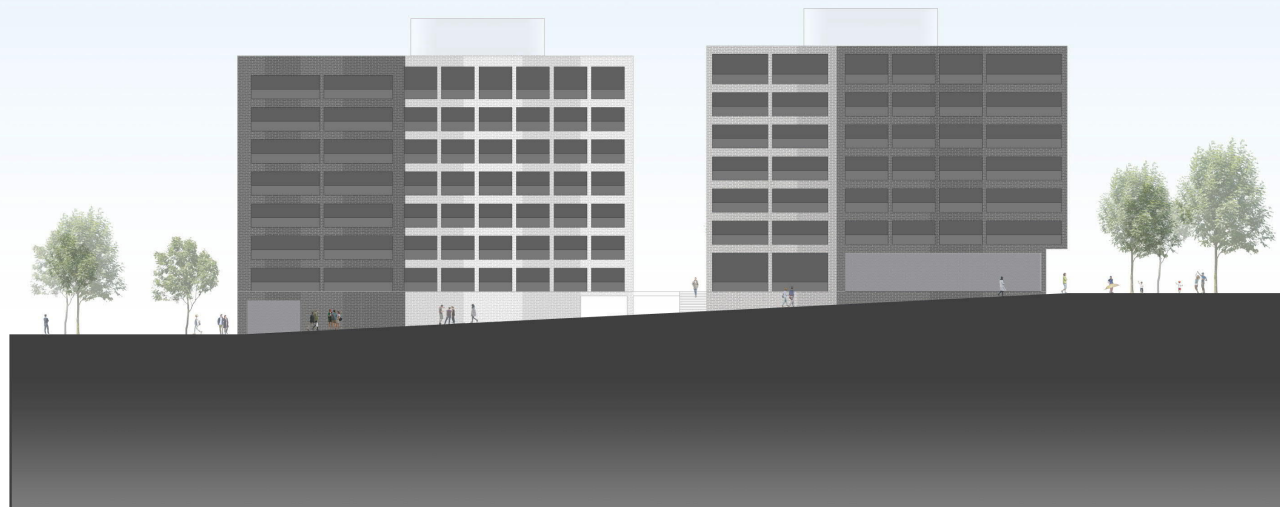












Gibraltarinaukion rappauspintojen värisävyt

1. M423 (Tikkurila Symphony)
2. L135R (Tikkurila Monicolor)
3. L088Y (Tikkurila Monicolor)
4. L311 (Tikkurila Symphony)



Gibraltarinaukion rappauspintojen värisävyt
5. M093Y (Tikkurila Monicolor)
6. N328 (Tikkurila Symphony)

