



09.12.2015

Kaj/11

§ 347

Länsisataman korttelin 20262 osan tontista 1 ja korttelin 20263 osan tontista 1 sekä satama- ja vesialueen asemakaavan muuttaminen (Jätkäsaari, Atlantinkaaren alue nro 12331)

HEL 2011-006112 T 10 03 03

Päätös

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

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2



09.12.2015

Kaj/11

	Liite 3
	Liite 4
Helen Oy	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Helen Sähköverkko Oy	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Helsingin Satama Oy	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä/Vesihuolto	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa Jätkäsaaren keskeisen Hyväntoivonpuiston eteläosan, siihen rajautuvien asuinkortteleiden, Atlantinkadun ja Atlantinsillan rakentamisen Jätkäsaaren Atlantinkaaren osa-alueelle noin 2 700 uudelle asukkaalle.

Alueelle on suunniteltu erilaisia korttelityyppejä, joissa rakennusten korkeudet vaihtelevat 3–14-kerroksisina. Korkeimmista rakennuksista avautuu meri- tai puistonäkymiä. Hyväntoivonpuistosta suunnitellaan korkeatasoinen kaupunginosapuisto. Kaava-alue rajautuu etelässä Melkinlaiturin rantapromenadiin ja myöhemmin kaavoitettavaan Ahdinaltaaseen. Ahdinaltaan ylittävän Atlantinsillan kautta Atlantinkatu liittyy Tyynenmerenkatuun. Silta yhdistää Jätkäsaaren läntiset asuinalueet ja matkustajasataman.

Asemakaavan muutoksessa on rakennusoikeutta yhteensä 120 230 k-m², josta asuinkerrosalaa on 115 930 k-m², liike- ja toimitilaa 2 750 k-m² ja palvelutilaa 1 550 k-m². Alueen koko on 10,4 hehtaaria, josta puistoaluetta on 3,7 hehtaaria.

Esittelijän perustelut

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



09.12.2015

Kaj/11

Asemakaavan muutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen Jätkäsaaren osayleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Asemakaavan muutos on tehty kaupungin aloitteesta.

Alueen sijainti

Alue sijaitsee Länsisataman kaupunginosassa Jätkäsaarella. Alue on entistä satamakenttää ja osin vesialuetta.

Lähtökohdat

Jätkäsaaren osayleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 21.6.2006) alue on kerrostalovaltaista, pääosin asumiseen osoitettua aluetta sekä puistoa. Rakennusten alimpiin kerroksiin saa osoittaa palveluja sekä toimi- ja liiketiloja.

Voimassa olevissa asemakaavoissa vuosilta 1979 ja 1981 alueet on määritelty pääosin satama-, varasto- ja liikennealueiksi. Osa vesialueesta on asemakaavoittamatonta.

Osalla kaava-alueella on tonttivaraus Asuntotuotantotoimistolle asuntohankkeiden suunnittelua ja kumppanuuskaavoitusta varten.

Alue rajoittuu itäpuolella liikuntapuiston asemakaava-alueeseen (nro 12277). Liikuntapuiston asemakaavassa on kaavoitettu osa Länsisatamankatua, jolta on tonttiliittymät Atlantinkadun asemakaava-alueen kortteleihin.

Alueen yleiskuvaus ja maanomistus

Asemakaavan muutoksen alue on täysin meritäyttöjen aluetta osana Jätkäsaaren satamaa. Jätkäsaaren tavarasatama muutti vuoden 2008 lopussa Vuosaaren. Siihen saakka alue oli ulkopuolisilta suljettua asfalttista merikonttien säilytyskenttää.

Alueen pohjoispuolella rakentuu Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaava-alue. Eteläpuolella toimii Jätkäsaaren matkustajasatama. Alue on Helsingin kaupungin omistuksessa.

Asemakaavan muutoksen sisältö ja perustelut

Atlantinkaaren asemakaavan muutoksen tavoitteena on jatkaa kanta-kaupungin laajenemista Jätkäsaareen. Jätkäsaaren vaihteittain rakentuvat osa-alueet suunnitellaan luonteeltaan, kaupunkikuvaltaan ja tehokkuudeltaan erilaisiksi.



Kaupunkirakenne koostuu Hyvääntoivonpuiston eteläosasta sekä puiston itä- ja länsipuolen korttelivyöhykkeistä. Puiston itäpuolella (AK-kortteli 20830) Länsisatamankadun varrella suunnitteluratkaisussa korostuu kortteleiden avautuminen kohti tulevaa liikuntapuistoa. Länsisatamankatua rajaa suurkortteli, joka muodostaa vahvan reunan syntyvää avointa tilaa vasten. Korttelin 5-kerroksisesta perustasosta kohoaa puiston puolella neljä 8-kerroksista, kadun puolella 14-kerroksista meren suuntaan avautuvaa korkeampaa rakennusta. Korttelin pysäköinti on sijoitettu maanpäälliseen pysäköintilaitokseen (LPA-kortteli 20831) korttelin pohjoispuolelle.

Suurkorttelin ja pysäköintilaitoksen pohjoispuolelle on suunniteltu erityisasumisen korttelialue (AKS-kortteli 20832), joka toteuttaa osaltaan Jätkäsaaren suunniteltua arjen hyvinvoinnin konseptia. Tavoitteena on kortteli, jossa hyödynnetään vaihtoehtoisia asumis- ja palvelumalleja.

Puiston länsipuolella (AK-korttelit 20828 ja 20829) Atlantinkadun varrella korttelirakenne on muunnelma perinteisestä kantakaupungin umpikorttelista. Rakennukset ovat pääosin 5–7-kerroksisia. Korkeimmat 12- ja 13-kerroksiset rakennukset sijoittuvat kortteleiden kärkiin, toinen puiston toinen meren äärelle. Kaksi korttelia, Atlantinkatu sekä Hyvääntoivonpuisto on yhdistetty yhteisten sisäpihojen kautta kulkevan reitin välityksellä. Reitin varrella on kortteleiden yhteiskäyttöiset ulko-oleskelutilat sekä tonttien yhteistiloja.

Asemakaava-alueen keskellä sijaitseva puisto jatkaa Jätkäsaaren keskeistä kaupunginosapuistoa, Hyvääntoivonpuistoa. Puisto muodostaa Jätkäsaaren keskelle laajan autottoman vyöhykkeen. Puiston halki kulkeva esteetön jalankulun ja pyöräilyn pääreitti yhdistää asemakaava-alueen Jätkäsaaren pohjoisosiin ja eteläisiin rantoihin. Melkinlaiturista suunnitellaan rantapromenadi, joka liittyy osaksi kantakaupungin rantoja kiertävää virkistysreittiä.

Atlantinkatu ja Ahdinaltaan ylittävä Atlantinsilta yhdistävät Jätkäsaaren läntiset asuinalueet matkustajasataman alueeseen ja Tyynenmerenkadun kautta keskustaan.

Asemakaavamuutoksen vaikutukset ja kustannukset

Asemakaavan valmistelun yhteydessä on tutkittu sen vaikutuksia rakennettuun ympäristöön, kaupunkirakenteen ekotehokkuuteen, liikenteeseen ja tekniseen huoltoon, luontoon ja virkistysalueverkostoon, kaupunkikuvaan, ihmisten terveyteen ja turvallisuuteen, eri väestöryhmien elinoloihin sekä yhdyskuntatalouteen.



Alueen esirakentamiskustannuksiksi on arvioitu kokonaisuudessaan noin 7 miljoonaa euroa, josta noin puolet muodostuu alueella tehtävistä yleistäytöistä. Esirakentamiskustannuksiin sisältyy myös maaperän pilaantuneisuuden kunnostamisen.

Hyväntoivonpuiston kustannuksiksi kokonaisuudessaan on arvioitu noin 8 miljoonaa euroa. Sekä Jätkäsaaren alueellisten pilaantuneiden maamassojen että muualta tuotavien massojen hyötykäytöllä Hyväntoivonpuiston alueella saavutetaan säästöjä vastaanotto- ja kuljetuskustannuksissa.

Katu- ja liikennealueiden sekä aukoiden kustannuksiksi on arvioitu noin 5 miljoonaa euroa. Tämä sisältää myös Melkinlaiturin rantapromenadin kustannukset.

Kaupungille kaavan toteuttamisesta aiheutuu kustannuksia noin 170 euroa/k-m², mitä voidaan pitää edullisena.

Jatkosuunnittelun yhteydessä ratkaistaan Melkinlaiturin rakenteiden kunnostustarve, jota ei ole laskelmassa otettu huomioon. Tämän kustannus on suuruusluokaltaan arviolta 0,2–5 miljoonaa euroa edellytettävistä toimenpiteistä riippuen.

Atlantinsillan kustannuksia ei ole sisällytetty edellä esitettyihin laskelmiin. Sillasta on käynnissä rakennussuunnittelu, jonka perusteella kustannukset määritetään.

Yhdyskuntateknisten järjestelmien rakentamisesta aiheutuu kustannuksia yhteensä noin 2 miljoonaa euroa ja näistä kustannuksista vastaavat verkostonhaltijat. Mahdolliset rakentamisjärjestyksestä johtuvat väliaikaiset vesihuoltojärjestelyt tulee toteuttaa vesilaitostoiminnan ulkopuolisella rahoituksella. Yhdyskuntateknisten järjestelmien kustannukset jakaantuvat seuraavasti:

Vesihuolto 0,5 milj. euroa, kaukolämpö ja -kylmä 0,8 milj. euroa, sähköverkosto 0,8 milj. euroa.

Tonttitalous

Rakennukset alueella on oletettavasti perustettava paalujen varaan. Käytettävät paalutusmenetelmät täsmentyvät hankekohtaisten pohjatutkimusten perusteella, mutta useamman paalutyypin käyttö, mukaan lukien porapaalutus, on todennäköistä. Tämä osittain nostaa perustamisen hintaa, joka alueella on keskimäärin noin 280 euroa /k-m². Kerroskorkeudesta ja tonttikohtaisista pohjaolosuhteista riippuen perustamishinta on korkeimmillaan arviolta 500 euroa/k-m².



09.12.2015

Kaj/11

Länsiosan tonteilla, joilla on määritelty maanalainen pysäköinti, nostaa pihakansien perustaminen tonttikohtaisia kustannuksia keskimäärin 130 euroa/k-m². Kiinteistöjen pysäköintialueiden sijoittuminen paikoin julkisten alueiden alapuolelle tulee ottaa huomioon maankäyttö- ja tontinluovutus sopimusten rasitteina ja näiden suunnittelussa tulee noudattaa Rakennusviraston ohjetta Yleisten alueiden alle tehtävien rakenteiden suunnitteluohjeet (1.10.2013).

Mikäli jatkosuunnittelun yhteydessä Hyväntoivonpuiston pelastusreitteinä käytettäviltä puistokäytäviltä edellytetään tavanomaista kantavampia rakenteita, tulee kiinteistöjen osallistua näiden rakennuskustannuksiin.

Tonttien myynti- ja vuokratuloiksi on arvioitu kokonaisuudessaan noin 90–110 miljoonaa euroa, jolloin asemakaavan toteuttaminen on kokonaistaloudellisesti kannattavaa.

Toteuttaminen

Rakentamisen aloittamisen on arvioitu olevan mahdollista Atlantinkaa-
ren alueella noin vuonna 2017.

Jätkäsaaren toteuttamista ohjataan kaupunginkanslian Länsisatamaprojektin koordinoimana.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta. Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2009 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Hankkeesta on järjestetty yleisötilaisuus ja kaavoittaja on ollut tavattavissa.

Asemakaavan muutosluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä asianomaisten hallintokuntien kanssa.

Osalla kaava-alueita on tonttivaraus Asuntotuotantotoimistolle asuntohankkeiden suunnittelua ja kumppanuuskaavoitusta varten. Korttelit 20830 ja 20831 on suunniteltu kumppanuuskaava-periaatteella Asuntotuotantotoimiston kanssa.

Viranomaisten kannanotot koskivat erityisesti katu- ja raideliikennettä, Länsisataman toimintojen aiheuttamaa melua, sataman toimintaedellytyksiä, pysäköintiratkaisuja, viherkattoja, jätteen putkikuljetusjärjestel-



män keräyspisteitä, yhteispihaa, puiston hyötykäyttökapselia, hulevesien hallintaa, vesihuollon tarvetta ja kustannuksia sekä kansirakenteiden ja pelastusreittien toteutusta.

Asemakaavaluonnoksesta annetut kannanotot on otettu valmistelussa huomioon.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät viranomaisten kannanotoista sekä niiden vastineet laajemmin. Vuorovaikutusraportin liitteenä on muistio keskustelutilaisuudesta.

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolo

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 23.1.-23.2.2015.

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

Lautakuntien lausuntojen käsittelyyn ei ole liittynyt äänestyksiä.

Lausunnot

Lausunnoissa esitettiin erityisesti sataman toimintaan ja sen aiheuttamaan meluun, asuinkortteleiden tarkoituksenmukaisiin ratkaisuihin, pysäköintiratkaisuihin ja infraan kohdistuvia huomautuksia.

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

Rakennusvalvontavirasto esittää, että myös länsipuolelle harkittaisiin pysäköintitalon rakentamista. Rakennusluvan yhteydessä laadittavaa



mm. oleskeluparvekkeita koskevaa meluselvitystä edellyttävä kaavamääräys tulisi vaikeasti tulkittavana poistaa.

Ympäristölautakunta toteaa, että riittävä meluntorjunta tulee varmistaa kaavavaiheessa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä toteaa, että kaavaselostuksen vesihuoltoliite ja kustannusarvio tulee päivittää.

Helsingin Satama Oy toteaa, että kaavaa laadittaessa on erityisesti varmistettava, että suunnittelualan maankäyttö ei ole ristiriidassa Länsi-sataman satamatoiminnan edellytysten ja kehittämismahdollisuuksien kanssa.

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

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

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

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

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus katsoo lausunnsaan, että asemakaavan muutos noudattaa yleispiirteisempiä suunnitelmia ja se täydentää ja tiivistää jo olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Kaava-alueen melutilanteen määräävä tekijä on päivällä tieliikenteen melu asunnoissa ja oleskelualueilla ja yöllä laivojen pienitaajuinen melu asuntojen sisätiloissa. Asunnoissa ja oleskelualueilla on suojauduttava melulta, joten seuraavat määräykset ovat tarpeen:

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



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

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenveto lausunnoista sekä niihin annetut vastineet laajemmin.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutokseen on kiinteistölautakunnan, ympäristölautakunnan, asuntotuotantotoimikunnan ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymän lausunnon johdosta tehty tarkistuksia meluntorjuntaa ja huonekorkeutta koskeviin kaavamääräyksiin ja päivitetty kaavaselostusta.

Asemakaavan muutosehdotukseen on jatkosuunnittelun johdosta tehty kerroslukua ja kerrosalaa koskevia muutoksia., joiden johdosta kaava-alueen asuinkortteleiden kerrosala on noussut 117 030 k-m²:stä 119 800 k-m²:iin. Kaavan uusi kokonaiskerrosala on siten 120 230 k-m².

Asuntotuotantotoimiston tuotannollisista tarpeista johtuen on korttelin 20830 torniosat korotettu yhdellä kerroksella 14-kerroksiseksi, väljennetty rakennusaloja sekä poistettu tonttijako kaavasta. Kerroksen korotuksen vaikutus suhteessa korttelin 20830 kokonaisvolyymiin on vähäinen. Muutoksella ei ole vaikutuksia laajemmin eikä alueella ole lähinaapureita.

Kaava-aluetta on lisäksi laajennetty sisällyttämällä siihen Ahdinaltaan ylittävä Ahdinsilta ja Atlantinkadun jatke Tyynenmerenkatuun asti. Silta on Jätkäsaaren osayleiskaavan mukainen ja on esitetty ehdotusvaiheessa Atlantinkaaren asemakaavan liikennettä kuvaavissa liitteissä. Ajoneuvoliikenteen ja raitiolinjan aiheuttama melu on huomioitu kaavassa. Silta on lisätty kaavaan johtuen kiireellisestä tarpeesta rakentaa raitiolinjayhteys Länsisataman terminaalilta Ruoholahden metroasemalle. Kaava-alueen muuttunut koko on 10,3 ha (muutos 0,7 ha). Sillan liisäyksen on katsottu olevan vaikutukseltaan vähäinen.



Lisäksi maanalaisen pysäköinnin mahdollistava merkintä Madeiranaukiolta on poistettu.

Kaavaselostukseen on lisätty korttelikortit liitteeksi

Ehdotukseen on lisäksi tehty vähäisiä muutoksia ja teknisluonteisia tarkistuksia, jotka eivät muuta ehdotuksen sisältöä.

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

Tehdyt muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti kaavaselostuksesta ja liitteestä Tehdyt muutokset.

Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Muutoksista on neuvoteltu asianomaisten hallintokuntien kanssa.

Lopuksi

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Kaava-alueeseen ei liity maankäyttösopimusmenettelyä.

Päätösehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan yksimielisen esityksen mukainen. Kaupunkisuunnitteluvirasto on tehnyt ehdotukseen edellä mainittuja vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

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

Oheismateriaali

- 1 Kaava-alueen sijaintikartta
- 2 Ilmakuva 19.10.2015

Muutoksenhaku

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Oy

Helen Sähköverkko Oy

Helsingin Satama Oy

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä/Vesihuolto

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Tiedoksi

Asuntotuotantotoimisto
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
Liikuntavirasto
Pelastuslautakunta
Rakennusvalvontavirasto
Sosiaali- ja terveystieteiden virasto
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristölautakunta

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



09.12.2015

Kaj/11

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 30.11.2015 § 1150

HEL 2011-006112 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

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

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Kaupunkisuunnitteluvirasto 19.10.2015

HEL 2011-006112 T 10 03 03

Ksv 2361_1

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti 16.12.2014 asemakaavan muutossehdotuksen hyväksymistä.

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



apuisto. Suunnittelualue rajautuu etelässä Melkinlaiturin rantapromenaadiin ja myöhemmin kaavoitettavaan Ahdinaltaaseen.

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

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 23.1.-23.2.2015.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenveto lausunnoista sekä niihin annetut vastineet laajemmin.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Kiinteistölautakunnan lausunnon johdosta:



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

Ympäristölautakunnan lausunnon johdosta:

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

Asuntotuotantotoimiston lausunnon johdosta:

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

Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymän lausunnon johdosta:

- kaavaselostuksen vesihuoltoliite ja kustannusarvio on päivitetty.

Asemakaavan muutosehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- Asemakaavaan on lisätty Ahdinaltaan ylittävä Ahdinsilta sekä katua- luetta etelään Tyynenmerenkatuun asti. Silta on Jätkäsaaren osay- leiskaavan mukainen ja on esitetty ehdotusvaiheessa Atlantinkaa- ren asemakaavan liikennettä kuvaavissa liitteissä. Ajoneuvoliiken- teen ja raitiolinjan aiheuttama melu on huomioitu kaavassa. Silta on lisätty kaavaan johtuen kiireellisestä tarpeesta rakentaa raitiolinjayh- teys Länsisataman terminaalilta Ruoholahden metroasemalle. Kaa- va-alueen muuttunut koko on 10,3 ha (muutos 0,7 ha). Sillan lisäyk- sen on katsottu olevan vaikutukseltaan vähäinen.
- Asuntotuotantotoimiston tuotannollisista tarpeista johtuen on kortte- lin 20830 torniosat korotettu yhdellä kerroksella 14-kerroksiseksi, väljennetty rakennusaloja sekä poistettu tonttijako kaavasta.
- Kortteleiden 20828 ja 20829 rakennusoikeudet on tarkistettu.
- Kaavan yhteenlaskettu asuinkortteleiden kerrosala on muutettu 117 030 k-m²:stä 119 800 k-m²:iin. Kaavan uusi kokonaiskerrosala on siten 120 230 k-m².
- Maanalaisen pysäköinnin mahdollistava merkintä Madeiranaukiolta on poistettu.
- Kaavaselostukseen on lisätty korttelikortit liitteeksi.

Lisäksi kaavakarttaan ja kaavaselostukseen on tehty joitakin teknis- luonteisia tarkistuksia, jotka eivät muuta ehdotuksen sisältöä.



09.12.2015

Kaj/11

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen ei liity maankäytösopimusmenettelyä.

Kaupunkisuunnitteluviraston mielestä tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Muutoksista on neuvoteltu asianomaisten hallintokuntien kanssa.

Lisätiedot

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

Nimistötoimikunta 19.08.2015 § 13

HEL 2011-006112 T 10 03 03

Nimistötoimikunta keskusteli sillan nimeämisestä Jätkäsaarella. Nimistötoimikunta päätti esittää sillalle nimeä

Atlantinsilta–Atlantbron

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

Tiedoksi valmistelijalle.

Lisätiedot

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

Rakennusvalvontavirasto 9.3.2015

HEL 2011-006112 T 10 03 03

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

Alueelle suunnitellaan erilaisia korttelityyppejä, joissa rakennusten korkeudet vaihtelevat 3–13-kerroksisina. Korkeimmista rakennuksista

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



avautuu meri- tai puistonäkymiä. Hyväntoivonpuistosta suunnitellaan korkeatasoinen kaupunginosapuisto. Suunnittelualue rajautuu etelässä Melkinlaiturin rantapromenadiin ja myöhemmin kaavoitettavaan Ahdinltaaseen.

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

LAUSUNTO

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

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

Rakennusvalvontavirasto esittää, että myös alueen länsipuolelle harkitaisiin pysäköintitalon rakentamista, jolloin pihojen käsittely vapautuisi ja pysäköinti saataisiin järjestettyä edullisemmin, teknisesti varmemmin ja myös todennäköisesti kestävämmiin kuin kansipihoilla. Yhteistilojen toteuttaminen keskittäen saattaa pitkittää ja jopa vaarantaa niiden täysimääräistä toteuttamista.

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

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

Lisätiedot

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



Kiinteistölautakunta 05.03.2015 § 106

HEL 2011-006112 T 10 03 03

Kiinteistökartta 49/671 495, Länsisatamankatu ja Atlantinkatu

Lausunto

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

Asemakaavan muutosehdotuksesta yleisesti

Länsisataman Jätkäsaaren Atlantinkaaren asemakaavan muutosehdotus nro 12331

(jäljempänä "kaavaehdotus") mahdollistaa voimaan tullessaan Jätkäsaaren läpi kulkevan Hyväntoivonpuiston eteläisen osan, sen itä- ja länsipuolelle rajautuvien asuinkerrostalo- (AK) ja erityisasumisen kortteleiden (AKS), autopaikkojen korttelialueen (LPA) ja Atlantinkadun osan rakentamisen.

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

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

Maanomistus ja -hallinta

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



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

Kaava-alueen tonttivaraukset

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

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

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

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

Kiinteistölautakunta toteaa, että kyseinen asuntotuotantotoimistolle kumppanuuskaavoitusta varten varattu kaava-alueen osa koostuu kaavaehdotuksessa kortteliin 20830 tonteista 1-7. Kyseisen alueen kaavoitus on edennyt kumppanuuskaavoituksena yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, asuntotuotantotoimiston ja kaupungin muiden eri hallintokuntien kanssa. Po. kaava-alueen osaa koskeva alustava viitesuunnitelma on liitteenä nro 4.

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

Muilta osin kaava-alueelle ei kohdistu tonttivarauksia.



Tonttitalous

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

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

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

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



Pysäköintiratkaisut

Korttelit 20828 ja 20829

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

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

Kaavaehdotuksessa korttelin 20828 pohjoispuolelta Hyväntoivonpuistosta on varattu ohjeellinen alue maanalaista pysäköintilaitosta varten (map-merkintä). Tarvittaessa tulisi tutkia, voidaanko vastaavia aluevarauksia maa-ainesten hyötykäyttöalueesta huolimatta tehdä myös muualta Hyväntoivonpuistosta kortteleiden 20828 ja 20829 itäpuolelta, jotta pysäköintilaitosten osa-alueet voitaisiin tarvittaessa ulottaa kyseisille alueille ja näin päästä mainittuun pysäköinnin järjestämISRatkaisuun.

Korttelit 20830, 20831 ja 20832

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

Kiinteistölautakunta katsoo, että luontevin suunnittelija ja toteuttaja korttelin 20831 pysäköintilaitokselle lienee Jätkäsaaren pysäköinti Oy. Pysäköintilaitoksen suunnittelusta ja toteuttamisesta aiheutuneet kustannukset perittäisiin tällöin lähtökohtaisesti korttelin 20830 varauksensaajilta merkintämaksuina niiden po. laitokseen sijoittamien velvoiteau-



topaikkojen mukaisessa suhteessa, ellei asiassa toisin päätetä. Lautakunta toteaa vielä yleisesti, että pysäköinnin järjestämisessä tulisi joka tapauksessa välttää kaksitasoista tai rakennusten rungon alle ulottuvaa pysäköintiratkaisua.

Maaperätiedot

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

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

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

Muita huomioita kaavaehdotuksesta ja -määräyksistä

Kaavaehdotuksen määräysten mukaan kattopinnat, joilla ei ole terasseja, tulee rakentaa viherkattoina alle kahdeksan kerroksisissa rakennusosissa. Viherkatoilla saavutettaneen esteettisten hyötyjen lisäksi myös muita etuja, sillä ne saattavat pidentää kattopintojen käyttöikä ja pienentää rakennuksen energiankulutusta sekä auttaa hulevesien hallinnassa. Toisaalta viherkattojen toteuttamiseen ja ylläpitoon liittyy ylimääräisiä kustannuksia kosteus- ja paloteknisten ratkaisujen vuoksi. Näin ollen viherkattojen toimivuutta tulisikin ensin tutkia suppeammassa mitakaavassa ennen kuin asiasta määrätään yleisluonteisesti useampaa tonttia koskevassa kaavassa.

Kaavamääräyksissä todetaan, että kierrätyshuoneet ja jätteen putkikuljetusjärjestelmän keräyspisteet tulee integroida rakennukseen. Muotoilu mahdollistane sen, että keräyspisteet voidaan toteuttaa kevyen rakenteen sisään. Kiinteistölautakunnan näkemyksen mukaan kaavamääräyksen tavoite kortteleiden sisäpihojen oleskelutilojen viihtyisyyden lisäämisestä on sinällään kannatettava. Po. kaavamääräys tuo kuitenkin lisääntyviä kustannuspaineita rakennuttajille, koska keräyspistei-



den integroiminen rakennuksiin on useissa tapauksissa kallista ja rakennusteknisesti monimutkaista. Lisäksi piha-alueelle sijoitettavien keräyspisteiden huolto- ja ylläpitotoimet lienevät helpommin suoritettavia, kun rakenteita voidaan vapaammin purkaa ja siirrellä. Näin ollen asiaa ei tulisi säännellä kaavamääräyksin, vaan se tulisi jättää tonttien rakennuttajien oman harkinnan varaan.

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

Kiinteistölautakunta puoltaa Atlantinkaaren asemakaavan muutosehdotusta nro 12331 edellä esitetyin huomioin.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Asuntotuotantotoimisto 5.3.2015

HEL 2011-006112 T 10 03 03

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



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

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

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

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

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

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

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

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

13.11.2014 Lausunto annettu

Lisätiedot

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

Ympäristölautakunta 03.03.2015 § 84

HEL 2011-006112 T 10 03 03

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Lausunto

Ympäristölautakunta antoi seuraavan lausunnon.

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

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

Kaava-alueelta on laadittu meluselvitys, jossa osoitetaan laivameluntorjunnan perusratkaisut. Meluselvityksen mukaan asuinkorttelit on mahdollista suunnitella jatkossa siten, että laivamelu pysyy hyväksyttävällä tasolla sekä sisätiloissa että pääsääntöisesti myös ulko-oleskelualueilla. Alueelle kohdistuva yöaikainen laivamelu ei mahdollista laivojen yöpymistä laiturissa LJ8. Laivamelua vastaan annettujen äänitasoero vaatimusten riittävyttä olisi kuitenkin hyvä vielä tarkastella huomioiden satamatoimintojen kasvu. Kaavaselostuksen mukaan asuinkortteleihin muodostuu vääjäämättä asuntoja, jotka avautuvat meluisaan suuntaan. Ympäristölautakunta ei pidä hyväksyttävänä asuntojen aukeamista yksinomaan voimakkaan yöaikaisen laivamelun suuntaan, vaan asuntojen tulisi aueta myös hiljaisempaan suuntaan. Erityisesti makuuhuoneiden sijoittaminen pois päin laivamelusta olisi suositeltavaa. Laivamelun suuntaan avautuvat parvekkeet ovat myös ongelmallisia, ja niiden meluntorjunta tulee vaatimaan erityistä suunnittelua. Lähtökohtaisesti riittävä meluntorjunta tulee varmistaa kaavavaiheessa. Laivamelun erityispiirteiden vuoksi rakennuslupavaihetta koskeva selvitysten täydentämisestä edellyttävä asemakaavamääräys on kuitenkin perusteltu. Ulko-vaipan rakenteiden riittävä äänieristys laivamelua vastaan on tarpeen varmistaa vielä erikseen jatkosuunnittelussa, jotta erityisesti sisätilojen asumisterveellisyys ja -viihtyisyys voidaan taata. Julkisivujen äänieristävyyden vuoksi laivamelua vastaan tulee suunnitella tätä tarkoitusta varten laa-



09.12.2015

Kaj/11

ditun mitoitusmenettelyn periaatteiden mukaisesti. Yöaikaisena sisämelun ohjearvona pienitaajuiselle laivamelulle tulee käyttää arvoa 25 dB.

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

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

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

Käsittely

03.03.2015 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Timo Pyhälähti

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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

Yleisten töiden lautakunta 24.02.2015 § 93

HEL 2011-006112 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



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

Istutettava kasvillisuus, kuten puurivit, tulee merkitä kaavamääräyksiin ohjeellisena.

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

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosta nro 12331 edellä esitetyin huomautuksin.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419
anu.kiiskinen(a)hel.fi
Anni Tirri, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335
anni.tirri(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 24.02.2015 § 30

HEL 2011-006112 T 10 03 03

Lausunto

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

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

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

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

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



09.12.2015

Kaj/11

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) HKL-Infrapalvelut 16.2.2015

HEL 2011-006112 T 10 03 03

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

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

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

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

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

7.11.2014 Lausunto annettu

Lisätiedot

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.12.2014 § 420

HEL 2011-006112 T 10 03 03

Ksv 2361_1, Jätkäsaari

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



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

Samalla lautakunta päätti

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

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Kirsi Rantama, arkkitehti, puhelin: 310 37207

[kirsi.rantama\(a\)hel.fi](mailto:kirsi.rantama(a)hel.fi)

Matti Kaijansinkko, projektipäällikkö, puhelin: 310 37195

[matti.kaijansinkko\(a\)hel.fi](mailto:matti.kaijansinkko(a)hel.fi)

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

[helena.farkkila-korjus\(a\)hel.fi](mailto:helena.farkkila-korjus(a)hel.fi)

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

[mikko.juvonen\(a\)hel.fi](mailto:mikko.juvonen(a)hel.fi)

Anna Nervola, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37135

[anna.nervola\(a\)hel.fi](mailto:anna.nervola(a)hel.fi)

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

[matti.neuvonen\(a\)hel.fi](mailto:matti.neuvonen(a)hel.fi)

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

[jarkko.nyman\(a\)hel.fi](mailto:jarkko.nyman(a)hel.fi)

Mari Soini, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37479

[mari.soini\(a\)hel.fi](mailto:mari.soini(a)hel.fi)

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

[kati.valkama\(a\)hel.fi](mailto:kati.valkama(a)hel.fi)

Rakennusvirasto 18.11.2014

HEL 2011-006112 T 10 03 03

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston mielipidettä Atlantinkaaren asemakaavaluonnoksesta 24.11.2014 mennessä.

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

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

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

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

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

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

Kaavamuutosalue on pääosin esteettömyyden perustason aluetta, mutta erityisasumisen korttelin ympäristö on esteettömyyden erikoistason aluetta. Puistoalueen läpi kulkeva jalankulun ja pyöräilyn pääyhteys on määritelty esteettömyyden erikoistason reitiksi. Kaavaluonnosvaiheessa tehdyssä viitesuunnitelmassa on varmistettu, että reitti on mahdollis-



ta toteuttaa erikoistason edellyttämillä reunaehdoilla (pituuskaltevuus korkeintaan 5 %). Tästä tulee myös jatkosuunnittelussa pitää huolta.

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

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

Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419
anu.kiiskinen(a)hel.fi
Anni Tirri, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335
anni.tirri(a)hel.fi

Helsingin Satama -liikelaitos 13.11.2014

HEL 2011-006112 T 10 03 03

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

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

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

Länsisatama uudistetaan vuosina 2015 - 2018

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



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

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

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

Helsingin Satama suunnittelee Länsisataman uudistamista vuosina 2015 - 2018.

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

Helsinki-Tallinna-kaksoiskaupungin kehitystä ryhdytään seuraamaan yhtenä kokonaisuutena.

Länsisatamaan rakennetaan uusi matkustajaterminaaliksi vastaamaan Itämeren kasvavia matkustajamääriä.

Selvitetään vaihtoehdot Länsiterminaalin liikenneyhteyksien sujuvuuden parantamiseksi.

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

Vuoden 2018 loppuun mennessä nykyinen Länsiterminaaliksi uudistetaan palveluiltaan aikaisempaa monipuolisemmaksi.

Melkinlaituri toistaiseksi risteilykäytössä



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

Sataman huomioonottaminen Atlantinkaaren asemakaavassa

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

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

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

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

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



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

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

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

Lisätiedot

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

Kiinteistövirasto 12.11.2014

HEL 2011-006112 T 10 03 03

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

Asemakaavan muutosehdotuksesta yleisesti

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

Maanomistus- ja hallinta

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

Kaava-alueen tonttivaraukset

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



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

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

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

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

Kiinteistövirasto toteaa, että kyseinen Asuntotuotantotoimistolle kumppanuuskaavoitusta varten varattu alue koostuu asemakaavaluonnoksessa korttelin 20830 tonteista 1-7. Kyseisen alueen kaavoitus on edennyt kumppanuuskaavoituksena yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, Asuntotuotantotoimiston ja kaupungin muiden eri hallintokuntien kanssa. Asuntotuotantotoimiston kanssa käytyjen alustavien keskustelujen perusteella po. tonteille on mahdollista toteuttaa asuntotuotantoa mainitun kaupunginhallituksen varauspäätöksen mukaisesti niin, että noin 35 % toteutetaan valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona ja noin 65 % Hitas-omistusasuntotuotantona Hitas I -ehdoin ja/tai muuna välimuodon asuntotuotantona. Kiinteistölautakunta päättää tonttikohtaisesta rahoitus- ja hallintamuotojakaumasta, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen. Ennen tätä kiinteistöviraston tonttiosasto neuvottelee kuitenkin vielä Asuntotuotantotoimiston kanssa lopullisesta tonttien hallinta- ja rahoitusmuotojakaumasta.

Muilta osin kaava-alueelle ei kohdistu tontinvarauksia.

Tonttitalous

Korttelin 20832 tontit 1 ja 2 soveltuvat lähtökohtaisesti hyvin opiskelija-, nuoriso- tai palveluasumiseen. Kiinteistövirasto katsoo kuitenkin, että asemakaavan määräys, jonka mukaan vähintään 10 % rakennusalalle



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

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

Kortteleiden 20828 ja 20829 tontit tultaneen pääosin luovuttamaan vaaparahoitteiseen ilman Hitas-ehtoja toteutettavaan vuokra- ja/tai omistusasuntotuotantoon sekä välimuodon asuntotuotantoon. Sääntelemättömän asuinrakennusoikeuden yksikköhinta olisi karkeasti arvioiden noin 1 100 - 1 300 e/k-m² ottaen muun ohella huomioon alueen keskeisyys tontteja myytäessä sekä Jätkäsaaren alueen varsin suuri tonttitarjonta. Tonttien hinnanmuodostukseen vaikuttaa erityisesti tuleva pysäköintiratkaisu. Mikäli pysäköintiratkaisu säilyy kaavaluonnoksen mukaisena, lienee tarkoituksenmukaista, että tontit luovutetaan suurina kokonaisuuksina 2-3 toimijalle. Kiinteistövirasto toteaa vielä erityisesti mainittujen kortteleiden osalta, että yli kahdeksankerroksisten rakennusten rakentaminen lisää merkittävästi rakennuskustannuksia, vaikka tällä tavoin saavutetaankin suuri tonttitehokkuus. Edelleen kiinteistövirasto lausuu koko kaavaluonnoksen osalta, että kadunvarsiliiketilojen mitoitukseen tulisi kaavan jatkosuunnittelussa kiinnittää erityistä huomiota niin, että mainittujen tilojen koko vastaisi mahdollisimman hyvin niiden kysyntää. Tällä hetkellä kyseiset tilat ovat paikoin melko maltillisen kokoisia tonttien kokonaisrakennusoikeuteen nähden.

Pysäköintiratkaisut

Korttelit 20828 ja 20829

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



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

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

Korttelit 20830, 20831 ja 20832

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

Maaperä

Atlantinkaaren asemakaava-alueelle on osoitettu massojen hyötykäyttöalue, johon voidaan sijoittaa pilaantuneita maa-aineksia ja muita hyö-



tykäyttöön kelpaavia materiaaleja. Etelä-Suomen aluehallintovirasto on myöntänyt hyötykäyttöalueelle 14.1.2014 ympäristöluvan Nro 5/2014/1Drno ESAVI/54/04.08/2012

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

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

Muita huomioita kaavaluonnoksesta ja -määräyksistä

Kaavaan sisältyy määräys, jonka mukaan kattopinnat, joilla ei ole terasseja, tulee rakentaa viherkattoina. Kiinteistövirasto katsoo, että viherkattojen toteuttaminen ja ylläpito on rakennusteknisesti haastavaa, koska ne saattavat edellyttää erityisten kastelujärjestelmien hankkimista. Tämä johtuu siitä, että kuivunut viherkatto saattaa muodostaa potentiaalisen paloturvallisuusriskin. Näin ollen niiden rakentamisesta saattaa aiheutua vähäistä merkittävämpiä lisäkustannuksia kastelujärjestelmien ja niiden ylläpidon vuoksi. Viherkattojen toimivuutta tulisikin ensin tutkia suppeammassa mittakaavassa ennen kuin asiasta määrätään yleisluonteisesti useampaa tonttia koskevassa kaavassa.

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

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



09.12.2015

Kaj/11

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

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

Lisätiedot

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

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

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

Sosiaali- ja terveystieteiden virasto 12.11.2014

HEL 2011-006112 T 10 03 03

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

Lisätiedot

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