



06.03.2012

Akp/2

2

Jätkäsaaren tornihotellia koskeva asemakaavan muutosehdotus (nro 12101) (a-asia)

HEL 2011-005696 T 10 03 03

Ksv 0846_5, Tyynenmerenkatu 2, karttaruutu G2

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättäne

- lähettää 6.3.2012 päivätyn 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20803 tontin 1 ja katualueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12101 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päättäne esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus/Kaj:n rooteli *****

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa 33-kerroksisen kongressihotellin rakentamisen Jätkäsaareen. Rakennus on valmistuessaan kantakaupungin korkein rakennus. Tontin käyttötarkoitus säilyy ennallaan.

Muutosalueen tontin pinta-ala on 3 215 m² ja kokonaiskerrosala on 26 500 k-m², jossa lisäystä on 11 700 k-m². Vastaavasti korkein sallittu kerrosluku kasvaa kuudestatoista kolmeenkymmeneenkolmeen.

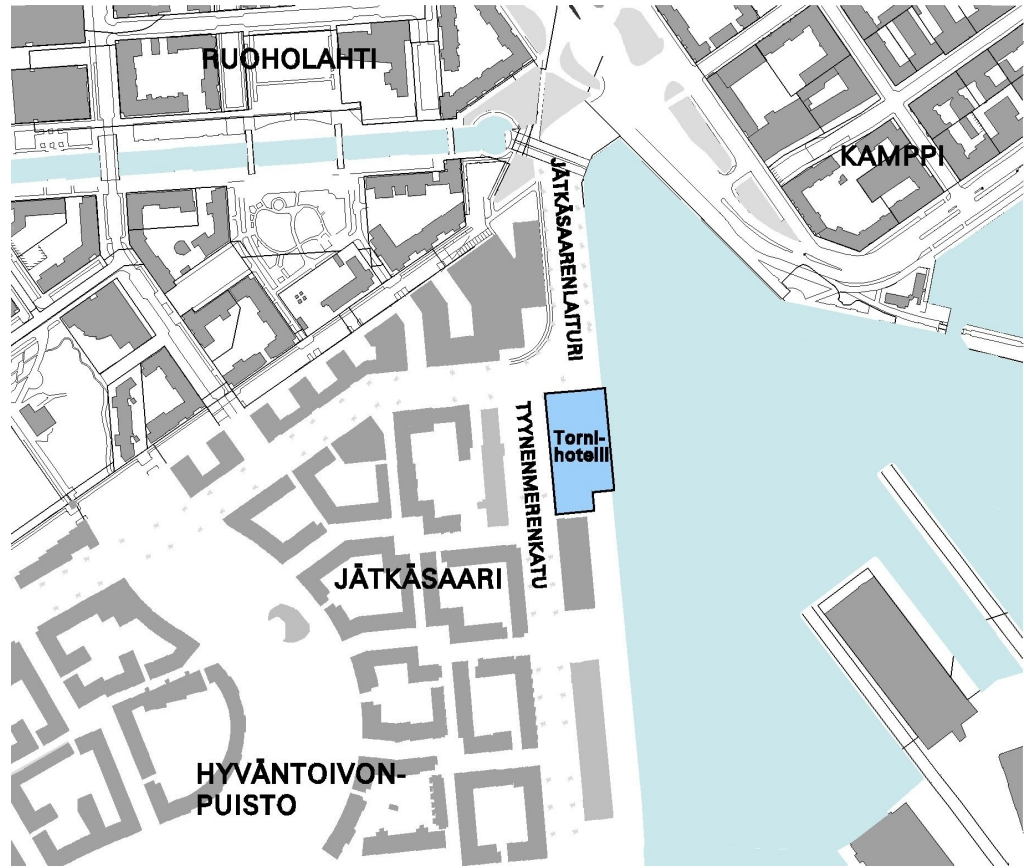
Esittelijä

Alueen sijainti



06.03.2012

Akp/2



Alue sijaitsee meren rannassa Jätkäsaarenlaiturin äärellä Jätkäsaaren koilliskulmassa. Etäisyys Ruoholahden metroasemalle on noin 700 m ja Helsingin ydinkeskustaan noin 1,5 km.

Lähtökohdat

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkisuunnitteluvirasto on laatinut korkean rakentamisen raportin, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsi tiedoksi 13.12.2011 ja hyväksyi eräitä korkeaa rakentamista koskevia suosituksia otettavaksi huomioon kaavoituksessa. Hotellitontti on raportissa vyöhykkeellä B, jolla korkea, yli 16 kerroksinen rakentaminen on mahdollista keskeisillä paikoilla, mikäli

- rakentaminen edistää kaupunkirakenteen hahmotettavuutta ja alueen positiivista imagoa
- rakentaminen ei vaikuta kielteisesti Helsingin merellisen kansallismaiseman muodostamaan näkymään
- rakentaminen hahmottuu luontevaksi osaksi kaupungin uutta korkean rakentamisen kokonaisuutta



06.03.2012

Akp/2

- tapauskohtainen edellytysten ja vaikutusten arviointi sekä vaihtoehtotarkastelu osoittavat rakentamisen olevan toteuttamiskelpoista ja täyttävän edellä mainitut kriteerit.

Kaavoitustilanne

Yleiskaava, osayleiskaava ja asemakaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on asuin- ja työpaikka-alueita. Yleiskaavassa Jätkäsaari on rajattu suunnittelualueeksi, jossa maankäyttömuotojen ja niiden välisten suhteiden sijainti ja rajaukset ratkaistaan yksityiskohtaisella kaavoituksella.

Jätkäsaaren alueelle on laadittu osayleiskaava, jonka kaupunginvaltuusto hyväksyi 21.6.2006. Osayleiskaavassa kaava-alue on pääosin kerrostalovaltaista sekoittunutta kaupunkirakennetta palveluineen ja työpaikkoineen. Nyt laadittu asemakaavan muutos on osayleiskaavan mukainen.

Alueella on voimassa asemakaava nro 11770 (vahvistettu 7.8.2009). Kaavan mukaan alue on hotellirakennusten korttelialuetta. Hotellin rakennusoikeus on 14 800 k-m², ja maksimikorkeus on kuusitoista kerrosta.

Maanomistus

Kaupunki omistaa muutosalueen tontin.

Alueen yleiskuvaus

Alue on tällä hetkellä asfalttikenttää. Korttelialueen itäpuolella on viime vuosisadan alussa rakennettu laivalaituri, jonka ankkurirakenteita on tuettu kallioon korttelin alla.

Palvelut

Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaavassa on vaatimus liiketiloista kokoojakatujen varrella olevien kortteleiden maantasokerroksissa. Ensimmäiset liiketilat on jo otettu käyttöön.

Jätkäsaaren infokeskus Huutokonttori on Tyynenmerenkadun toisella puolella. Huutokonttorin maantasokerroksessa on kahvila.

Suojelukohteet

Kaava-alueen eteläpuolella on Lars Sonckin suunnittelema asemakaavalla merkinnällä sr-1 suojeltu makasiini L2.

Yhdyskuntatekninen huolto



06.03.2012

Akp/2

Kaava-alue on vast'ikään rakennetun yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Maaperä

Alue on täytealuetta. Alkuperäisen Jätkäsaaren ranta on ollut lähellä tontin pohjoisreunaa ja vesialue on syventynyt etelää kohti. Tontilla on sijainnut varastorakennus L1, jonka paaluperustukset on jätetty purkamatta. Arkkulaituri on vahvistettu 1990-luvulla ja tukirakenteet ulottuvat tontin maa- ja kallioperään.

Ympäristöhäiriöt

Alue on täytealuetta, jossa on todettu pilaantuneisuutta. Alue luoteispuolella on kokoojakatujen risteys. Raitiotie- ja autoliikenne aiheuttavat meluhaittaa. Hietalahden itärannalla on telakka-alue, josta voi tulla alueelle hajua maalaustöiden aikana. Alueen eteläpuolella on Länsisataman terminaali- ja laiturialueet. Satamaa käyttävien ja satamassa yöpyvien laivojen aiheuttamaa ilmanlaadun heikkenemistä on selvitetty.

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on luoda mahdollisuudet rakentaa 33-kerroksinen kongressihotelli, jossa on noin 380 majoitushuonetta. Tavoitteena on, että hotellista tulee yksi Jätkäsaaren maamerkeistä ja, että rakentaminen edistää kaupunkirakenteen hahmotettavuutta ja uuden alueen positiivista imagoa. Rakentamisen on tarkoitus hahmottaa luontevaksi osaksi kaupungin uutta korkean rakentamisen kokonaisuutta. Lisäksi korkea rakentaminen tehokkuudellaan tukee Jätkäsaaren tavoitetta olla kantakaupungin laajennus.

Asemakaavan muutoksen sisältö ja perustelut

Jätkäsaareen saavutaan kaupunkirakenteellisesta solmukohtasta, jossa meri, uusi ja vanha kaupunkirakenne sekä liikenne kohtaavat. Tornihotelli muodostaa porttiaiheen ja korostaa Jätkäsaareen saapumista.

Hotellihankkeen kaupunkikuva rakentuu 5-kerroksisesta viereisten suojeltujen "Sonckin makasiinien" räystäskorkeutta noudattavasta jalustaosasta, kolmionmuotoisesta hotellitornista sekä kerrokset 28–33 käsittävästä tornin huipusta. Kolmisivuinen hotellitorni terävine kulmineen muuttaa voimakkaasti luonnettaan satama-altaan alueen katselupisteistä riippuen. Tornin huippu luo rakennukselle suunnan ja kolme hyvin erilaista julkisivua. Rakennuksen meren puoleisen julkisivun sijainti on linjattu makasiinin mukaan. Meren puolella oleva



satamalaituri säilyy ennallaan kevyen liikenteen väylänä koko rakennuksen mitalla.

Asemakaavan muutoksessa tontin rakennusoikeutta nostetaan 14 800 k-m²:stä 26 500 k-m²:iin. Muutoksessa lisätään myös korkeinta sallittua kerroslukua 16:sta 33:een. Tonttiin on liitetty n. 2,5 metrin levyinen kaistale tontin pohjoispuolista Jätkäsaarenlaiturin katualuetta.

Hotellin autopaikat (75 ap) sijoittuvat kellariin. Ajorampin saa sijoittaa tontin eteläreunaan. Hotellin huolto on maantasossa rakennuksen eteläpuolella.

Valmistuessaan tornihotelli on Helsingin kantakaupungin korkein rakennus. Rakennuksen arkkitehtuurin tulee sopeutua kantakaupungin ilmeeseen hahmoltaan ja materiaaleiltaan. Samanaikaisesti tornihotelli on alueen identiteettiä muovaava maamerkkirakennus. Arkkitehtuurissa tulee korostaa pystysuuntaisia teemoja raskaan vaikutelman välttämiseksi.

Asemakaavamääräyksen mukaan asemakaavan ajanmukaisuus tulee arvioida viiden vuoden kuluttua, mikäli hanke ei ole toteutunut.

Voimassa olevassa asemakaavassa on maksimissaan kuusitoistakerroksinen hotelli myös alueen pohjoispuolisella korttelialueella (20007/16). Tälle korttelille on tarkoitus laatia asemakaavan muutos, jossa korkeasta rakentamisesta on aikomus luopua ja pidättäytyä maksimissaan kahdeksassa kerroksessa.

Asemakaavamuutoksen vaikutukset

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Kaupunkisuunnitteluvirasto on laatinut osana korkean rakentamisen raporttia animaation, jossa voi tarkastella vaikutusta suurmaisemaan mereltä katsottuna. Virtuaalinen veneretki Helsingin keskustan edustalla alkaa Ruoholahdesta ja päättyy Kalasatamaan. Animaatiossa näkyvät selvästi niin Jätkäsaaren, Kalasatamaan kuin Keski-Pasilaankin suunnittelut tornitalot.

Animaatiota voi katsella internetissä osoitteessa:
<http://www.hel.fi/hki/Ksv/fi/Uutiset/tornivideo>.

Rakennuksen näkymistä eri puolilta kaupunkia on tarkasteltu kolmiulotteisen tietokonemallin avulla.

Osana sisälahden kaupunkimaiseman tarkastelua on rakennettu Hietalahden altaasta pienoismalli 1:1000 mittakaavassa.



Rakennuksesta on laadittu tarkempi, valaistu pienoismalli 1:200 mittakaavassa.

Hankkeen kaupunkikuvallisia vaikutuksia on arvioitu käyttäen täydennetyt todellisuuden teknologian avulla tuotettua paikkamallia. Paikkamallin avulla suunnitelmia voidaan tarkastella paikan päällä mobiililaitteen (tablettitietokoneen tai älypuhelimien) avulla. Tällä tavoin saadaan todenmukaisempi kuva suunnitelmien antamasta vaikutelmasta osana ympäröivää kaupunkirakennetta.

Tornihotelli muodostaa päätteen Mechelininkadulle ja Bulevardille. Mereltä saapuville laivoille se on kuin majakka ja samalla portti kaupunkiin. Hietalahden avoimen vesialueen reunalle se muodostaa voimakkaan dominantin. Jätkäsaaren tuloristeyksen se merkitsee suuruudellaan.

Suurmaisemassa tornihotelli jää kantakaupungin siluetissa länsireunalle eikä peitä olemassa olevia maamerkkejä.

Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavan muutoksen mukainen toiminta tuottaa liikennettä noin 650 ajoneuvoa vuorokaudessa, mikä ei merkittävästi vaikuta liikenteen sujuvuuteen. Länsiterminaalin liikenne aiheuttaa ajoittain ruuhkatilanteita, mikä voi huonontaa hotellin liikenteen sujuvuutta.

Muutosalueen välittömässä läheisyydessä on raitiovaunupysäkki, joten joukkoliikenteen kannalta toiminnot ovat hyvin saavutettavissa. Alue on saavutettavissa hyvin myös jalan ja pyörällä.

Vaikutukset tuulisuuteen

Suoritettujen arviointien mukaan tornihotelli voi vaikuttaa korkeutensa johdosta selvästi tornin vierustan tuulisuuteen. Vaikutus on merkittävin kovissa puuskatuulissa, jotka liittyvät tornin kulman kiertävien virtausten paikallisiin vaikutuksiin. Vaarallisen kovia puuskatuulia < 23 m/s esiintyy harvemmin kuin kerran vuodessa.

Sijainti suhteessa tornin korkeuteen on sellainen, että rakennettu ympäristö antaa mereltä puhaltaville kovimmille tuulille hieman suojaa. Kovimmat virtaukset pääsevät vaimentumattomina ainoastaan tornin ylimpään osaan, josta ne eivät enää käänny katutasoon. Hotellirakennuksen vieressä ei ole toisia torneja, jolloin ei synny merkittäviä virtauksen kanavointivaikutuksia. Jalankulun taso on lähellä luonnollisen maan pintaa, jolloin tason korkeus ei lisää tuulisuutta.

Vaikutukset varjoisuuteen



Rakennuksen heittämiä varjoja eri vuoden ja vuorokauden aikoina on tutkittu tietokonemallien avulla. Varjoisuuden kannalta sijainti Jätkäsaaren koilliskulmassa on perusteltu. Asuinrakennuksia tornihotelli varjostaa vain joidenkin varhaisten aamutuntien ajan. Puolenpäivän jälkeen varjo lankeaa katualueelle ja veteen.

Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Asemakaavan muutos ei muuta yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia. Alueelle on aikaisemmin rakennettu kunnallistekniikka. Pilaantunut maaperä kunnostetaan rakentamisen edellyttämässä aikataulussa.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty Ab Invest Aps:n aloitteesta, jolle kiinteistölautakunta on varannut voimassa olevan kaavan mukaisen tontin suunnittelua varten 31.12.2012 saakka.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 20.12.2011).

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti (päiväty 2.1.2012). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos olivat nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa Laiturilla ja Huutokonttorissa 2.–20.1.2012.

Kaavan esittely- ja keskustelutilaisuus pidettiin Laiturilla 9.1.2012.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelusta on projektikokousten yhteydessä tiedotettu Helsingin kaupungin rakennusvalvonnan, pelastuslaitoksen, talous- ja suunnittelukeskuksen sekä kiinteistöviraston edustajille.

Kaavamuutoksesta esitettiin neljä viranomaisten kannanottoa, jotka liittyvät tornin mittakaavaan ja siihen, miten se tulee vaikuttamaan kaupunkirakenteeseen, kulttuuriympäristöön, lähiympäristön historiallisesti arvokkaaseen rakennuskantaan, Helsingin merelliseen maisemaan, Jätkäsaaren alueen viihtyvyyteen sekä liikennejärjestelyjen toimivuuteen.

Viranomaisten kannanotot ovat liitteenä.

Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä asemakaavan muutosluonnoksesta jätettiin 25 kirjallista mielipidettä. Saadut



mielipiteet käsittelivät pääasiassa rakennuksen kokoa ja korkeutta, sen soveltuvuutta ympäristöönsä sekä toimintamenettelyjä.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon mahdollisuuksien mukaan.

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

Tilastotiedot

Voimassa oleva asemakaava

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
Hotellirakennusten korttelialue (KL-1)	3 121	14 800
Katualue	923	0
Yhteensä	4 044	14 800

Asemakaavan muutosehdotus

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
Hotellirakennusten korttelialue (KL-1)	3 215	26 500
Katualue	824	0
Yhteensä	4 039	26 500

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta Helsingin Energia -liikelaitoksen ja Helsingin Sähköverkko Oy:n, HSY:n vesihuollon, Helsingin Sataman, matkailu- ja kongressitoimiston, rakennuslautakunnan, kaupunginmuseon, kiinteistölautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, pelastuslautakunnan, ympäristölautakunnan, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnot sekä muut mahdollisesti tarvittavat lausunnot.



06.03.2012

Akp/2

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää
kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Matti Kaijansinkko, projektipäällikkö, puhelin: 310 37195
matti.kaijansinkko(a)hel.fi
Anne Karlsson, yleiskaavasuunnittelija, kaupalliset selvitykset, puhelin: 310 37444
anne.karlsson(a)hel.fi
Anna Nervola, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37135
anna.nervola(a)hel.fi
Jukka Tarkkala, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37302
jukka.tarkkala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva asemakaavan muutosalueesta
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12101 kartta, päivätty 6.3.2012
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12101 selostus, päivätty 6.3.2012
- 5 Havainnekuva 6.3.2012
- 6 Näkymä Hietalahdenrannasta
- 7 Näkymä Mechelininkadulta
- 8 Yönäkymä Hietalahdentorilta
- 9 Vuorovaikutusraportti 6.3.2012 ja keskustelutilaisuuden 9.1.2012 muistio
- 10 Mielipidekirjeiden lähettäjät -luettelo (sisältää henkilötietoja)
- 11 Viranomaisten kannanotot
- 12 Mielipidekirjeet

Otteet

Ote
Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet
osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu
Liite 9
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu
Liite 9