



Jätkäsaari, Tornihotelli

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12101
PÄIVÄTTY 6.3.2012

Asemakaavan muutos koskee:

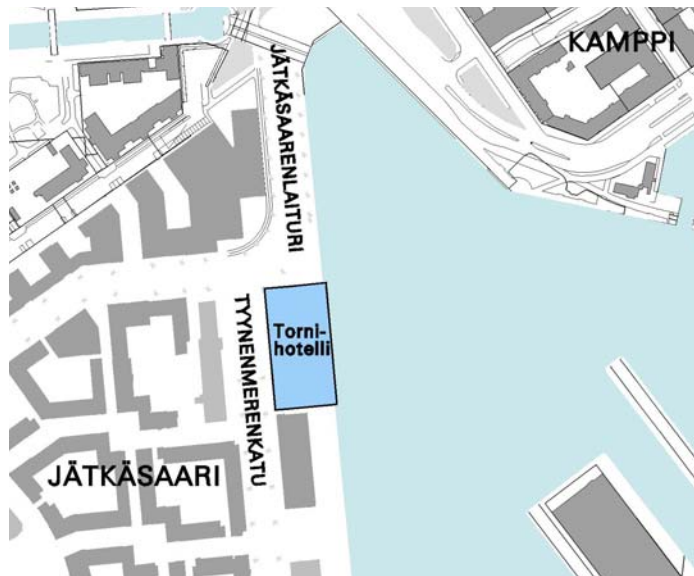
Helsingin kaupungin
20. kaupunginosan (Länsisatama)
korttelin 20803 tonttia 1 ja katualuetta

Kaavan nimi: Jätkäsaaren tornihotelli, asemakaavan muutosehdotus
Hankenumero: 0846_5
HEL 2011-005696

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 2.1.2012
Kaupunkisuunnittelulautakunta: x.x.xxxx
Nähtävilläolo (MRL 65 §):
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Hietalahden rannalla Jätkäsaarella osoitteessa Tyy-
nenmerenkatu 2.



LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Seurantalomake
Sijaintikartta
Ilmakuva
Asemakaavaluonnos
Havainnekuva
Ote maakuntakaavasta
Ote Yleiskaava 2002:sta
Ote ajantasa-asemakaavasta

Näkymä Hietalahdenrannasta
Näkymä Mechelininkadulta
Yönäkymä Hietalahdentorilta, näkymä hotellin aulasta ja julkisivu Tyy-
nenmerenkadulle
Näkymä kattokerroksesta
Julkisivu Jätkäsaarenlaiturille
Leikkaukset
Maantasokerroksen pohjapiirustus
Varjoisuustutkielmat

Kaavaan liittyvää aineistoa:
Jätkäsaaren tornihotelli. Lausunto tuulisuudesta. WSP Finland Oy.
1.2.2012
Jätkäsaaren osayleiskaava, meluselvityksen päivitys. Insinööritoimisto
Akukon Oy. 31.12.2004.

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

projektipäällikkö Matti Kaijansinkko
liikenneinsinööri DI Anna Nervola
diplomi-insinööri Jukka Tarkkala
suunnitteluavustaja Annikki Vartiainen

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

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

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

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

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

Asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä info- ja näyttelykeskus Laiturilla, kaupunkisuunnitteluvirastossa, kaupungintalon ilmoitustaululla sekä Huutokonttorissa.

Muutosluonnoksesta jätettiin 25 kirjallista mielipidettä, jotka on kaavoitustyössä otettu mahdollisuuksien mukaan huomioon.

Koska kyseessä on yksittäiselle hankkeelle laadittu asemakaavan muutos, kaavassa on toteuttamista koskeva viiden vuoden määräaika. Mikäli hanketta ei ole määräajassa toteutettu, rakentaminen edellyttää asemakaavan ajanmukaisuuden arviointia.

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskee mm. seuraava valtakunnallinen alueidenkäyttötavoite:

Uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta.

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajama-alue.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on asuin- ja työpaikka-alue. 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 tontti on lähipalvelu- ja työpaikka-alue. Työpaikkarakentamisen tulee olla ympäristövaikutuksiltaan liike-, toimisto- ja näihin verrattavia tiloja. Nyt laadittu asemakaavan muutos on osayleiskaavan mukainen. Osayleiskaava sai lainvoiman 18.8.2006.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 11770 (vahvistettu 7.8.2009). Kaavan mukaan alue on hotellirakennusten korttelialuetta ja Jätkäsaarenlaiturin katualue. Hotellin rakennusoikeus on 14 800 k-m², ja maksimikorkeus on kuusitoista kerrosta. Alueen läpi kulkee tulvareitti. Lisäksi tontilla on vaatimus tontin viereisen rantamuurin ankkuroinnin rakenteiden ylläpidosta.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

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

Uudenmaan ympäristökeskus on 5.6.2009 antanut Jätkäsaaren ja Hietasaaren asemakaava-alueen, johon asemakaavamuutosalue kuuluu, pilaantuneen maaperän puhdistamista ja haitta-ainepitoisten maainesten sekä betoni-, tiili- ja asfalttimurskeen hyödyntämistä koskevan ympäristölupapäätöksen No YS 674.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 16.12.2011.

Maanomistus

Kaupunki omistaa asemakaava-alueen.

Alueen yleiskuvaus

Alue on tällä hetkellä asfalttikenttää. Korttelialueen itäpuolella on viime vuosisadan alussa rakennettu laivalaituri, jonka ankkurirakenteita on tuettu kallioon korttelin alla. Kaava-alueen eteläpuolella on Lars Sonckin suunnittelema asemakaavalla merkinnällä sr-1 suojeltu makaasiini L2.

Palvelut

Helsingin ydinkeskustan palvelut ovat kävelyetäisyydellä kaava-alueelta. 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.

Alue on tulevan raitiovaunupysäkin kohdalla. Liikennöinnin Länsitermi-
naalin ja Kampin välillä on tarkoitus alkaa syksyllä 2012.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on vast'ikään rakennetun yhdyskuntateknisen huollon ver-
koston 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 purka-
matta. Arkkulaituri on vahvistettu 1990-luvulla ja tukirakenteet ulottuvat
tontin maa- ja kallioperään.

Ympäristöhäiriöt

Alue on täytealuetta, jossa on todettu pilaantuneisuutta. Alue luoteis-
puolella on kokoojakatujen risteys. Raitiotie- ja autoliikenne aiheuttavat
meluhaittaa. Hietalahden itärannalla on telakka-alue, josta voi tulla alu-
eelle hajua maalaustöiden aikana. Alueen eteläpuolella on Länsisata-
man terminaali- ja laiturialueet. Satamaa käyttävien ja satamassa yö-
pyvien laivojen aiheuttamaa ilmanlaadun heikkenemistä on selvitetty.

3

TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on 33-kerroksinen kongressiho-
telli, jossa on noin 380 majoitushuonetta. Tavoitteena on, että hotellista
tulee yksi Jätkäsaaren maamerkeistä ja, että rakentaminen edistää
kaupunkirakenteen hahmotettavuutta ja uuden alueen positiivista ima-
goa. Rakentamisen on tarkoitus hahmottua luontevaksi osaksi kaupun-
gin uutta korkean rakentamisen kokonaisuutta. Lisäksi korkea raken-
taminen tehokkuudellaan tukee Jätkäsaaren tavoitetta olla kantakau-
pungin laajennus.

4

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Nykyisen Helsingin kaupunkikuvallinen ominaispiirre perustuu kaupun-
gin merelliseen horisontaaliseen siluettiin. Yhtenäisestä kaupunkiraken-
teesta kohoavat maamerkit muodostavat koko pääkaupungin ikonisen

maiseman. Korkeilla rakennuksilla on mahdollisuus luoda uusia kaupunkinäkymiä ja mielenkiintoisia kaupunkikuvallisia kontrasteja.

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

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.

Voimassa olevassa asemakaavassa on maksimissaan kuusitoistakerroksinen hotelli myös alueen pohjoispuolisella korttelialueella (20007/16). Tässä korttelissa korkeasta rakentamisesta on aikomus luopua ja pidättäytyä kahdeksassa kerroksessa.

Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri

Hotellihankkeen kaupunkikuva rakentuu torniosan kolmionmuotoiselle hotellikerrokselle ja torninhuipun muotoilulle. Kolmisivuinen hotelli terävine kulmineen muuttaa voimakkaasti luonnettaan satama-altaan alueen katselupisteistä riippuen. Tornin huippu luo rakennukselle suunnan ja kolme hyvin erilaista julkisivua. Hotellin matalampi osa liittyy Jätkäsaarenlaiturin suojeltujen makasiinien rivistöön. Rakennuksen rannan puoleinen räystäskorko vastaa viereisen "Sonckin makasiinin" räystäskorkeutta ja viidennen kerroksen meren puoleisen julkisivun sijainti on linjattu makasiinin mukaan. Rakennus on vedetty irti Tyynenmerenkadun linjasta, jotta vanhan satamamakasiinin pääty säilyisi kadun alkupään näkymässä Juutinraumankadun kulmarakennuksen vastaparinä. Samalla on avautunut riittävä tila kadun varteen hotellin näytävälle sisäänkäynnille ja saattoliikenteelle. Rakennuksen pohjoisnurkka on Välimerenkadun eteläreunan rakennuslinjassa. Meren puolella oleva satamalaituri säilyy ennallaan kevyen liikenteen väylänä koko rakennuksen mitalla. Julkisivujen arkkitehtuurilla tavoitellaan rakennukselle veistosmaista ilmiä, jossa yksittäiset kerrokset eivät erotu. Suunnittelun tässä vaiheessa julkisivut rakentuvat kuudesta hotellihuoneen ulkoseinän kokoisesta yksiköstä ja niiden variaatioista. Tornin huipun ja rakennuksen pohjakerrosten osalla julkisivujen umpi- ja lasipintojen suhde muuttuu avoimemmaksi toiminnallisista ja arkkitehtonisista syistä.

Toiminnot ja sisätilat (viitesuunnitelman mukaan)

Hotellin pääsisäänkäynti sijaitsee Tyynenmerenkadun puolella. Toinen, jalan kulkeville vieraille varattu sisäänkäynti on rakennuksen pohjoispuolella, Helsingin keskustan suunnassa. Sisäänkäynti- ja vastaanotto-tilat liittyvät korkeaan (n. 7m) ravintolatilaa. Tiloista avautuu laajat näkymät satama-altaan yli keskustan suuntaan. Ravintolan ulkoterassi sijoittuu meren äärelle, rakennuksen kaakkoiskulmaan.

Kokoustiloja on sisäänkäyntikerroksessa, välikerroksessa (2. krs) ja kolmannessa kerroksessa, jossa sijaitsee varsinainen kongressikeskus 800 hengen saleineen. Hotelli- ja kongressivieraita palvelee 4. ja 5. kerroksen kuntokeskus. Kuntokeskuksella on oma ulkoterassi, jolle on sijoitettu 12,5 m uima-allas.

Hotellin kokonaiskapasiteetti on n. 380 huonetta. Huonelukumäärä perustuu hakijan kokemuspohjaan vastaavista hankkeista muissa pohjoismaisissa (pää)kaupungeissa. Hotellitoiminta on keskitetty kerroksiin 6 – 31 siten, että sviitit sijaitsevat neljässä ylimmässä hotellikerroksessa. Lisäksi jokaisen kerroksen kulmahuoneet ovat mitoitukseltaan väljempiä. Torniosan huipulla on erityinen kongressi- ja tapahtumatila 32. kerroksessa sekä yleisölle avoin näköalaravintola 33. kerroksessa.

Rakennuksen huoltoyhteys on katutaso eteläsivulla, tavarahissin katveessa.

Mitoitus

Muutosalueen tontin pinta-ala on 3 215 m².

Tontin rakennusoikeus on 26 500 k-m².

Tontin tehokkuus: e = 8,24

Hotellirakennusten korttelialue (KL-1)

Korttelialueelle saa sijoittaa myös hotellitoimintaan liittyviä toimisto-, myymälä-, ravintola- ja kokoontumistiloja.

Asemakaavan muutoksessa tontin rakennusoikeutta nostetaan 14 800 k-m²:sta 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.

Liikenne

Alue sijoittuu Jätkäsaaren vilkkaimman risteysalueen kylkeen. Korttelin luoteispuolella risteävät Jätkäsaarenlaituri, Välimerenkatu ja Tyynenmerenkatu. Jätkäsaaren koko alueen rakennuttua Tyynenmerenkadulla liikennemäärä ennusteen mukaan on noin 14 000 ajoneuvoa vuorokaudessa, Jätkäsaarenlaiturilla 18 000 ajon./vrk ja Välimerenkadulla 7 000 ajon./vrk. Tyynenmerenkadulla ja Jätkäsaarenlaiturilla on paljon satamaan suuntautuvaa raskasta liikennettä. Jätkäsaarenlaituri hotellin itäpuolella toimii jalankulun ja pyöräilyn yhteytenä.

Ajoyhteys tontille tulee suuntaisliittymänä Tyynenmerenkadulta. Autopaikat (75 ap) tulee sijoittaa kellariin. Ajourampin saa sijoittaa tontin eteläreunaan. Hotellin huolto on maantasossa rakennuksen eteläpuolella.

Alue on tulevan raitiovaunupysäkin kohdalla. Liikennöinnin Länsiterminaalien ja Kampin välillä on tarkoitus alkaa syksyllä 2012.

Palvelut

Helsingistä puuttuu riittävän suuri näköalaravintola. Ylimpää kerrokseen rakennettava kahvila-ravintola tuo tähän parannuksen. Ravintola rakennetaan myös maantasoon. Hotelliin rakennettavat kuntoilutilat ovat myös kaupunkilaisten käytössä. Kongressitilat tuovat merkittävän lisän Helsingin tarjontaan kansainvälisten kokousten pitopaikkana.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alue liitetään yhdyskuntateknisen huollon verkoistoihin. Osa verkostosta on vielä rakenteilla. Tontin pohjoispuolella sijaitsevan jäteveden pumppaamon tuuletusputki liitetään rakennukseen. Tontin eteläosalla on aluekuivatuksen tulvareitti siltä varalta, että hulevesiviemärointi ei toimi tai sateen rankkuus ylittää viemäroinnin mitoitusperusteet.

Kiinteistö liitetään Jätkäsaaren jätteen putkikuljetusjärjestelmään.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Alueella olevat vanhat perustusrakenteet hankaloittavat jonkin verran pohjarakennustyötä. Rantarakenteen ankkurointi rajoittaa ja hankaloittaa kellarikerrosten rakentamista ja kaivantojen tuentaa. Tontin länsi- ja pohjoispuolella sijaitsevat kaukolämpö- ja kaukojäähdytysjohdot rajoittavat työtilaa ja kaivantoja.

Ympäristöhäiriöt

Kaupunki vastaa maaperän kunnostamisesta pilaantuneisuuden osalta. Liikenteen aiheuttama meluhaitta torjutaan julkisivun riittävällä ääneneristävyydellä. Rakennuksessa on koneellinen ilmanvaihto, ja ulkoilma otetaan siten, että kokoojakatujen ilmanlaatu ei heikennä sisäilman laatua. Rakennus on liitettävissä kaukojäähdytysverkkoon, jolloin äänihaittaa tuottavia lauhduttimia ei tarvita. Hietalahden telakalta voi ajoittain tulla tontin alueelle maalin hajua. Hajuhaitta on vähäinen. Matkustajasataman laivaliikenne ei heikennä ilmanlaatua näin kaukana.

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Vaikutuksia kaupunkikuvaan ja kulttuuriympäristöön

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 Jätkäsaareen, 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 täydennetyn todellisuuden teknologian avulla tuotettua paikkamallia. Paikkamallin avulla suunnitelmia voidaan tarkastella paikan päällä mobiililaitteen (tablettitietokoneen tai älypuhelimien) avulla. Tällä tavoin saadaan todenmukaisempi kuva niiden antamasta vaikutelmasta osana ympäröivää kaupunkirakennetta.

Tornihotelli muodostaa päätteen Mechelininkadulle ja Bulevardille. Jätkäsaaren tuloristeyksen se merkitsee suuruudellaan. Hietalahden avoimen vesialueen reunalle se muodostaa voimakkaan dominantin.

Mereltä saapuville laivoille se on kuin majakka ja samalla portti kaupunkiin. Mereltä katsoen sijainti on Helsingin ulkoisesta rantaviivasta tarpeeksi kaukana kaupungin sisällä, jotta se ei riko visuaalisesti yhtenäistä rannikkoa. Sen edessä tulevat myös olemaan maailman suurimmat risteilijät sekä valtavat satamarakennukset.

Kaupungin eteläisessä julkisivussa torni on pitkällä kaupungin länsireunassa, joten se ei riko vanhan kantakaupungin yhtenäistä kaupunkirakennetta eikä merellistä siluettia. Sen sijaan Helsinkiä kokonaisuudessaan mereltä päin katsoen, korkea rakennus keskustan länsipuolella toimii Itä- ja Pohjois-Helsingin tornirakennusten kanssa tasapainottavasti, koskematta vanhan keskustan yhdenmukaiseen mittakaavaan.

Lähiympäristön arvokas rakennuskanta on otettu massoittelessa huomioon. Tornirakennus on suhteutettu historialliseen lähiympäristöönsä niin, että sen matalampi osa liittyy Jätkäsaarenlaiturin suojeltujen mäkasiinien rivistöön.

Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavan muutoksen mukainen toiminta tuottaa liikennettä noin 650 ajoneuvoa vuorokaudessa, mikä ei merkittävästi vaikuta liikenteen sujuvuuteen. Länsiterminaalien 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

Tornihotellin vaikutuksista tuulisuuteen on arvioitu erillisessä raportissa.

Suoritetun arvioinnin mukaan tornihotelli voi vaikuttaa korkeutensa johdosta selvästi tornien vierustan tuulisuuteen. Vaikutus on merkittävin kovissa puuskatuulissa, jotka liittyvät tornin kulman kiertävien virtausten paikallisiin vaikutuksiin. Vaikutukset eivät kuitenkaan ole niin merkittäviä, että tuulisuudella voitaisiin ehdottaa olevan merkitystä asemakaavan muutoksen hyväksymisessä; vaarallisen kovia puuskatuulia <23 m/s esiintyy harvemmin kuin kerran vuodessa. Tuulisuuskysymykset on kuitenkin suositeltavaa ottaa huomioon jatkosuunnittelussa. Jätkäsaaren tuuliolosuhteissa tornihotellin sijainti ei ole huonoin mahdollinen. 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 käännä katutasoon. Tornin vieressä ei ole toisia torneja, jolloin ei synny merkittäviä virtauksen kanavointivaikutuksia. Jalankulun taso on lähellä luonnollisen maan pintaa, jolloin tason korkeus ei lisää tuulisuutta.

Tornien kulmien ohi kiertävän virtauksen vaikutus voi aiheuttaa jalankulkijoille vaarallisen kovia ja yllättäviä puuskia tietyillä tuulen suunnilla. Vaikutus voi ulottua useamman kymmenen metrin päähän kulmasta virtauksen suunnassa. Rakennuksen alempi osa tornien vieressä vaikuttaa virtauksen ominaisuuksiin siirtämällä virtausta kauemmas tornin nurkasta.

Esimeriksi kävelyä vaikeuttavia puuskia ($vg > 16$ m/s katutasossa) esiintyy tornihotellin vieressä enimmillään n. 55 tuntia vuodessa. Tornihotellin vieressä vaarallisen kovia puuskuu- (vg > 23 m/s katutasossa) esiintyy keskimäärin joka toinen vuosi, kun niitä Jätkäsaarella ilman tornihotellinvaikutusta esiintyy enimmillään keskimäärin kerran 10:ssä vuodessa.

Selvityksen perusteella pääsisääkäynnin paikka on tuulisuuden kannalta sopiva. Terassi- ja uima-allasalueen suunnittelussa tuulisuus on otettava huomioon.

Vaikutukset varjoisuuteen

Rakennuksen heittämät varjot eri vuoden ja vuorokauden aikoina on tutkittu oheisen kaavion(tekeillä) mukaisesti:

Varjoisuuden tarkasteluajankohdat:

01.03.	klo 08:00	klo 12.00	klo 16.00	
05.07.	klo 08.00	klo 12.00	klo 16.00	klo 20.00
05.10.	klo 08.00	klo 12.00	klo 16.00	

Aksonometriset tarkastelut varjoisuudesta ovat selostuksen liitteenä.

Varjoisuuden kannalta sijainti Jätkäsaaren koilliskulmassa on perusteltu. Asuinrakennuksia tornihotelli varjostaa vain joidenkin aamutuntien ajan. Puolenpäivän jälkeen varjo lankeaa katualueelle ja veteen.

Vaikutukset viihtyvyyteen

Korkeaan rakentamiseen suhtautuminen on selvästi kaksijakoista: toiset kokevat sen liian raskaana ja ahdistavana, kun taas toiset kokevat

sen urbaaniksi ja kaupunkia elävöittäväksi. Objektivista arviota on vaikea määrittää.

Useamman kerran maailman asuttavimmiksi kaupungeiksi valitut Vancouver Kanadassa ja Melbourne Australiassa ovat keskustojensa alueella täynnä noin 30-kerroksisia pilvenpiirtäjiä.

Vaikutukset palveluihin ja elinkeinoin

Matkailun toimialalla on suuri merkitys Helsingille ja Helsingin matkailulla puolestaan koko Suomelle. Matkailualan tuottama liikevaihto pääkaupunkiseudulla vuonna 2008 oli 7,2 miljardia euroa, joka muodostaa noin puolet koko toimialan liikevaihdosta Suomessa. Helsingissä matkailu työllistää yli 18 000 ja pääkaupunkiseudulla 32 700 henkilöä. Ulkomaalaiset matkailijat jättivät vuonna 2009 kaupunkiin yli 640 miljoonaa euroa. (Lähde: Helsingin matkailun tavoitteet 2009–2012, seurantaraportti maaliskuu 2011).

Uusi hotelli- ja kongressikeskus tuo lisää alan työpaikkoja Helsinkiin. Ala on jo nyt merkittävä työllistäjä Helsingissä. Uusi hotelli mahdollistaa majoittumisen matkustajasataman läheisyydessä ja tarjoaa kansainvälisesti kilpailukykyisen kongressitilan. Yksi Helsingin matkailun strategisista päämääristä on, että Helsinki on kansainvälisesti tunnettu kongressi- ja tapahtumakaupunki. Näkyvä hotellirakennus luo myös mielikuvaa alueesta toimintoihin.

Hotelli lisää kadunvarsiliiketoimien kysyntää ja kannattavuutta alueella. Tavoitteena Jätkäsaarella on elävän kadunvarsiliiketoiminnan ja eri toimintojen saaminen alueelle. Hotelli tukee näitä tavoitteita.

Hotellien käyttöaste on Helsingissä viime vuosina kokonaisuutena kasvanut ja on ollut keskimäärin noin 70 %:n luokkaa.

Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

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

7

SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty Ab Invest AS:n (tontin varaaja) hakemuksen johdosta (saapunut 5.10.2011).

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 2.1.2012).

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä asemakaavaluonnosta käsiteltiin yleisötilaisuudessa 9.1.2012.

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.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä asemakaavan muutoluonnoksesta jätettiin 25 kirjallista mielipidettä. Saadut mielipiteet käsitelivät pääasiassa rakennuksen kokoa ja korkeutta, sen soveltuvuutta ympäristöönsä sekä toimintamenettelyjä.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon mahdollisuuksien mukaan.

8

KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin 6.3.2011 kaupunkisuunnittelulautakunnalle, ja se päätti ...

Helsingissä

Olavi Veltheim

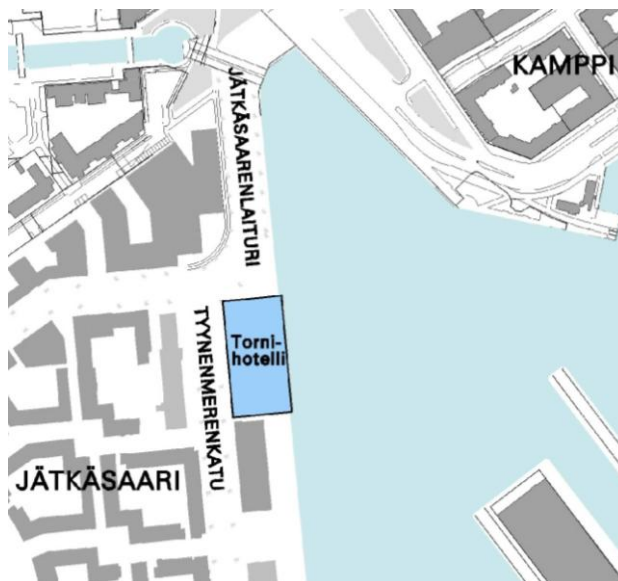
JÄTKÄSAARI, JÄTKÄSAARENLAITURIN HOTELLITONTIN ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee osoitteessa Tyynenmerenkatu 2 sijaitsevan Jätkäsaaren korttelin 20803 tonttia 1 sekä osaa korttelia ympäröivää katualuetta.

Nykytilanne

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



Mitä alueelle suunnitellaan

Alueelle on suunnitteilla 33-kerroksinen kongressihotelli, jossa on noin 350 majoitushuonetta. Tavoitteena on, että hotellista tulee yksi Jätkäsaaren maamerkeistä ja, että rakentaminen edistää kaupunkirakenteen hahmotettavuutta ja uuden alueen positiivista imagoa. Rakentamisen on tarkoitus hahmottua luontevaksi osaksi kaupungin uutta korkean rakentamisen kokonaisuutta. Lisäksi korkea rakentaminen tehokkuudellaan tukee Jätkäsaaren tavoitetta olla kantakaupungin laajennus.

Aloite

Asemakaavan muutosta on hakenut AB Invest AS, jolle kiinteistölautakunta on varannut tontin suunnittelua varten 31.12.2012 saakka.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa korttelialueen.

Kaavatilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2008 tontti on varattu hotellikäyttöön, jonka rakennusoikeus on 14 800 k-m² ja jonka suurin sallittu korkeus on kuusitoista kerrosta.

Osa nyt kaavaillusta korttelialueesta on voimassa olevassa asemakaavassa katualuetta.



Asemakaavassa tontin läpi on osoitettu tulvareitti Tyynenmerenkadulta mereen.

Jätkäsaaren osayleiskaavassa vuodelta 2006 korttelialue on varattu lähipalveluille, asunnoille ja työpaikoille merkinnällä PL/TP.

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

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkisuunnitteluvirasto on laatinut korkean rakentamisen raportin, joka merkittiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa tiedoksi ja jossa hyväksyttiin korkeaa rakentamista koskevia suosituksia otettavaksi huomioon kaavoituksessa. Hotellitontti on raportissa vyöhykkeellä B, jolla korkea, yli 16 kerroksinen rakentaminen on mahdollista harkitusti keskeisillä paikoilla.

Uudenmaan ympäristökeskus on 5.6.2009 antanut Jätkäsaaren ja Hieta- saaren asemakaava-alueen, johon asemakaavamuutosalue kuuluu, pilaantuneen maaperän puhdistamista ja haitta- ainepitoisten maa-ainesten sekä betoni-, tiili- ja asfalttimurskeen hyödyntämistä koskevan ympäristölupapäätöksen No YS 674.

Tehdyt selvitykset

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Jätkäsaaren kaavoitus, Tuulisuuden sekä pakkasen ja tuulen yhteisvaikutusten kartoitus. WSP Suunnittelukortet Oy, Teknillinen korkeakoulu. 29.3.2006.
- Jätkäsaaren 5. pilaantuneisuustutkimukset (osa-alueet saaren reunat 2 ja 4, ranta 1 ja entinen kaatopaikka). SCC Viatek Oy 82106068. 7.4.2004

- Maaperän pilaantuneisuuden riskinarvioinnin ja kunnostamisen periaatesuunnitelman päivitys sekä kustannusarvio Jätkäsaaren ensimmäiselle asemakaava-alueelle. WSP Environmental. 14.2.2007
- Jätkäsaarenlaituri. Laitureiden kunto- ja rakenneselvitys. Helsingin Satama. 6.10.2006.
- Helsingin Länsiterminaalien rikkidioksidi-, typenoksidi-, hiilimonoksidi- ja hiukkaspäästöjen leviämisseelvitys. Ilmatieteen laitos 15.12.1999
- Hajun ja hajuhaitan kartoittaminen Jätkäsaarella. VTT Kemiantekniikka, Prosessit ja Ympäristö KET945/01 2.10.2001
- Jätkäsaari ja Länsisatama, Ympäristömeluselvitys, Insinööritoimisto Akun Oy nro 1307-1. 11/2002 14.11.2002
- Jätkäsaari ja Länsisatama, Ympäristömelusuunnitelma, Insinööritoimisto Akun Oy nro 1307-2. 11/2002 14.11.2002
- Jätkäsaaren osayleiskaava. Meluselvityksen päivitys. Insinööritoimisto Akun Oy 1910-01. 31.12.2004.
- Jätkäsaaren maankäytön suunnittelu, Helsingin Länsisataman matkustajalaitojen päästövaikutusten arviointi leviämislaskelmin, Ilmatieteen laitos 1.10.2002
- Helsingin Länsisataman matkustajalaitojen hajupäästöjen arviointi leviämismallilaskelmin. Ilmatieteen laitos, Nablabs Oy, VTT Prosessit. 3.5.2007
- Kunnallistekniikan rakentamiseen liittyvät suunnitelmat

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja tarvittaessa muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia kaupunkikuvaan, lii-





kenteeseen, tuulisuuteen, varjoisuuteen, viihtyvyyteen, palveluihin ja elinkeinoin kaavan valmistelun yhteydessä.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Aloitusvaihe

Mielipiteet suunnittelun lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee esittää **viimeistään 20.1.2012**.

Keskustelutilaisuus on maanantaina 9.1. klo 18–20 info- ja näyttelykeskus Laiturilla, Narinkka 2. Kaavan valmistelija on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnos on nähtävillä 2.1.–20.1.:

- info- ja näyttelykeskus Laiturilla, Narinkka 2 (suljettu maanantaisin)
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- Huutokonttorissa, Tyynenmerenkatu 1 (avoinna ke klo 15–19 ja la klo 12–17)
- www.hel.fi/ksv kohdassa Nähtävänä nyt.

Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeillä, (lehti-ilmoituksella) sekä viraston internet-sivuilla ja luonnoksesta on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle alkuvuodesta 2012.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä syksyllä 2012.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat, yhdistykset
- Eteläiset kaupunginosat, Jätkäsaari -seura JS, Kampin kaupunginosayhdistys, Lauttasaari-seura, Munkkisaari -Hernesaari -seura, Pro Eira, Punavuoriseura, Töölö -seura, Helsingin kaupunginosayhdistykset ry
- Helsingin Yrittäjät
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset:
- Helsingin Energia, Helsingin Satama, Helsingin Vesi, HKL, kaupunginmuseo, kiinteistövirasto, pelastuslaitos, rakennusvalvontavirasto, rakennusvirasto, talous- ja suunnittelukeskus ja ympäristökeskus
- muut asiantuntijaviranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään





isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille)

- Helsingin Sanomat, Hufvudstadsbladet, Metro-lehdissä
- www.hel.fi/ksv kohdassa Nähtävänä nyt
- Helsingin kaavoituskatsauksessa.

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).

Mielipiteet

Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa osoitteeseen:

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

tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi)
tai faksilla (09) 655 783

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Kaavaa valmistelee

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

liikenneinsinööri Anna Nervola
puhelin 310 37135
sähköposti [anna.nervola\(a\)hel.fi](mailto:anna.nervola(a)hel.fi)

diplomi-insinööri Jukka Tarkkala
puhelin 310 37302
sähköposti [jukka.tarkkala\(a\)hel.fi](mailto:jukka.tarkkala(a)hel.fi)



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	28.02.2012
Kaavan nimi	20. kaupunginosa Tornihotelli		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4039	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,4039

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4039	100,0	26500	6,56	0,0000	11700
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,3215	79,6	26500	8,24	0,0100	11700
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0824	20,4			-0,0100	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0438	10,8		0,0438	

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

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4039	100,0	26500	6,56	0,0000	11700
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,3215	79,6	26500	8,24	0,0100	11700
KL-1	0,3215	100,0	26500	8,24	0,0100	11700
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0824	20,4			-0,0100	
Kadut	0,0824	100,0			-0,0100	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0438	10,8		0,0438	
ma	0,0438	100,0		0,0438	



Sijaintikartta
Jätkäsaari, Tornihotelli





ILMAKUVA

Kaava-alueen nro 12101 rajaus

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Länsisatama-projekti



W

3.2 STILLAHAVSGATAN

20803
KL-1

KL-1

~~sr-1~~

dipl.ins/dipl.inq. (1284/1999 § 9)

0

25

50m

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

KL-1

Hotellirakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa myös hotellitoimintaan liittyviä toimisto-, myymälä-, ravintola- ja kokoontumistiloja.

2m kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

x x

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

20

Kaupunginosan numero.

20803

Korttelin numero.

4

Ohjeellisen tontin numero.

JÄTKÄSAAR

Kadun, katuaukion tai muun yleisen alueen nimi.

26500

Rakennusoikeus kerrosneliömetreinä.

XXXIII

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

+118.0

Rakennusten, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema.

Rakennusala.

e

Rakennusalan osa, jonka yläpään kerrokseen tulee sijoittaa vähintään 400 m² yleisöle avoin ravintolatila.

ma

Maanalainen tila.

u-1

Uloke, jonka alapinnan vähimmäiskorkeus on +90.0.

rm

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

←

Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.

↓

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

32dBA

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänen-eristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään lukeman osoittamalla tasolla dBA.

Katu.

pp

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

□□□□□

Katualueen osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

~tu

Tulvareittiä varten varattu alueen osa. Alueelle ei saa sijoittaa veden virtausta estäviä rakenteita.

Rakentamisen tulee olla kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoista ja luoda alueelle selkeästi erottuva maamerkki. Rakennuksen pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla ulkoiselta ilmeeltään laadukas ja teknisesti kestävä.

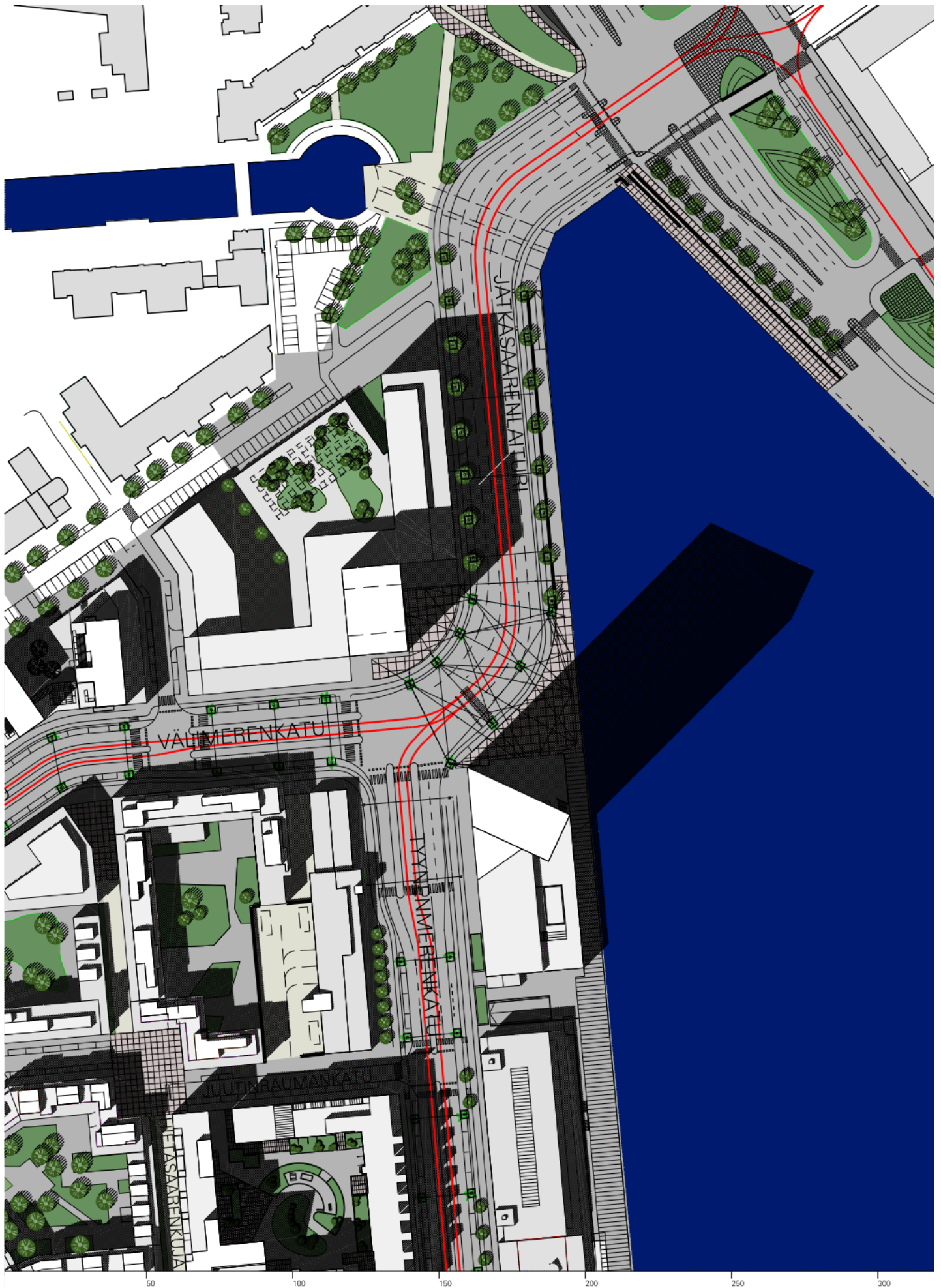
Teknisten tilojen ja laitteiden tulee sijoittua rakennusmassoihin osaksi niiden arkkitehtuuria. Jätehuollon laitteita ei saa sijoittaa pihamaalle. Rakennukseen saa sijoittaa yleisen jäteveden pumppaamon tuuletusputken, joka johdetaan rakennuksen katolle.

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

Autopaikkavelvoite on 75 ap. Autopaikat on sijoitettava omalle tontille maanalaisiin tiloihin tai yleiseen pysäköintilaitokseen. Autopaikkoja ei saa sijoittaa pihamaalle.

Tämän asemakaavan alueella on maankäyttö- ja rakennuslain 60.2 ja 60.3 §:n mukainen määräaika asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnille 5 vuotta.

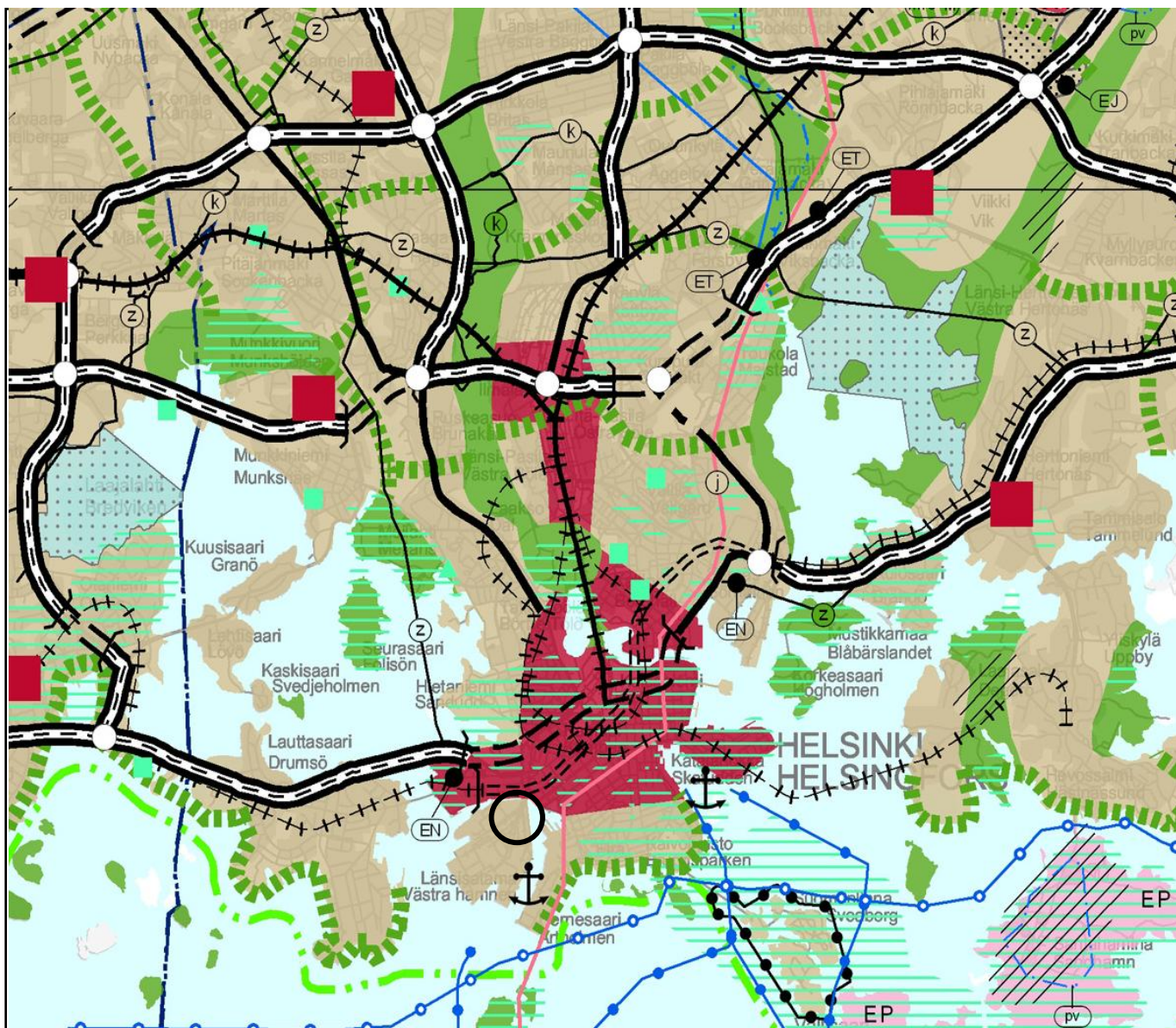
Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



HAVAINNEKUVA

Jätkäsaari, Tornihotelli kortteli 20803 tontti 1
Liite kaavaan nro 12101/ 6.3.2012





MERKINNÄT

Taajamatoimintojen alue
 Keskustatoimintojen alue

Virkistysalue
 Viheryhteystarve
 Luonnonsuojelualue

Puolustusvoimien alue
 Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue
 Yhdyskuntateknisen huollon alue

Moottoriväylä
 Valtatie/Kantatie
 Eritasoliittymä
 Päärata
 Yhdysrata



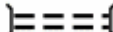
Satama



Laivaväylä



Veneväylä



Liikennetunneli



Liikenneväylän katkoviivamerkintä osoittaa vaihtoehtoisen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen



400 kV voimalinja



Raakavesitunneli



Jätevesitunneli



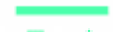
Pohjavesialue



Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue



Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde



Valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäänös



UNESCO:n maailmanperintökohde



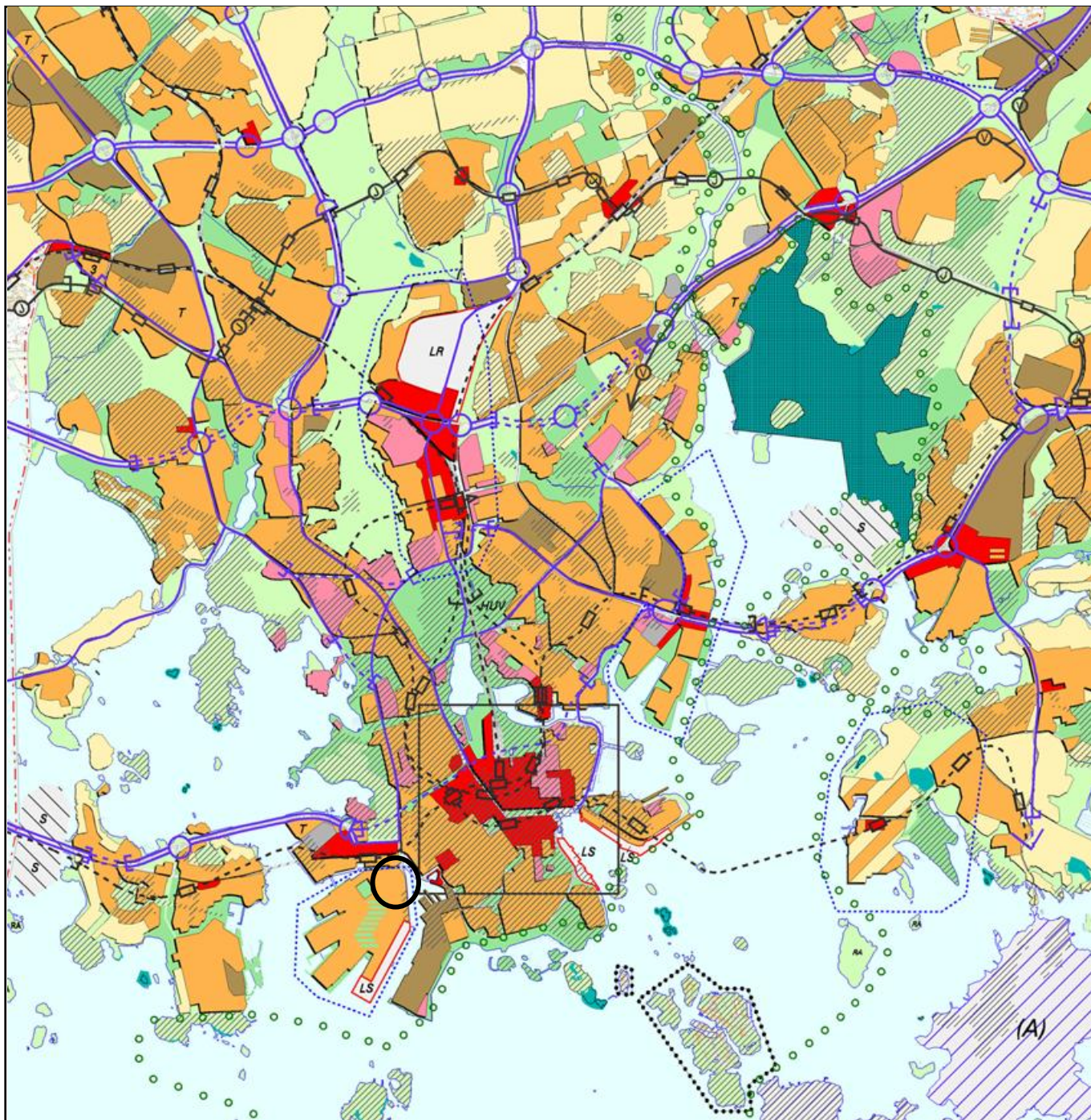
Pääkaupunkiseudun rannikko- ja saaristovyöhyke -rajaus

Ote maakuntakaavasta

Jätkäsaari, Tornihotelli kortteli 20803 tontti 1

Liite kaavaan nro 12101 / 6.3.2012





- KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE**
- KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA**
- T** Toimintavaltaisena kehitettävä alue.
- PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN**
- HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE**
- TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/TOIMISTO/SATAMA**
- TEKNISEN HUOLLON ALUE**
- KAUPUNKIPIISTO**
- HUV** Ympärivuotisena tiivioluona kehitettävä alue.
- EA** Ekoasumisen kokeilualue.

- VIRKISTYSALUE**
- Helsinki-puistona kehitettävä alue.**
- LR** **LIIKENNEALUE**
- LS** **SATAMA-ALUE**
- SOTILASALUE**
- (A)** Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistys-alueeksi, jos yleiskaavakartalle osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois.
- LUONNONSUOJELUALUE**
- KULTTUURIHISTORIALLISESTI, RAKENNUS- TAITTEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIIN KÄNNÄLTÄ MERKITTÄVÄ ALUE**
- MAAILMANPERINTÖKOHDE**

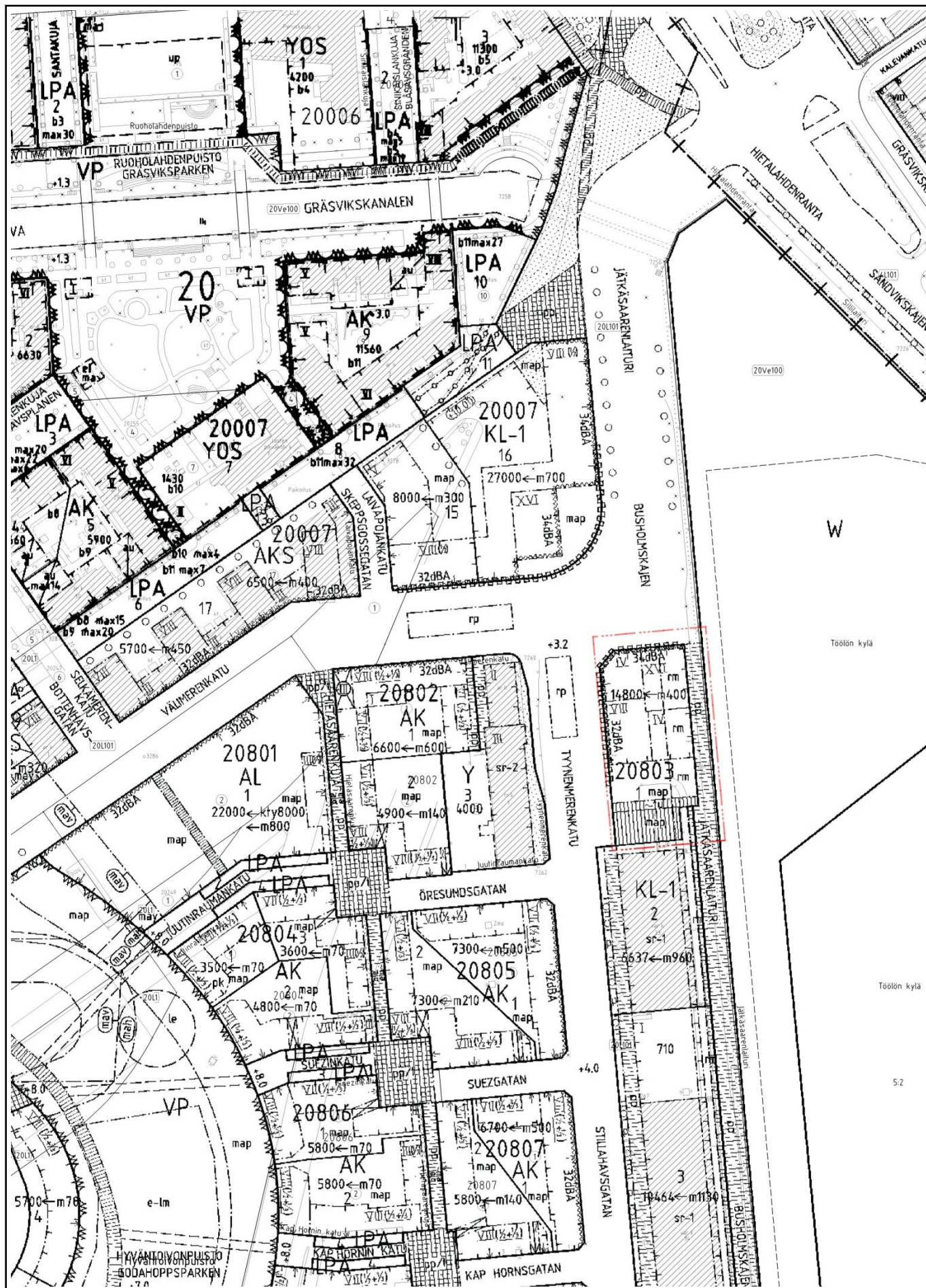
- VESIALUE**
- KESKUSPUISTON ALUE**
- SUUNNITTELUALUE**
- SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ RATKAISTAAN YLEISKAAVALLA TAI OSAYLEISKAAVALLA**
- MOOTTORIKATU**
- PÄÄKATU**
- METRO TAI RAUTATIE ASEMIINEEN**
- JOUKKOLIIKENTEEN KEHÄMÄINEN RUNKO- LINJA ASEMIINEEN (JOKERI, bussi tai raitiotie)**
- PÄÄLIKENNEVERKON MAANALAINEN OSUUS**
- VIIRA, NOPEAN RAITIOTIEN VARAUS**
- KÄVELYKESKUSTA**

Ote yleiskaava 2002:sta

Jätkäsaari, Tornihotelli kortteli 20803 tontti 1

Liite kaavaan nro 12101 / 28.2.2012





Ote ajantasa-asetusta

Jätkäsaari, Tornihotelli kortteli 20803 tontti 1

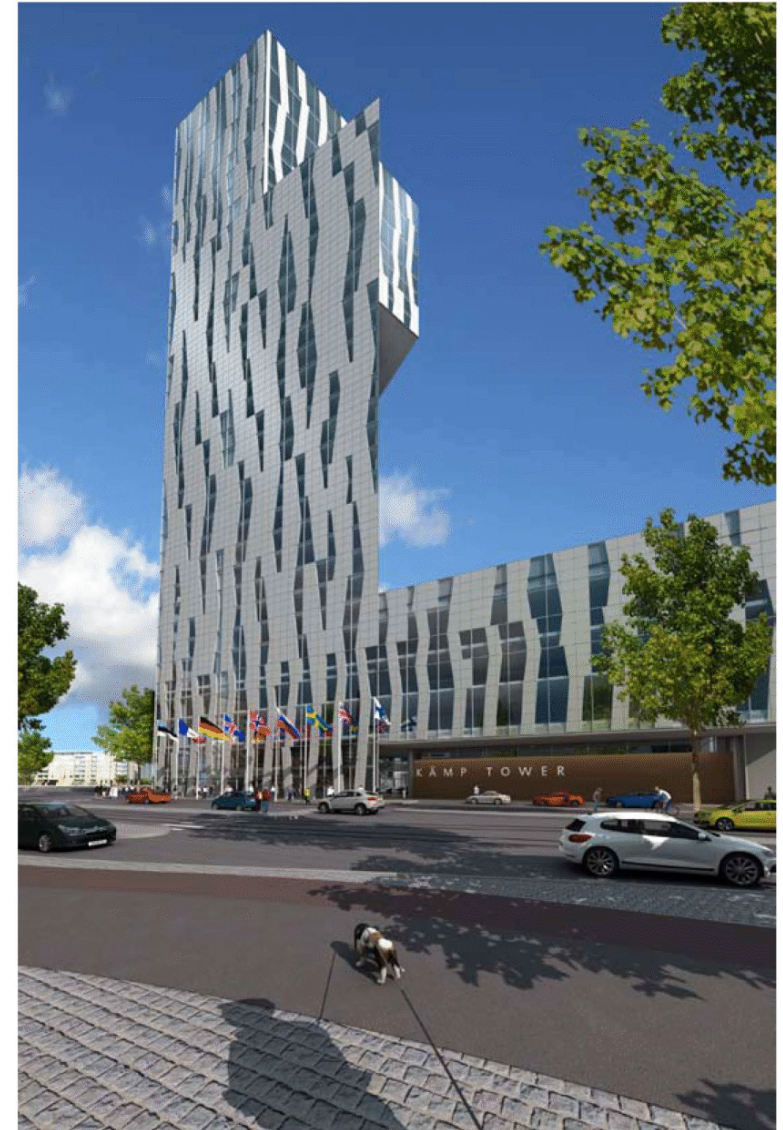
Liite kaavaan nro 12101 / 28.2.2012





aDT

www.arkdt.fi





adT

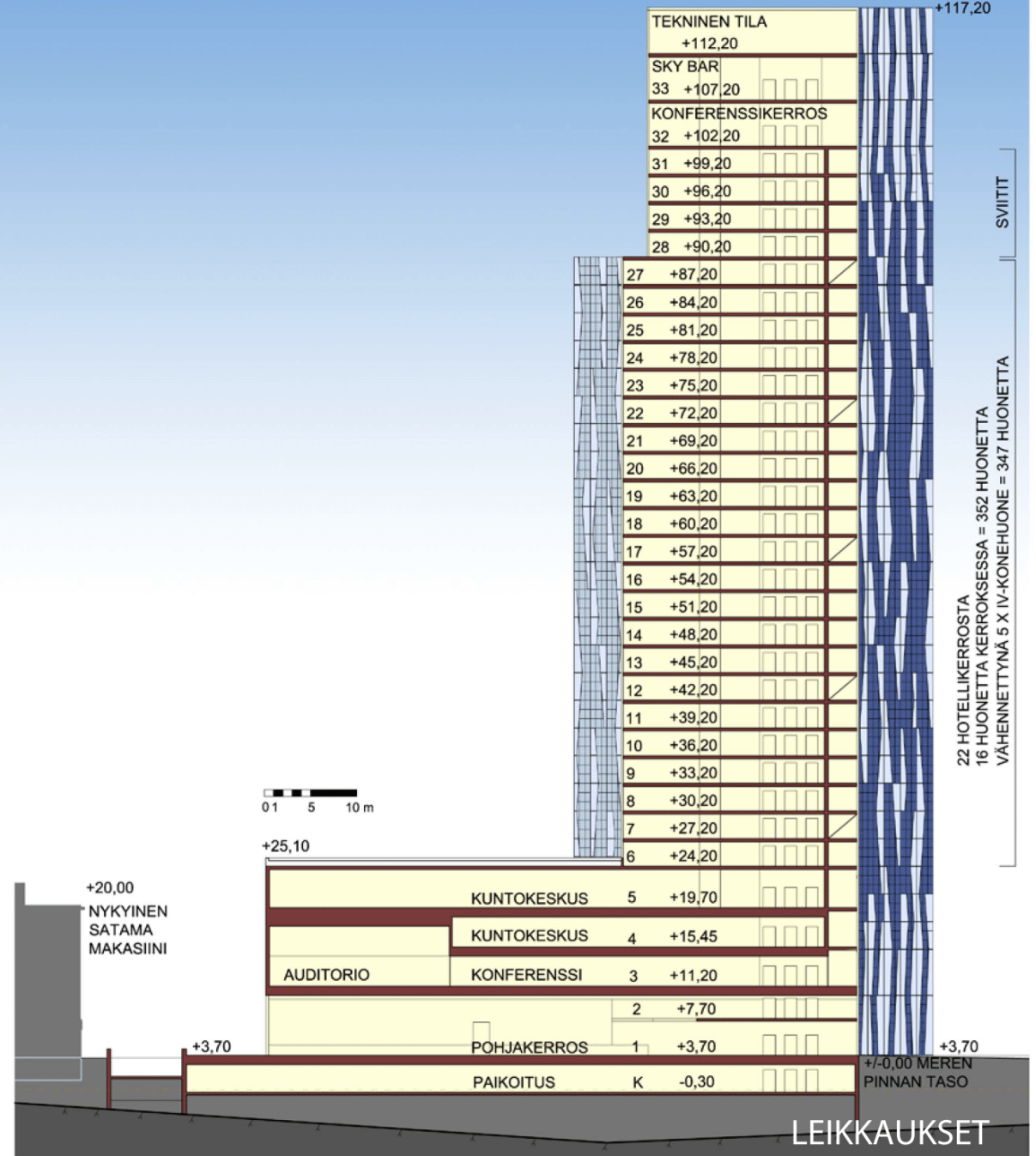
www.arkdt.fi

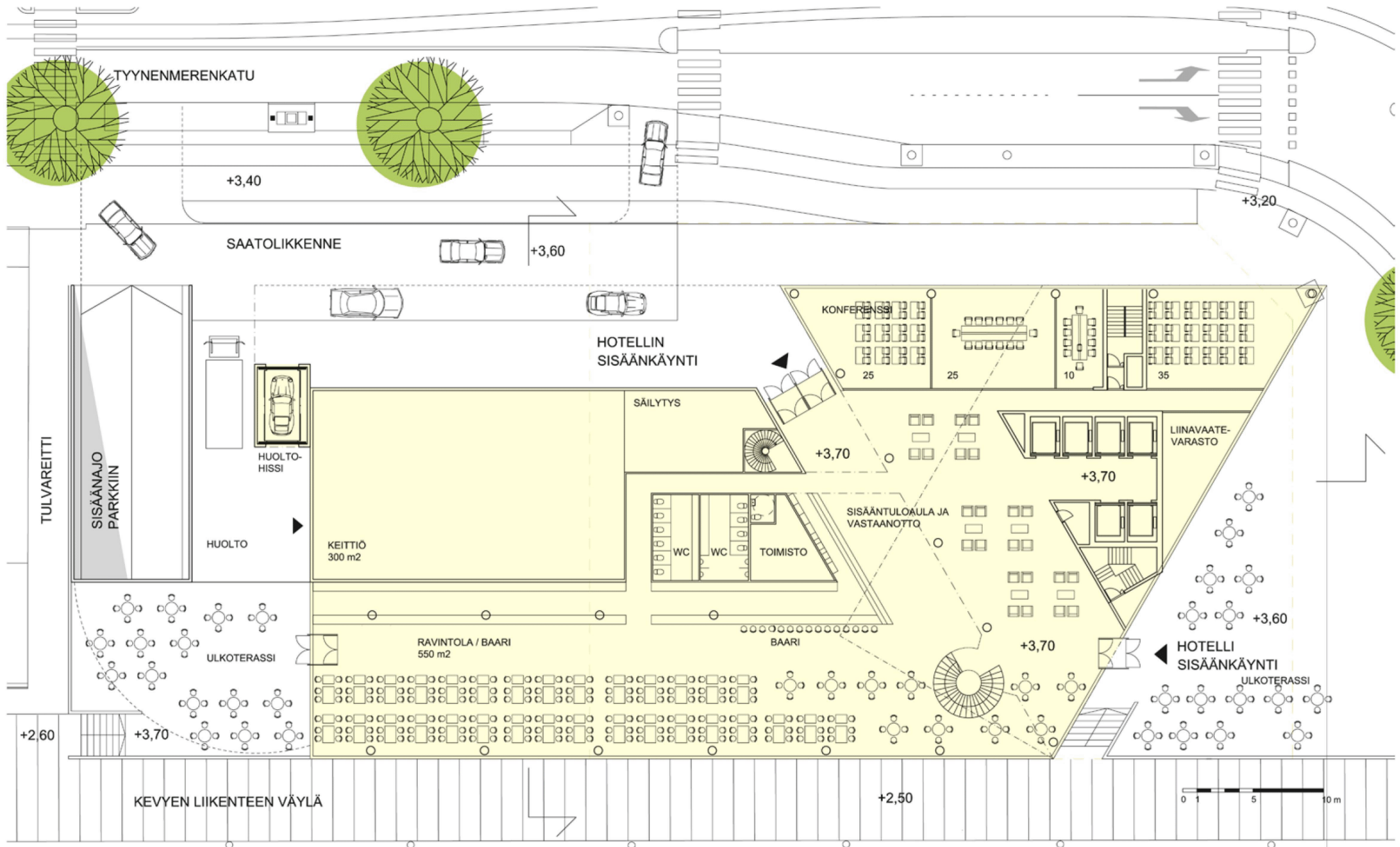


aDT

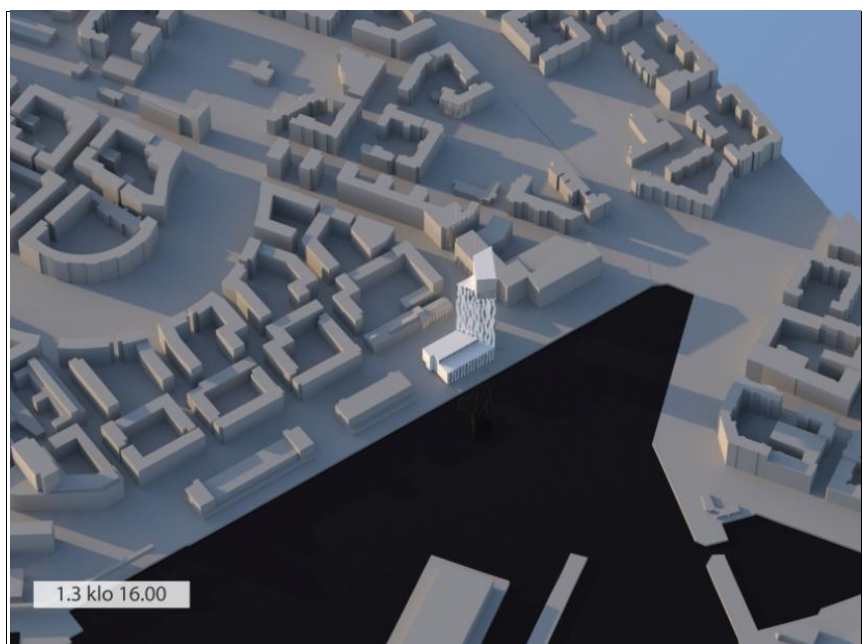
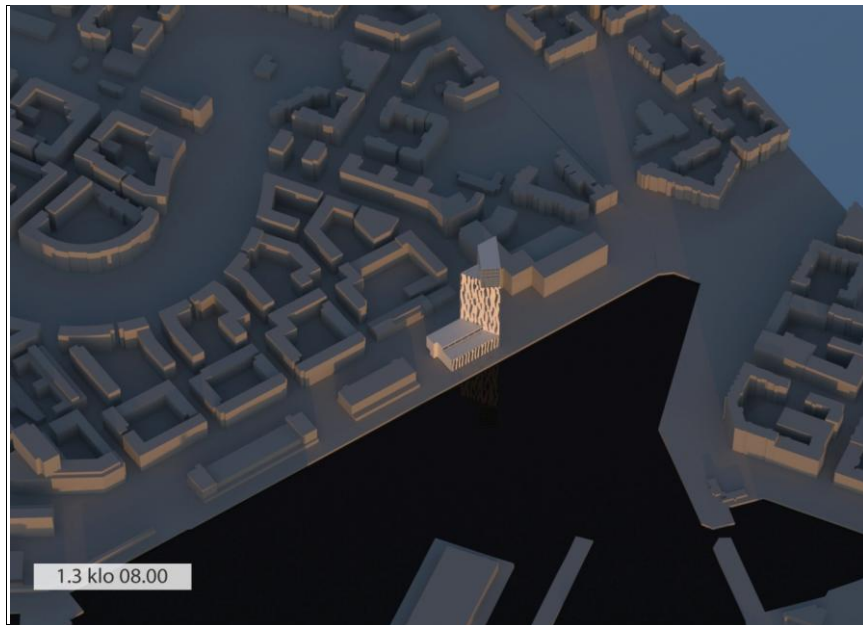
tel +358 9 434 2060
fax +358 9 434 20615
etunimi.sukunimi@arkdt.fi

www.arkdt.fi

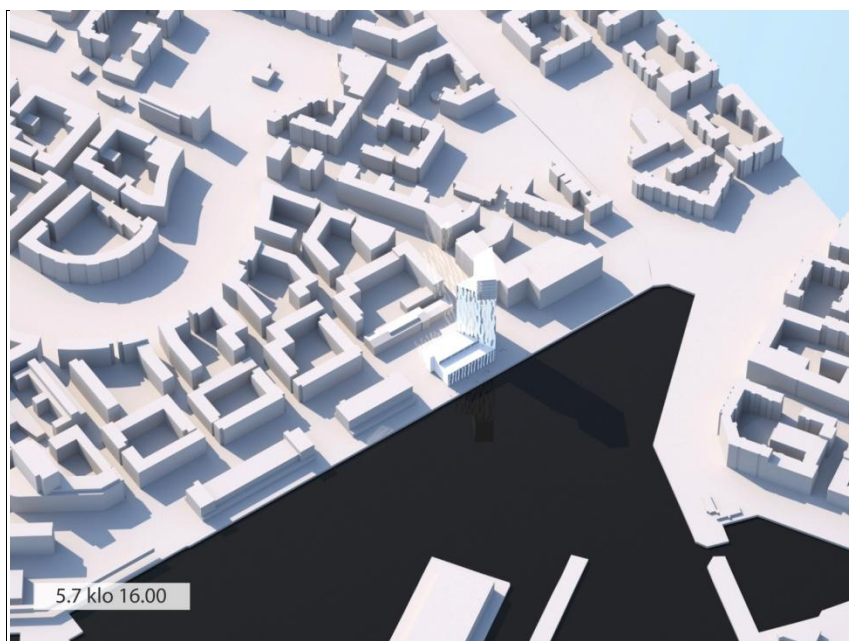
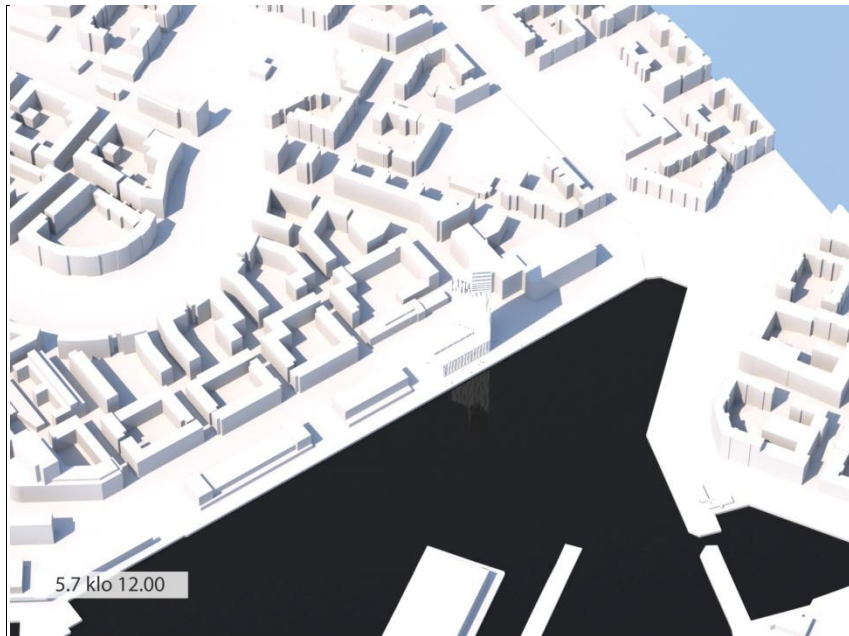
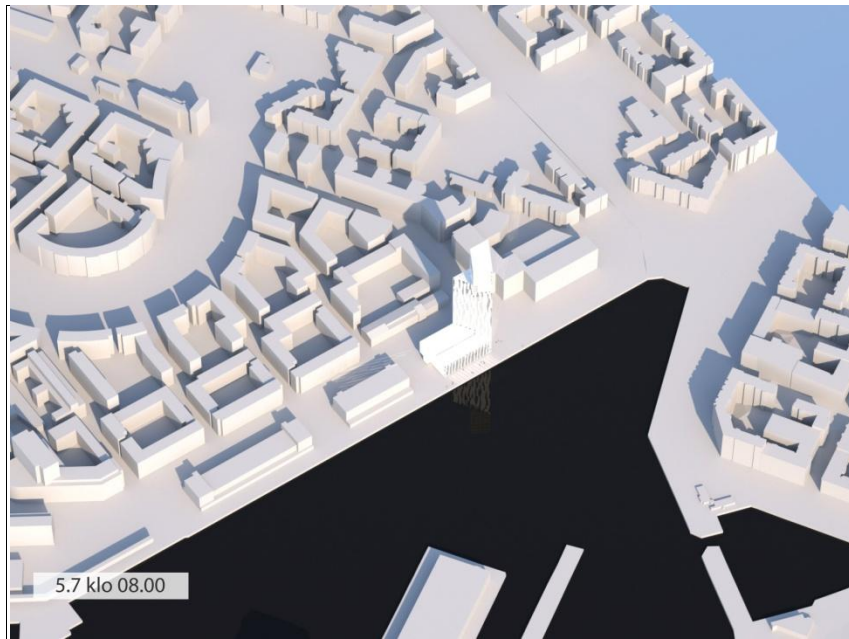




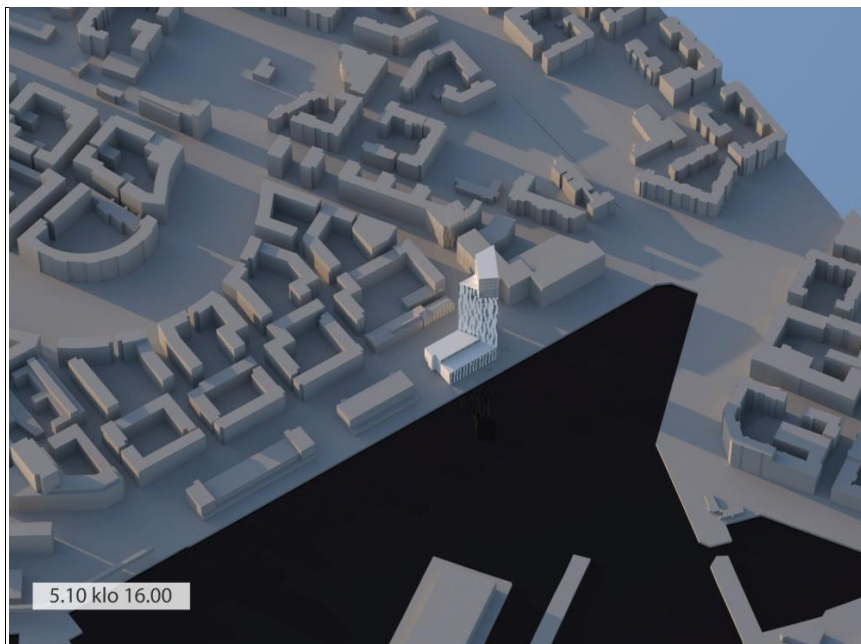
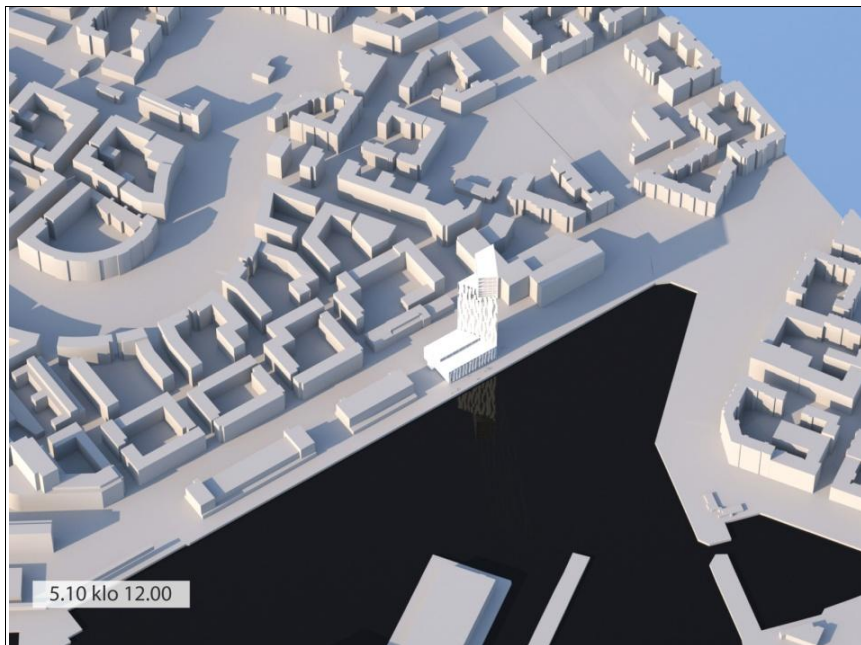
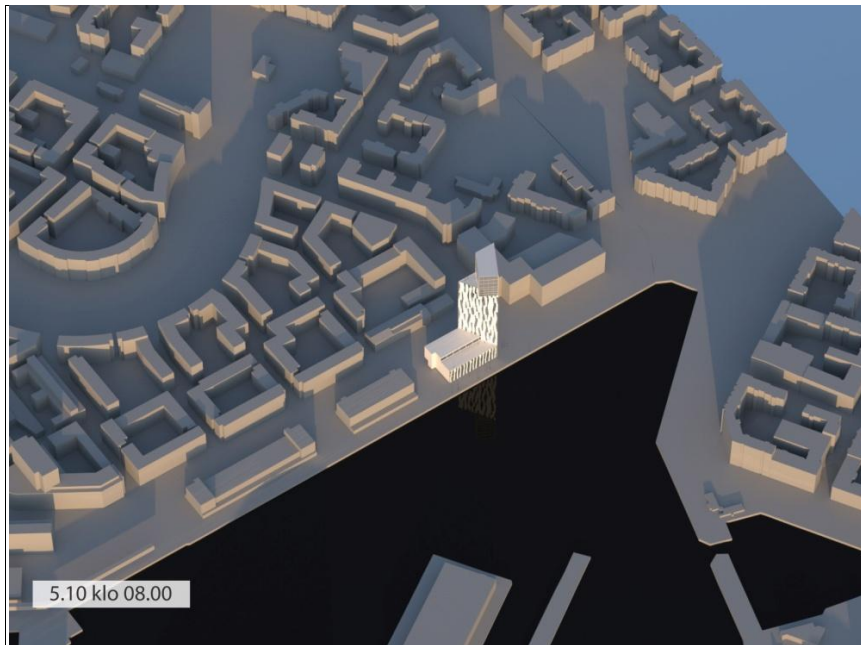
MAANTASOKERROKSEN POHJAPIIRUSTUS



Varjoisuus 1.3.



Varjoisuus 5.7.



Varjoisuus 5 .10.