



JÄTKÄSAARI, TERASSITALOKORTTELI 20.KAUPUNGINOSA LÄNSISATAMA

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



JÄTKÄSAARI, TERASSITALOKORTTELIN ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12272
PÄIVÄTTY 21.10.2014

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari)
korttelin 20017 tontteja 12 ja 14,
korttelia 20026,
korttelin 20027 osaa tonttia 1 sekä
satama- ja katualueita
(muodostuvat korttelin 20017 tontit 15 ja 16, kortteli 20026 ja
katualueet)

Kaavan nimi: Jätkäsaari, Terassitalokortteli
Hankennumero: 1601_2
HEL 2011-006089

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 11.3.2011
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 28.10.2014
Nähtävilläolo (MRL: 65 §): 14.11.–15.12.2014
Kaupunkisuunnittelulautakunta: muutettu
Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Jätkäsaarella Länsisatamankadun ja Välimerenkadun
risteyksialueen pohjoispuolella rajautuen Messityönkujaan, Messityön-
katuun ja Docrates-sairaalan toimitilakortteliin.

LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Seurantalomake
Sijaintikartta
Ilmakuva
Asemakaavan pienennös
Havainnekuva
Ote maakuntakaavasta
Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
Ote Yleiskaava 2002:sta
Ote Jätkäsaaren osayleiskaavasta
Ote ajantasakaavasta
Erityissuunnitelmat, liikennesuunnittelu
Katuliikennemelun leviämislaskenta
Maaperän pilaantuneisuustutkimukset
Vesihuolto, maaperä ja energiahuolto ja tietoliikenne
Selostuksen kuvaliite
Kuvaliite suojelukohteista

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Jätkäsaaren osayleiskaavan selostus nro 11350, Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2008:3

Saukonpaasi, asemakaavan muutoksen selostus, kaupunkisuunnitteluvirasto 2001:11030

Jätkäsaarenkallio ja Hietasaari, asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus, Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2009:4

Länsisatama, Melutarkastelu 2014-2030 , TL akustiikka 5/2013

Länsisatama, Ympäristömeluselvitys 2020, TL akustiikka 8/2013

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki:

Kaupunkisuunnitteluvirasto:

Jari Huhtaniemi, arkkitehti

Matti Kajansinkko, projektipäällikkö

Anna Nervola, liikenneinsinööri (liikennesuunnittelu)
Jarkko Nyman, insinööri (vesihuolto)
Helena Färkkilä-Korjus, diplomi-insinööri (maaperän rakennettavuus)
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri (melu ja ilmanlaatu)
Raila Hoivanen, diplomi-insinööri (rakenne- ja palotekniikka)
Mikko Juvonen, diplomi-insinööri (kaavatalous)
Kati Valkama, diplomi-insinööri (maaperän pilaantuneisuus)
Mari Soini, maisema-arkkitehti
Leena Makkonen, arkkitehti (rakennussuojelu)
Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija
Hilpi Turpeinen, suunnitteluavustaja

Rakennusvalvontavirasto:

Pirkka Hellman, arkkitehti

Rakennusvirasto:

Kati Kiyancicek, projektijohtaja
Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija
Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri

Liikennelaitos

Mikko Metsola, rata- ja pysäkkisuunnittelija

Kaupunginkanslia

Outi Sänntti, projektinjohtaja
Jari Virmanen, projekti-insinööri
Minna Maarttola, kehityspäällikkö

Kiinteistöviraston tonttiosasto

Pasi Lehtiö, toimistopäällikkö
Kristian Berlin, kiinteistölakimies

Kaupunginmuseo:

Sari Saresto, tutkija

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos mahdollistaa asumisen, palveluiden, pysäköinnin, liike- ja toimitilojen rakentamisen Jätkäsaaren Saukonpaateen. Tiivis rakentaminen, maamerkkirakennukset ja Laivapojanaukion laajentaminen uusine palveluineen rikastuttavat Jätkäsaaren kaupunkikuvaa. Alueen rakennusoikeus on yhteensä 35 770 k-m². Alueella on tällä hetkellä opetustoimintaa palvelevien rakennusten, lähipalvelurakennusten ja autopaikkojen korttelialueet sekä Laivapojanaukio. Alue on pääosin rakentamatonta entistä satamakenttää.

Jätkäsaaren osayleiskaavassa suunnitellun Jätkäsaaren kaupallisen keskuksen läheisen sijainnin ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien johdosta aluetta suunnitellaan maankäytöltään tehokkaasti rakennettavana toimitila- ja asuinalueena. Alueelle on suunniteltu erilaisia kortteli-tyyppejä Helsingin kaupungin Kehittyvä kerrostalo -ohjelman hengessä. Länsisatamankadun varrelle ja Saukonpaadenpuiston päätteeksi on suunniteltu kolmesta kymmeneen kerrosta korkea Terassitalokortteliksi nimetty asuin- ja toimitilarakentamisen kerrostalokortteli, jonka kerrosalasta vähintään 1/3 on käytettävä asuinhuoneistoja varten. Välimerenkadun varrelle on suunniteltu erityisasumisenkorttelialue. Länsisatamankadun ja Välimerenkadun risteysalueelle on merkitty toimitilarakentamisen korttelialue, jonka kerrosalasta enintään 15 % voidaan varata asumiselle. Toimitilarakentamisen korttelialueen pohjoispuolelle on suunniteltu palvelurakennusten korttelialue. Laivapojanaukiolle on merkitty suojeltava rakennus ja rakennusala kahvilarakennukselle.

Kaava-alueella on useita kaupunkikuvallisia tavoitteita. Saukonpaadenpuiston päätteeksi suunniteltu maamerkkirakennus, Terassitalokortteli, täydentää Ruoholahden kanavan kaupunkijulkisivua. Laivapojanaukion laajentaminen Välimerenkadun suuntaisesti mahdollistaa Kälviäkadun näkymäakselin säilymisen. Kaava-alue rajautuu Messipojankujan itäpuolella olemassa olevaan 90 -luvulla rakennettuun asuin-kerrostalokortteliin ja Länsisatamankadun länsipuolella 2014 valmistuneisiin asuin-kerrostalokortteleihin. Tiiviin ja tehokkaan uudisrakentamisen sijoittelussa on otettu huomioon sen varjostavuus suhteessa olemassa olevaan rakennuskantaan siten, että Messipojankujan puolelle on sijoitettu piha-alueita ja Jätkäsaarelle tyyppillistä seitsemää kerrosta matalampia kolme kerrosta korkeita rakennuksia.

Alueen koko 1,8 hehtaaria. Alueen yhteenlaskettu rakennus-oikeus on 35 770 k-m², joka jakautuu hankkeiden toteuttamismuodosta riippuen seuraavasti:

Asunnot vähintään 6 035 k-m² ja enintään 15 525 k-m², vähintään noin 210 asukasta ja enintään 540 asukasta.

Toimitilat vähintään 18 275 k-m² ja enintään 27 765 k-m², vähintään noin 750 työpaikkaa ja enintään noin 1 130 työpaikkaa.

Palvelut 1 500 k-m², noin 10 työpaikkaa.

Liiketilat ja kahvilat 470 k-m², noin 10 työpaikkaa.

Kaava-alueen aluetehokkuus on $e = 1,9$

Korttelitehokkuus:

AL-1 -korttelissa on $e = 2,3$

AKS -korttelissa on $e = 3,5$

P -korttelissa on $e = 1,7$

KL-1 -korttelissa on $e = 4,1$

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 30 mielipidettä, joista 1 koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, 29 asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuuksissa ja puhelimitse.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot. Muistutuksia esitettiin 3 kpl. Lausunnoissa esitettiin joukko- liikenteeseen, liikenteen ympäristövaikutuksiin, liike- ja toimitiloihin, rakennussuojeluun, esteettömyyteen, toteutuskustannuksiin, rakennettavuuteen, kaupunkikuvaan, ympäristövaikutuksiin ja autopaikkamääriin kohdistuvia huomautuksia. Asemakaavan muutosehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on selostettu kohdassa Suunnittelun vaiheet.

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskee kuusi erityistavoitetta:

- Alueidenkäytön suunnittelulla on huolehdittava, että asunto- ja työpaikkarakentamiseen on tarjolla riittävästi tonttimaata.
- Alueiden käytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.
- Alueidenkäytössä on otettava huomioon viranomaisten selvitysten mukaiset tulvavaara-alueet ja pyrittävä ehkäisemään tulviin liittyvät riskit.
- Asemakaavoituksessa on varauduttava lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin.
- Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen maa- ja kallioperän soveltuvuus suunniteltuun käyttöön. Pilaantuneen maa-alueen puhdistustarve on selvitettävä ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin.
- Alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle.

Näistä kaavan valmistelussa on erityisesti painotettu tonttimaan riittävyyteen asunto- ja työpaikkarakentamisessa sekä laadukkaaseen jalankulun ja pyöräilyn verkoston luomiseen.

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa kaava-alue on taajamatoimintojen aluetta. Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa kaava-alue on keskustatoimintojen aluetta ja tiivistettävää aluetta.

ta. Nyt laadittu asemakaava ja asemakaavan muutos on vahvistettujen maakuntakaavojen mukainen.

Yleiskaava ja osayleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on asuin- ja työpaikka- aluetta. Yleiskaavassa Jätkäsaari on rajattu suunnittelualueeksi, jossa maankäyttömuotojen ja niiden välisten suhteiden sijainti ja rajaukset ratkaistaan yksityiskohtaisella kaavoituksella.

Osalle kaava-alueesta on laadittu oikeusvaikutteinen Jätkäsaaren osayleiskaava (kaupunginvaltuusto 21.6.2006, tullut kaava-alueella voimaan 18.8.2006). Osayleiskaavassa osa kaava-alueesta on työpaikka- aluetta, jolle on merkitty suojeltava rakennus ja kevyen liikenteen reitti. Osayleiskaavassa merkitylle työpaikka-alueelle osoitetaan asumista.

Asemakaavat

Alueella ovat voimassa asemakaavat nro 8043 (vahvistettu 12.12.1979), nro 10030 (vahvistettu 7.6.1993), nro 10190 (vahvistettu 25.1.2001), nro 11030 (tullut voimaan 26.11.2004) ja nro 11770 (tullut voimaan 7.8.2009).

Kaavojen mukaan alue on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta, autopaikkojen korttelialuetta, lähipalvelurakennusten korttelialuetta sekä satama- ja katualuetta.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 19.9.2014.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa kaava-alueen maa-alan.

Alueen yleiskuvaus, historia ja rakennettu ympäristö

Koko Jätkäsaaren alue on alkujaan koostunut kolmesta saaresta, jotka olivat Jätkäsaari, Hietasaari ja Saukko. 1900-luvun alussa Jätkäsaaresta kaavailtiin huvilayhdyskuntaa. Helsingin kantakaupunkia kiertävä rautatie rakennettiin Katajanokan satamaan 1890-luvulla. Radan rakentamisen jälkeen Hietalahden pohjukassa ollutta satamaa laajennettiin 1913 alkaen Jätkäsaareen ja liikennöinti rautatietä pitkin alkoi 1916.

Jätkäsaarella on toiminut tavarasatama vuosina 1913–2008. Sataman toiminnan laajentuminen on edellyttänyt vuosikymmenten aikana merkittäviä meritäyttöjä ja alkuperäisten saarien tasaamista satamakentäksi. Matkustajasatama aloitti toimintansa Länsisatamassa vuonna 1995. Tavarasatama siirtyi Vuosaareen vuonna 2008, jonka jälkeen Länsisatamaan jäänyt matkustajasatama on jatkanut toimintaansa alueella.

1930-luvun alussa rakennettiin Laivapojanaukiolla sijaitseva punatiilinen sataman hallintorakennus. Kaupunginmuseo on arvottanut rakennuksen kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi rakennukseksi. Aukiolla on lisäksi samalta ajalta betoninen puhelinkoppi, joka on nykyasussaan vihreäksi maalattu. Kaupunginmuseo antoi lausunnon Jätkäsaaren osayleiskaavaehdotuksesta vuonna 2004. Siinä sataman hallintorakennusta rakennusta esitettiin suojeltavaksi. Suojelutavoite otettiin osayleiskaavassa huomioon ja rakennus on merkitty siinä suojelluksi rakennukseksi (sr).

Asemakaava-alue on pääosin rakentamatonta entistä satamakenttää. Asemakaava-alue rajautuu pohjoisessa Ruoholahden asuinkortteleihin, jotka ovat rakentuneet 1990-luvun loppupuolella. Kaava-alueen koillisosassa Laivapojanaukion ja Messityönkujan välissä sijaitsee Ruoholahden pysäköinti Oy:n kaksikerroksinen pysäköintilaitos, raitioliikenteen sähkönsyöttöasema ja Jätkäsaaren maanalaisen pysäköintilaitoksen A-porras.

Palvelut

Lähiseudun merkittävimmät julkiset ja kaupalliset palvelut ovat Ruoholahden metroaseman ja Jätkäsaaren matkustajasataman ympäristössä. Ruoholahdessa on yksityinen kansainvälinen koulu ja yleinen koulu. Lähimmät päiväkodit sijaitsevat Ruoholahdessa ja Saukonpaadenpuistossa.

Liikenne

Asemakaava-aluetta rajaavat Jätkäsaaren kokoojakadut Länsisatamankatu ja Välimerenkatu, jotka ovat osin jo rakennettu. Länsisatamankadulle ja Välimerenkadulle tulee yksisuuntaiset pyörätiet ja kadun varteen vieras- ja asiointipysäköintipaikkoja. Messipojankuja, joka toimii tonttikatuna, on jo rakennettu. Messipojankujan katualueen leveys on 22 m ja kadun länsireunalla on puiden lomassa kohtisuoria pysäköintipaikkoja. Kaava-aluetta itäpuolelta rajaava Messitytönkuja on rakenteilla. Martin Wegeliuksen kuja toimii jalankulun ja pyöräilyn yhteytenä Saukonpaaden puistosta Messitytönkadulle. Martin Wegeliuksen kuja on voimassa olevassa asemakaavassa noin 12 metriä leveä.

Kun koko Jätkäsaari on valmis sekä Länsisatamankadulla että Välimerenkadulla on liikennettä noin 8 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Messipojankujalla ja Messitytönkujalla liikenne on nykyisin vähäistä.

Ruoholahden metroasema sijaitsee noin 500 metrin etäisyydellä kaava-alueesta. Länsisatamankatua liikennöi raitiolinja 8 Saukonpaaden väliaikaiselle kääntöpaikalle. Päätepysäkin lisäksi Länsisatamankatu 16 kohdalla sijaitsee pysäkki. Raitiolinjan liikennöinti Välimerenkatua pitkin väliaikaiselle kääntöpaikalle alkaa mahdollisesti vuonna 2017. Välimerenkadun pysäkki sijoittuu Messitytönkujan risteuksen itäpuolelle.

Nykyinen kääntöpaikka tullaan purkamaan Jätkäsaaren kaupallisen keskuskorttelin rakentamisen myötä ja raitiolinjat jatketaan matkustajasatamaan asti. Atlantinkadulle heti Länsisatamankadun risteuksen eteläpuolelle tulee pysäkki.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijoittuu pääosin mereen täytetylle täyttömaalle. Maanpäällistä luonnonympäristöä ei ole, mutta alueella on katupuita Messipojankujalla ja Laivapojanaukiolla ja kenttäalueen laidoilla on jonkin verran ruohovartista joutomaakasvillisuutta.

Suojelukohteet

Laivapojanaukiolla sijaitseva Lars Sonckin vuonna 1929 suunnittelema sataman hallintorakennus ja puhelinkoppi on suojeltu asemakaavassa rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaina.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. AKS - korttelissa sijaitsee olemassa oleva raitioliikenteen sähkönsyöttöasema.

Maaperä, kallioperä, pohjavesi sekä niiden pilaantuminen

Maaperä ja maaperän rakennettavuus

Kaava-alueen länsiosa on mereen tehtyä täyttömaata, jota ei ole rakennettu rakennuspohjaksi. Täytemaa on hiekkatäyttöä, mutta voi osin olla myös louhetta tai sekalaista maatäyttöä. Kaava-alueen itäosa sijoittuu pääosin Jätkäsaaren vanhan saaren kohdalle. Saari on louhittu ja tasattu kitkamaalla, kallionpinta on lähellä nykyistä maanpintaa.

Kallionpinta on todettu kaava-alueen länsireunalla, korttelin 20026 lounaiskulmalla tasolla -8,3 ... -8,8, korttelin pohjoisosalla kairaukset ovat ulottuneet syvyyteen -11. Kaava-alueen itäosalla, korttelin 20017 eteläosalla kallionpinta on todettu tasolla -1 ... +3.

Pohjavedenpinta on havaittu kaava-alueella yhdessä havaintoputkessa, aikavälillä 11.4.1997– 1.10.1997 pohjavedenpinta on vaihdellut GW -0.0...+0.4.

Alueen rakennettavuus on hyvä vanhan saaren alueella, jossa rakennukset voidaan perustaa kallionvaraisesti. Alueella jouduttaneen osin louhimaan perustusrakenteiden ja putkijohtojen kohdilla. Täyttöalueille rakennettavat rakennukset on perustettava paaluperustoilla kantavan maakerroksen tai kallion varaan.

Maaperän pilaantuneisuus

Alueella on sekalaista täyttöä, jonka seassa on paikoitellen rakennusjätettä. Alueen länsiosaan on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimukset, yhteensä 19 pistettä. Tutkimuksissa havaittiin yhdessä näytteessä lievästi PAH-yhdisteillä pilaantunutta maata. Muut tulokset jäivät alle alemman ohjearvon. Lisäksi todettiin kynnysarvon ylityksiä mm. arseenilla, lyijyllä ja PAH-yhdisteillä.

Alueen itäosa ulottuu vanhalle saarelle, jossa täyttö ja siten myös oletettu pilaantuneisuus on vähäisempää. Kyseiselle alueelle ei ole tehty erillisiä pilaantuneisuustutkimuksia. Kaavan itäosa sisältyy ympäristölupaan (Uudenmaan ympäristökeskus, 5.6.2009, No YS 674), joka on

myönnetty Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaava-alueen pilaantuneen maaperän puhdistamiseen.

Ympäristöhäiriöt

Melu

Nykytilanteessa kaava-alueelle aiheutuu melua olemassa olevan katuverkon liikenteestä sekä mm. alueen työmaiden toiminnasta. Liikennemäärien kasvaessa ennustetulle tasolle Länsisatamankadun ja Välimerenkadun varrella tulee kortteleiden suunnittelussa varmistaa riittävä meluntorjunta.

Länsisataman toiminnoista ei nykytilanteessa eikä käytettävissä olevien selvitysten perusteella myöskään jatkossa arvioida kantautuvan merkittäviä ympäristöhäiriöitä kaava-alueelle.

Tuulisuus

Jätkäsaaren sijainti avomeren ympäröimänä useammasta suunnasta tekee siitä Helsingin oloissa tuulisen alueen. Koko Jätkäsaaren alueelle on tehty yleiskaavavaiheessa tuulisuuskartoitus, jossa selvitettiin tuulen ja pakkasen yhteisvaikutusta tuulitunnelikokeen, tuulitilaston ja lämpötilaston avulla. Tutkimuksessa selvitettiin tuulisuuden vaikutusta viihtyvyyteen katutasossa, haitallisen kovien ja liikenneturvallisuuteen vaikuttavien tuulien esiintymistä ja tuulen ja pakkasen yhteisvaikutusta viihtyvyyteen ja paleltumisriskiin.

3

TAVOITTEET

Terassitalokorttelin asemakaavan suunnittelun tavoitteena on tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta tukeutuen julkiseen raideliikenteeseen. Jätkäsaarella on tavoitteena tarjota monipuolisia asuinmuotoja eri-ikäisille asukkaille kaikkiin eri elämäntilanteisiin. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on viihtyisä, elävä ja ekologisesti kestävä osa kantakaupunkia, jossa työ, palvelut, asuminen, vapaa-aika ja virkistys lomittuvat toisiinsa.

Kaavamuutoksen kaupunkikuvallisena tavoitteena on rajata korkeatasoinen aukiotila kahvila- ja ravintolapalveluineen Välimerenkadun varrelle. Aukio säilyttää Kalevankadun suuntaisen näkymäakselin rakentamiselta vapaana, joka mahdollistaa kaukonäkymien avautumisen keskustasta kohti Lauttasaarta sekä kaava-alueelta kohti keskustan maamerkkirakennuksia. Tavoitteena on lisäksi muodostaa Saukonpaa-

denpuiston päätteeksi Jätkäsaaren kaupunginosan uusi tunnistettava maamerkkirakennus.

4

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutos mahdollistaa asumisen, palveluiden, pysäköinnin, liike- ja toimitilojen rakentamisen Jätkäsaaren Saukonpaateen. Tiivis rakentaminen, maamerkkirakennukset ja Laivapojanaukion laajentaminen uusine palveluineen rikastuttavat Jätkäsaaren kaupunkikuvaa. Alueen rakennusoikeus on yhteensä 35 770 k-m². Alueella on tällä hetkellä opetustoimintaa palvelevien rakennusten, lähipalvelurakennusten ja autopaikkojen korttelialueet sekä Laivapojanaukio. Alue on pääosin rakentamatonta entistä satamakenttää.

Jätkäsaaren osayleiskaavassa suunnitellun Jätkäsaaren kaupallisen keskuksen läheisen sijainnin ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien johdosta aluetta suunnitellaan maankäytöltään tehokkaasti rakennettavana toimitila- ja asuinalueena. Alueelle on suunniteltu erilaisia korttelityyppejä Helsingin kaupungin Kehittyvä kerrostalo -ohjelman hengessä. Länsisatamankadun varrelle ja Saukonpaadenpuiston päätteeksi on suunniteltu kolmesta kymmeneen kerrosta korkea Terassitalokortteliksi nimetty asuin- ja toimitilarakentamisen kerrostalokortteli, jonka kerrosalasta vähintään 1/3 on käytettävä asuinhuoneistoja varten. Välimerenkadun varrelle on suunniteltu erityisasumisenkorttelialue. Länsisatamankadun ja Välimerenkadun risteysalueelle on merkitty toimitilarakentamisen korttelialue, jonka kerrosalasta enintään 15 % voidaan varata asumiselle. Toimitilarakentamisen korttelialueen pohjoispuolelle on suunniteltu palvelurakennusten korttelialue. Laivapojanaukiolle on merkitty suojeltava rakennus ja rakennusala kahvilarakennukselle.

Kaava-alueella on useita kaupunkikuvallisia tavoitteita. Saukonpaadenpuiston päätteeksi suunniteltu maamerkkirakennus, Terassitalokortteli, täydentää Ruoholahden kanavan kaupunkijulkisivua. Laivapojanaukion laajentaminen Välimerenkadun suuntaisesti mahdollistaa Kälvankadun näkymäakselin säilymisen. Kaava-alue rajautuu Messipojankujan itäpuolella olemassa olevaan 90 -luvulla rakennettuun asuin-kerrostalokortteliin ja Länsisatamankadun länsipuolella 2014 valmistuneihin asuin-kerrostalokortteleihin. Tiiviin ja tehokkaan uudisrakentamisen sijoittelussa on otettu huomioon sen varjostavuus suhteessa olemassa olevaan rakennuskantaan siten, että Messipojankujan puolelle on sijoitettu piha-alueita ja Jätkäsaarelle tyypillistä seitsemää kerrosta matalampia kolme kerrosta korkeita rakennuksia.

Mitoitus

Alueen koko 1,8 hehtaaria. Alueen yhteenlaskettu rakennus-oikeus on 35 770 k-m², joka jakautuu hankkeiden toteuttamismuodosta riippuen seuraavasti:

Asunnot vähintään 6 035 k-m² ja enintään 15 525 k-m², vähintään noin 210 asukasta ja enintään 540 asukasta.

Toimitilat vähintään 18 275 k-m² ja enintään 27 765 k-m², vähintään noin 750 työpaikkaa ja enintään noin 1 130 työpaikkaa.

Kaava-alueen aluetehokkuus on $e = 1,9$
Korttelitehokkuus:

AL-1 -korttelissa on $e = 2,3$

AKS -korttelissa on $e = 3,5$

P -korttelissa on $e = 1,7$

KL-1 -korttelissa on $e = 4,1$

Asuin-, liike- ja toimitilarakentamisen korttelialue (AL-1)

Terassitalokortteli Saukonpaadenpuiston päätteenä muodostaa yhden Jätkäsaaren kaupunkikuvallisista maamerkeistä. Kortteliin on merkitty 9 400 k-m² rakennusoikeutta asuin-, liike- ja toimitilarakentamiselle, josta vähintään 1/3 on käytettävä asuinhuoneistoja varten ja 200 k-m² on varattava liiketiloille. Lisäksi kortteliin on merkitty alueen osa yhdyskuntateknisen huollon tiloille, jonne voidaan sijoittaa alueellinen jätteen kierrätyshuone. Pysäköinti tulee sijoittaa tontille yhteen tai kahteen maanalaiseen kellarikerrokseen, joiden ajoyhteys sijaitsee Messipojan kujan puolella. Korttelin sisäpihan kannen korko on noin + 6,5 tasolla. Pelastusreitti kannen päälle kulkee tontilla sijaitsevan Helvi Leiviskän kujan kautta.

Kantakaupungin umpikorttelirakennetta mukailevan terassitalokorttelin julkisivu ja vesikatto muodostavat leikkauskohdassaan yhtenäisesti nousevan pinnan rakennuksen kerrosluvun vaihdellessa kolmen ja kymmenen kerroksen välillä. Vesikatto ja julkisivu ovat pääosin metallia rakennuksen yhtenäisen kappalemaisen ilmeen luomiseksi. Lisäksi parvekkeet ja kattoterassit ovat kokonaan sisäänvedettyjä ja lasitettuja vähintään Länsisatamankadun puolella.

Erityisasumisen korttelialue (AKS)

Erityisasumisen korttelialue rajaa kaupunkikuvallisesti Laivapojanaukiota ja Välimerenkatua. Kortteliin on merkitty 2 900 k-m² rakennusoikeutta kahdeksankerroksiselle asuinkerrostalolle, jonka maantasokerroksesta 50 k-m² on varattava liiketiloille. Messityönkujan ja Välimerenkadun kulmassa sijaitsee Jätkäsaaren maanalaisen pysäköintilaitoksen ja yhteisväestönsuojan A- porras. Lisäksi kortteliin on merkitty alueen osa yhdyskuntateknisen huollon tiloille, jossa sijaitsee olemassa oleva raitioliikenteen sähkönsyöttöasema. Raitioliikenteen sähkönsyöttöaseman päälle voidaan rakentaa huomioiden aseman magneettikenttä, ilmanotokanavat, huoltoliikenteen ajoyhteys ja haalausreitti, kaapelointireitti ja rakennukseen kohdistuvat runkoäänät. Jatkosuunnittelu on tehtävä tiiviissä yhteistyössä Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL) ja Helsingin kaupungin Liikennelaitos -liikelaituksen (HKL) kanssa. Pysäköinti tulee sijoittaa tontin ulkopuolelle.

Palvelurakennusten korttelialue (P)

Palvelurakennusten korttelialueelle on merkitty 1 500 k-m² rakennusoikeutta kolme kerrosta korkealle rakennukselle. Rakennukseen liittyy pihalue, jolle saa sijoittaa enintään 4 autopaikkaa.

Autopaikkojen korttelialue (LPA-1)

Autopaikkojen korttelialue rajaa kaupunkikuvallisesti Laivapojan aukiota. Korttelialueella sijaitsee Ruoholahden pysäköinti Oy:n hallinnoima pysäköintilaitos, jolla on kaksi maanpäällistä kerrosta ja yksi kellarikerros. Kaava mahdollistaa pysäköintilaitoksen korottamisen neljällä lisäkerroksella.

Toimitilarakentamisen korttelialue (KL-1)

Toimitilarakentamisen korttelialue rajaa kaupunkikuvallisesti Laivapojanaukiota ja muodostaa Länsisatamankadulta etelästä saavuttaessa kaupunkikuvallisen porttiaiheen. Kerroskorkeus vaihtelee kolmen ja 12 kerroksen välillä.

Toimitilarakentamisen korttelialueelle saa sijoittaa myymälöitä, toimistoja, hotelleja, sairaaloita, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja julkisia palveluja varten sekä lisäksi kokoontumis-, koulutus-, näyttely-, liikunta ja vapaa-ajan sekä vastaavan toiminnan tiloja. Enintään 15 % koko kerrosalasta saadaan varata asumista varten, asuminen voi olla rakennuksen viidennen kerroksen yläpuoleisissa kerroksissa.

Kortteliin on merkitty 21 500 k-m² rakennusoikeutta, josta 1 200 k-m² on varattava liiketiloille. Lisäksi kortteliin on merkitty alueen osa, johon saa sijoittaa Jätkäsaaren maanalaisesta pysäköintilaitoksesta ja yhteisväestönsuojasta porras-, hissi- ja teknisen huollon- ja ilmanvaihtokuilun. Pysäköinti tulee sijoittaa tontille kellarikerrokseen korttelin tonttien yhteiseen pysäköintilaitokseen, jonka ajoyhteys sijaitsee Messipojankujan puolella.

Kadut ja aukiot

Kaavamuutoksen yhteydessä Laivapojanaukiota laajennetaan rajautumaan Länsisatamankatuun siten, että se yhdistyy Saukonpaadenaukion aukiutilojen sarjaan. Laivapojanaukiolle on merkitty yhteensä 470 k-m² rakennusoikeutta kahvio- ja liiketilarakennuksille. Lisäksi toimitilakorttelin liiketilat elävöittävät aukiota. Messipojankujaa kavennetaan. Asuin-, liike- ja toimitilarakentamisen korttelialueen (AL-1) ja autopaikkojen korttelialueen (LPA-1) läpi mahdollistetaan itä-länsi-suuntaiset jalankulun yhteydet.

Liikenne

AL-1 -, KL-1 - ja P -kortteleiden ajoyhteydet järjestetään Messipojankujan kautta. Tontin 20026/10 kautta tulee järjestää ajoyhteys tontille 20026/8. KL-1 -korttelin rakennuksen ja Välimerenkadun väliin jäävälle aukiolle sallitaan saattoliikenne. Messitytönkujan kautta on ajoyhteys LPA-1- ja AKS-kortteliin. Laivapojanaukiolle sallitaan huoltoliikenne aukiolla sijaitsevalle rakennukselle sekä sähkösyöttöasemalle.

Martin Wegeliuksen kuja on kaavassa varattu yleiselle jalankululle ja pyöräilylle. AL-1 - ja KL-1-kortteleiden välitse kulkee Helvi Leiviskän kuja, joka toimii yleisen jalankulun yhteytenä Messipojankujan ja Länsisatamankadun välillä sekä huoltoajoyhteytenä AL-1 -korttelin pihalle. Kuja ei ole esteetön. Laivapojanaukion ja Messitytönkujan välillä on yleisen jalankulun yhteys.

Messipojankujan katualuetta kavennetaan Messitytönkadun ja Välimerenkadun välillä. Kadun länsireunan kohtisuorat pysäköintipaikat muutetaan kadun suuntaisiksi pysäköintipaikoiksi ja kadulta poistetaan puut. Messipojankujan katualueen leveys kapenee 22 metristä 16 metriin. Laivapojanaukion kohdalla Messipojankuja suunnitellaan aukion jatkeeksi. Pyöräily on Messipojankujalla ajoradalla. Messitytönkujan katualue on voimassa olevan asemakaavan mukainen, mutta aiemmin hyväksytyistä katusuunnitelmista poiketen Messitytönkujan länsireunalle lisätään jalkakäytävä ja muutama katusuunnitelmissa esitetty pysäköintipaikka poistuu.

Asuntojen autopaikkamääräykset perustuvat kaupunkisuunnittelulautakunnan vuonna 2012 hyväksymiin laskentaohjeisiin. AKS-korttelia on suunniteltu opiskelija-asuntolakortteliksi ja korttelissa on päädytty vastaavien kohteiden kokemusten sekä hyvien julkisen liikenteen liikenneyhteyksien vuoksi autopaikkamääräyksiin vähintään 1 ap / 600 k-m². Muiden asuntoloiden pysäköintipaikkamäärä vastaa kaupunkisuunnittelulautakunnan 2007 hyväksymää laskentaohjetta. Muiden toimintojen osalta kaavan autopaikkamääräykset vastaavat kaupunkisuunnittelulautakunnan vuonna 1994 hyväksymiä laskentaohjeita.

AL-1 - ja KL-1-kortteleiden pysäköinti järjestään kellariin. P-tontin pysäköinti järjestetään maanpäälle siten, että pihalle voidaan sijoittaa enintään neljä autopaikkaa. AKS-korttelin pysäköintiä ei ole mahdollista sijoittaa tontille joten autopaikat tulee sijoittaa tontin ulkopuoliseen pysäköintilaitokseen.

AKS-korttelin muodostamisen seurauksena LPA-1 tontti kaventuu ja maanpäällisiä paikkoja poistuu. Pysäköintipaikat ovat Ruoholahden pysäköinti Oy:n hallinnoimia. Poistuville autopaikoille osoitetaan hankkeen toteutuksen yhteydessä korvaavat autopaikat.

AL-1 -, KL-1- ja AKS-korttelialueiden tonteille on sijoitettava vähintään 1 paikka / 30 m² asuntokerrosalaa. Näistä 75 % on sijoitettava rakennuksiin. Lisäksi korttelialueille on sijoitettava polkupyöräpaikkoja vähintään 1 paikka / 90 m² toimistokerrosalaa.

Alue liitetään Jätkäsaaren jätteen putkikeräysjärjestelmään, mikä vähentää jätehuoltoliikennettä. AL-1 -kortteliin sijoittuu aluejätekeräyspiste, jonka huolto järjestetään Messipojankujalta. Kortteleiden sisälle ja pihoille järjestetään huoltoreitit. Laivapojanaukioille sijoittuvien toimintojen osalta huolto järjestetään aukiolta.

Pelastusreitit kulkevat pääosin kaduilla ja yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varatuilla alueilla. Nostopaikat voidaan järjestää Martin Wegeliuksen kujalle, Helvi Leiviskän kujalle ja Messipojankujalle. Katualueella sijaitsevien nostopaikkojen sijainnista tulee sopia Helsingin rakennusviraston kanssa. Nostopaikkoja ei voi sijoittaa Länsisatamankadulle eikä Välimerenkadulle. AL-1 -korttelin kannelle tulee päästä nostokoriautolla. Pelastusreitti AL-1 -korttelin sisälle tulee järjestää Helvi Leiviskän kujan kautta. Pelastusreitit ja nostopaikat on esitetty liitteenä olevassa viitteellisessä pelastusreitissuunnitelmassa.

Palvelut

Alueen viereen suunnitellaan jatkossa Jätkäsaaren kaupallista keskustaa. Kaavassa edellytetään korttelialueille liiketiloja Länsisatamankadun ja Välimerenkadun varrelle. Suunnittelualueella on palveluille merkitty korttelialue. Lisäksi toimitilarakentamisen korttelialueelle saa sijoittaa kaupallisia ja julkisia palveluja ja Laivapojanaukiolle on merkitty yhteensä rakennusoikeutta kahvio- ja liiketilarakennukselle.

Esteettömyys

Asemakaava-alueen Laivapojanaukion osassa toimitilarakennusten korttelialueen kohdalla tulee kiinnittää erityistä huomiota esteettömien yhteyksien järjestämiseen, mikäli hanke toteutetaan hotellina tai sairaalana. Erityis- ja palveluasumisen korttelien ympäristö tulee olla esteettömyyden erikoistason aluetta. Helvi Leiviskän kuja ei ole esteetön. Esteetön yhteys korttelin AL-1 sisäpihalle on kuitenkin mahdollista järjestää Helvi Leiviskän kujaa pitkin Välimerenkadun suunnasta. Muilta osin asemakaava-alueen katu- ja aukioympäristön tulee olla yleisesti vähintään esteettömyyden perustasoa.

Suojelukohteet

Laivapojanaukiolla sijaitseva Lars Sonckin vuonna 1929 suunnittelema sataman hallintorakennus ja puhelinkoppi suojellaan asemakaavassa rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaina.

Yhdyskuntatekninen huolto

Asemakaava-alueen yhdyskuntateknisen huollon verkostot rakennetaan alueen tarpeen mukaisiksi. Jätkäsaarenkallion alueelle rakennetaan jäteasema putkikeräysjärjestelmää varten ja alue liitetään järjestelmän piiriin. AK -kortteliin voidaan sijoittaa alueellinen jätteen kierrätyshuone. Messityönkujan ja Välimerenkadun kulmassa sijaitsee maantasossa Jätkäsaaren maanalaisen pysäköintilaitoksen ja yhteisväestönsuojan A-porras ja ilmanvaihtohormi. Kortteliin on merkitty myös alueen osa yhdyskuntateknisen huollon tiloille, jossa sijaitsee olemassa oleva raitioliikenteen sähkönsyöttöasema. Lisäksi KL-1-korttelialueen rakennusalan keskelle on merkitty Jätkäsaaren maanalaisen pysäköintilaitoksen ilmanvaihtokuilu.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Alueen rakennettavuus on hyvä. Itäosalla vanhan saaren kohdalla rakennukset voidaan perustaa kallionvaraisesti. Länsiosan täyttöalueella rakennukset tulee perustettavaksi paaluilla. Paalupituudet ovat kohtuulliset Jätkäsaaren ranta-alueisiin verrattuna.

Alueen länsiosassa, täyttöalueella, rakennukset perustetaan pääasiassa teräsbetonisilla paaluilla kantavaan pohjaan tai porattavilla teräspaaluilla kallioon. Paalutustyössä ja paalujen valinnassa tulee huomioida olemassa olevat jo rakennetut rakennukset sekä suojellut rakennukset ja rakenteet.

Katu- ja tonttialueet eivät tarvitse esirakentamista. Putkijohdot perustetaan maan varaan.

Kaava-alueen länsiosassa on todettu alemman ohjearvon ylitys PAH-yhdisteitä sekä kynnsarvon ylityksiä myös muita haitta-aineita, pääasiassa arseenia. Haitta-aineista aiheutuvat riskit ja mahdollinen kunnostustarve tulee tarkastella erikseen suunnittelun edetessä. Alueen täytöissä on todettu paikoitellen myös jätejakeita, jotka tulee ottaa huomioon kaivumassojen käsittelyssä.

Alueen itäosan maaperän haitta-ainepitoisuudet tulee varmistaa ennen rakentamista. Mahdollinen pilaantuneen maaperän puhdistaminen toteutetaan alueelle myönnetyn ympäristöluvan mukaisesti (Uudenmaan ympäristökeskus, 5.6.2009, No YS 674, Jätkäsaarenkallion ja Hieta-saaren asemakaava-alue).

Ympäristöhäiriöt

Melu ja ilmanlaatu

Liikennemelua on tarkasteltu mallintamalla kaavaehdotuksen viite-suunnitelman mukainen tilanne ennustettu liikenteen kasvu huomioon ottaen. Sekä Länsisatamankadulle että Välimerenkadulle on oletettu liikennettä 10 000 ajoneuvoa/vrk sekä yksi raitiotielinja.

Mallinnuksen mukaan suurimmillaan katuun rajautuvien uusien rakennusten kadunpuoleisille julkisivuille kohdistuu päiväaikana noin 66 dB keskiäänitaso. AL-1 -korttelialueella massoittelulla saadaan aikaan melulta hyvin suojassa oleva korttelin yhteinen oleskelupiha. AKS-korttelialueella melulta suojaisa piha-alue on mahdollista suunnitella rakennuksen pohjoispuolelle, missä mallinnetun tilanteen mukaan päiväajan

keskiäänitaso on alle 55 dB. Lasittamalla asuntojen parvekkeet myös niillä voidaan saavuttaa melun kannalta viihtyisät olosuhteet. Kadun puoleisten julkisivujen osalta parvekkeiden meluntorjuntaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Jatkosuunnittelussa tulee tarvittaessa uudella meluselvityksillä osoittaa, että asuinrakennusten yhteyteen saadaan muodostettua riittävästi ulkotilaa leikki- ja oleskelualueita varten. Erityisesti KL-1-korttelialueella tulee jatkosuunnittelussa kiinnittää meluntorjuntaan huomiota siten, että varmistetaan melutason ohjearvojen mukaisesti toiminnasta riippuen riittävä meluntorjunta sisätiloihin sekä mahdollisille ulko-oleskelualueille.

Länsisatamankatuun ja Välimerenkatuun rajautuvien korttelien osalta edellytetään ottamaan suunnittelussa huomioon raitiotieliikenteen mahdollisesti aiheuttama tärinä ja runkomelu, vaikka lähtökohtaisesti uudet raitiotiet tulisi suunnitella ja rakentaa siten, ettei raitioteiden liikenteestä aiheudu merkittävää värähtelyä asuntoihin. Asuintilojen lisäksi erityistä huomiota on syytä kiinnittää kaavan mahdollistamien sairaalatiilojen ja muiden mahdollisten melulle tai tärinälle erityisherkkien tilojen suunnitteluun ja sijoitukseen. AKS-korttelialueella tulee rakennuksen jatkosuunnittelussa ottaa huomioon raitiotieliikenteen sähkönsyöttöasema, siten ei siitä aiheudu häiritsevää runko- tai ilmaääntä asuntoihin. Erityistä huomiota on kiinnitettävä melun mahdolliseen matalataajaisuuteen.

Katuliikenteen aiheuttamien ilman epäpuhtauksien vuoksi rakennusten ilmanottoa ei tule järjestää kadun puolelta Länsisatamankadun ja Välimerenkadun varrella.

Alueen tuulisuus tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa.

Nimistö

Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 5.6.2013 esittää Saukonpaaden alueelle tulevien uusien katujen nimeksi Helvi Leiviskän kujaa ja Laivapojankujaa. Nimistötoimikunnan perusteluna ovat alueella käytetyt nimistöön liittyvät musiikki- ja merenkulkuteemat.

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Asuin- ja toimitilarakennukset muodostavat kantakaupunkimaisen kokonaisuuden osana Jätkäsaaren rakentuvaa asuinalueita. Raitiotieliikenneverkko tukeutuva tiivis korttelirakenne tarjoaa toteutuessaan

alueen asukkaille viihtyisän, avoimen ja urbaanin ympäristön Helsingin kantakaupungissa.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaavan toteuttaminen lisää liikennettä Messipojankujalla, jonka kautta ajoyhteydet AL-1-, KL-1- ja P-kortteliin järjestetään. AL-1- ja KL-1 -kortteleihin on mahdollista sijoittaa monenlaisia toimintoja, joten liikennetuotosta ei pystytä arvioimaan tarkasti. Asemakaavamääräyksien mukaan eniten pysäköintipaikkoja saa toteuttaa myymälöille ja pysäköintipaikat ovat asiointikäytössä vilkkaassa käytössä. Jos kyseisiin kortteleihin rakennetaan puolestaan runsaasti toimintoja, saa pysäköintipaikkoja toteuttaa selvästi vähemmän ja liikennetuotoskin on tällöin vähäisempi. Kaava-alueen AL-1-, KL-1- ja AKS-kortteleiden toimintojen arvioidaan tuottavan liikennettä yhteensä noin 500–1600 ajon./vrk riippuen AL-1- ja KL-1 -kortteleihin sijoittuvista toiminnoista. Tämän lisäksi LPA-1 -korttelissa sijaitsevan pysäköintitalon korottamisen mahdollinen toteuttaminen lisää liikennettä Messitytönkujalla noin 300 ajon./vrk.

Messipojankujan kadunvarsipaikat vähenevät nykyisestä. Kadunvarsipaikkoja on kuitenkin lähialueella vähintään 1 vieraspaikka / 1 000 k-m², mikä noudattaa kaupunkisuunnittelulautakunnan 7.2.2012 hyväksymää asuntojen autopaikkamäärien laskentaohjetta.

AKS-korttelin hankkeen toteutuessa Ruoholahden pysäköinti Oy:n hallinnoimia maanpäällisiä pysäköintipaikkoja poistuu. Poistuville autopaikeille osoitetaan hankkeen toteutuksen yhteydessä korvaavat autopaiikat.

AKS-korttelissa olemassa oleva raitioliikenteen sähkönsyöttöasema edellyttää AKS-korttelin rakentamisen yhteydessä muutoksia esimerkiksi olemassa oleviin rakenteisiin ja teknisten tilojen kulkuyhteyksiin. Toteuttaminen edellyttää myös johtosiirtoja.

Vaikutukset luontoon ja kaupunkikuvaan

Suunnitelman vaikutuksia tuulisuuden kannalta on arvioitu osayleiskaavavaiheessa pienoismallikokeeseen perustuvalla tuulisuuskartoituksella ja asemakaavavaiheessa asiantuntijalausuntona. Alueen korttelit jäävät suurelta osin tulevaisuudessa aluerakentamisen edetessä ympäristössä suojaan tuulisuuden suhteen.

Suunnitelmalla ei ole suurta vaikutusta alueen ekologiaan. Katupuiden lukumäärä vähenee, mutta AL-1-korttelin pihojen istutukset ja P- ja KL-1-kortteleiden viherkatot lisäävät alueen viherpinta-alaa jonkin verran.

Suunnitelma täydentää asuinkerrostalojen korttelialueen osalta Ruoholahden kanavan kaupunkijulkisivua ja maamerkkirakennus muodostaa Saukonpaadenpuiston kaupunkikuvallisen päätteen. Erityisasumisen ja toimitilarakentamisen korttelialueet rajaavat Laivapojanaukiota ja Väli-merenkatua. Kaksitoista kerrosta korkea toimitilarakennus muodostaa Länsisatamankatua etelästä päin lähestyttäessä kaupunkikuvallisen porttiaiheen. Tiivis rakentaminen, maamerkkirakennukset ja Laivapojanaukion laajentaminen uusine palveluineen rikastuttavat Jätkäsaaren kaupunkikuvaa.

Asemakaavan toteuttaminen varjostaa lähiympäristöään. Alueen rakennusten varjostavuutta on tutkittu suhteessa olemassa olevaan rakennuskantaan. Varjostavuutta koskeva tutkielma on asemakaava-selostuksen kuvaliitteessä. Vaikutuksiltaan merkittävin varjostaminen kohdistuu Messipojankujan länteen suuntautuville parvekkeille iltapäivällä. Vaikutukset on otettu huomioon siten, että Messipojankujaa rajaamaan on sijoitettu piha-alue, yleiselle jalankululle varattuja alueita sekä Messipojankujan nykyistä rakentamista kerrosluvultaan matalampaa rakentamista vähentämään varjostavuutta.

Vaikutukset ihmisten terveyteen ja turvallisuuteen

Jätkäsaaren osayleiskaavan laatimisen yhteydessä selvitettiin laajasti ympäristöterveydellisiä vaikutuksia. Selvityksiä on asemakaavaa laadittaessa täydennetty tarvittavilta osin.

Pilaantunut maaperä kunnostetaan asemakaavan maankäytön edellyttämään tasoon. Kunnostustoimilla poistetaan maaperän pilaantuneisuudesta mahdollisesti aiheutuvat terveysriskit.

Länsisatamankadun ja Väli-meren kadun liikenteen aiheuttamat ympäristöhäiriöt on otettu kaavassa huomioon siten, että kaava luo melun ja ilmanlaadun kannalta edellytykset terveellisen ja viihtyisän elinympäristön toteutukselle.

Tasaussuunnittelun osalta asemakaava luo edellytykset merenpinnan korkeustasolta suojautumiseen liittyvien tavoitetasojen täyttymiseen jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kokonaisuudessaan noin 3 miljoonan euron kustannukset. Katujen ja aukoiden rakentamisesta ja muutostöistä on arvioitu muodostuvan kustannuksia noin 2 miljoonaa

euroa. Ennen AKS-tontin toteuttamista edellytetään johtosiirtoja, korvaavien pysäköintipaikkojen rakentamista sekä asuinrakennuksen rakentamisen mahdollistavia muutostöitä tontilla sijaitseviin rakenteisiin. Näistä on arvioitu kustannuksia yhteensä noin 1 miljoonaa euroa.

Kustannuksissa ei ole huomioitu mahdollisia putkijätekeräysjärjestelmän kustannuksia.

Kaupunki saa tuloja maa-alueen rakennusoikeuden myynnistä tai vuokraamisesta. Tonttituloiksi on arvioitu noin 18 miljoonaa euroa.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Terassitalokortteli toimitila-alueineen ja palveluineen monipuolistaa Jätkäsaaren työpaikka- ja palvelutarjontaa. Jätkäsaaren kaupallisen keskuksen ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä alue on vetovoimainen sijainti erilaisille toiminnoille.

Vaikutukset ilmastomuutoksen hallintaan ja energiansäästö- ja energiarakentamiseen

Raitiotieliikenneverkkoon tukeutuvan yhdyskuntarakenteen tiivistäminen parantaa kaupungin energiatehokkuutta. Työpaikkojen ja asumisen sekoittuminen vähentää liikkumistarvetta. Uusi rakennuskanta on uusien normien myötä aiempaa energiatehokkaampaa.

6

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Kaava-alueen kuuluu Jätkäsaaren toteuttamisprojektiin. Kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamisyksikössä on toteutusta varten Länsisataman aluerakentamisprojekti, joka vastaa Jätkäsaaren alueen toteutuksen koordinoinnista.

Vaiheittain toteuttaminen ja kynnystoimet

Kaavamuutos kaventaa korttelin 20017 autopaikkojen korttelialuetta (LPA-1) siten, että alueelle ei kaavan toteutuessa voida sijoittaa nykyistä määrää maanpäällisiä autopaikkoja. Korttelialuetta (LPA-1) hallinnoivan Ruoholahden Pysäköinti Oy:n ja kiinteistöviraston välillä on alustavasti keskusteltu korvaavien autopaikkojen osoittamisesta pysäköintiyhtiön käyttöön. Myös rajanaapuriksi muodostuvan erityisasumisen korttelialueen (AKS) tontin 20017/16 autopaikat tulee todennäköisesti sijoittaa tontin ulkopuolelle.

Rakentamisaikataulu

Alueen rakentaminen voidaan aloittaa kaavan tultua lainvoimaiseksi. Alueen rakentamisen on arvioitu tapahtuvan vuosina 2015–2018. Pilaantuneen maaperän puhdistustarve on arvioitava ennen rakentamista. Muutoin alueen käyttöönotto ei vaadi esirakentamista.

Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Alueelle tullaan laatimaan julkisten alueiden yleissuunnitelma.

7

SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 11.3.2011).

Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2011 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökoh-
tia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 4.4.2011.

Osallisille lähetettiin asemakaavan muutosluonnos (kirje päiväty 28.2.2014).

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupungin ilmoitustaululla, esittelytila Laiturilla ja kaupunkisuunnitteluvirastossa 8.9.–30.9. Luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin 10.9.2014.

Ennen lautakuntakäsittelyä pyydettiin lausunnot seuraavilta viranomais-
tahoilta: kaupunginkirjasto, kulttuurikeskus, liikennelaitos, liikuntaviras-
to, nuorisoasiainkeskus, opetusvirasto, pelastuslaitos, rakennusvalvon-
tavirasto, rakennusviraston katu- ja puisto-osasto, kiinteistöviraston
tonttiosasto, kaupunkimittausosasto ja geotekninen osasto, sosiaali- ja
terveysvirasto, ympäristökeskus, Helsingin Energia, Helen Sähköverk-
ko Oy ja Helsingin Satama.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin kaupungin kanslian, kaupunginmuseon, kiinteistöviraston tonttiosaston ja geoteknisen osaston, liikennelaitoksen, rakennusviraston, rakennusvalvonnan, Helsingin Energia -liikelaitoksen ja Helen Sähköverkko Oy:n kanssa.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 30 mielipidettä, joista 1 koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja 29 asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuuksissa ja puhelimitse.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet kohdistuivat julkisiin palveluihin, kerroskorkeuksiin, liikenteeseen ja pysäköintiin ja keskustelutilaisuuksien järjestämiseen.

Kaavaluonnoksesta saadut mielipiteet kohdistuivat lisäksi näkymiin ja kaupunkikuvaan, varjostavuuteen, kerrosalan määrään, katutilojen leveyksiin, turvallisuuteen ja terveellisyteen, vaikutuksiin koskien lähiympäristön asuntojen arvoa, toteuttamiseen ja vuorovaikutukseen.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että kaava-alueen rakennusten varjostavuutta on vähennetty sijoittamalla matalia rakennuksia Messipojankadun varrelle. Alueelle on merkitty toimitilarakentamisen korttelialue jolle saa sijoittaa julkisia palveluita. Kaavaluonnoksen nähtävilläolon yhteydessä on järjestetty keskustelutilaisuus ja lisäksi tapaaminen kaavan valmistelijan ja tapaamista toivoneiden osallisten kesken.

Muistutukset ja lausunnot sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 14.11.–15.12.2014. Ehdotuksesta on tehty 3 muistutusta ja annettu 12 lausuntoa.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt ehdotuksesta kiinteistöviraston/-lautakunnan, rakennusviraston/yleisten töiden lautakunnan, pelastuslaitoksen/-lautakunnan, ympäristökeskuksen/-lautakunnan, kaupunginmuseon/johtokunnan, opetusviraston/-lautakunnan, rakennusvalvontaviraston/rakennuslautakunnan, sosiaali- ja terveystieteiden lautakunnan, varhaiskasvatusviraston, kaupunginkanslian, Ruoholahden Pysäköinti Oy:n, Helsingin kaupungin Liikennelaitos -liikelaitoksen

(HKL), Helsingin Energia -liikelaitoksen, Helen Sähköverkko Oy:n, HSY:n vesihuollon, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen sekä muut mahdollisesti tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutosehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa Liikennelaitos-liikelaitos, Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, opetustoimi, kaupunginmuseo, pelastuslautakunta, yleisten töiden lautakunta, rakennusvalvontavirasto, kiinteistölautakunta, ympäristökeskus ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

Saadut lausunnot kohdistuivat raitioliikenteen sähköyöttöaseman toimintaedellytyksien huomioimiseen, liiketilojen toteutettavuuteen, rakennussuojeluun, esteettömyyteen, toteutuskustannuksiin, rakennettavuuteen, kaupunkikuvaan, ympäristövaikutuksiin, toimitilan määrään ja autopaikkamääriin.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnossa esitettiin, että Jätkäsaaren osayleiskaava on ollut riittävästi asemakaavoituksen ohjeena ja historiallisten rakennusten arvot ja kulttuuriympäristö on huomioitu. Lisäksi lausunto kohdistui ilmanlaatuvoimikkeisiin ja melutasoihin.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Saadut muistutukset kohdistuivat rakentamisen määrään ja korkeuteen, katualueiden leveyteen ja istutuksiin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 9.6.2015, että asemakaavan muutosehdotusta tarkistetaan lausuntojen ja muistutusten johdosta seuraavasti:

- Kaavakartan Asuinrakennusten korttelialue (AK)
-kaavamerkintä: "Asuinkerrostalojen korttelialue" on muutettu Asuin-, liike- ja toimitilarakentamisen korttelialue (AL-1) -kaavamerkinnäksi ja määräykseksi: "Asuin-, liike- ja toimitilarakentamisen korttelialue. Rakennukseen saa sijoittaa tiloja asuntoja, myymälöitä, toimistoja, hotelleja, sairaaloita, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja julkisia palveluja varten sekä lisäksi kokoontumis-, koulutus-, näyttely-, liikunta ja vapaa-ajan sekä vastaavan toiminnan tiloja. Rakennuksen kerrosalasta on vähintään 1/3 käytettävä asuinhuoneistoja varten."

- Kaavakarttaan on lisätty kaavamääräys: "tontilla 20017/16 rakennus tulee suunnitella siten, ettei sähkönsyöttöaseman toiminnasta aiheudu asuntoihin häiritsevää runko- tai ilma-ääntä."
- Kaavakartan kaavamääräys "Rakennuksen vesikaton on oltava yhtenäisesti nouseva pinta." on muutettu muotoon "Rakennuksen vesikaton on oltava yhtenäisesti nouseva pinta, jolle tulee sijoittaa kokonaan sisäänvedettyjä kattoterasseja."
- Kaavakarttaan on lisätty kaavamääräys koskien KL-1 -korttelialueita: "Rakennuksen julkisivujen on oltava pääosiltaan paikalla muurattuja ja rapattuja. Kattoterasseille tulee rakentaa katoksia ja pergoloita."
- Kaavakartan Toimitilarakentamisen korttelialue (KL-1) -kaavamääräykseen on lisätty teksti: "Asuntojen yhteiset leikki- ja ulko-oleskelupaikat tulee sijoittaa pihalle tai matalampien rakennusten osien katolle."
- Kaavakartan Kahvilan rakennusala (y2) -kaavamääräys "Kahvilan rakennusala, johon saa sijoittaa liike-, myymälä-, näyttely- tai muita asiakaspalvelutiloja. Julkisivu kadulle tulee käsitellä näyteikkunajulkisivuna. Rakennuksen huolto on järjestettävä tontin 20026/10 pihan ajoyhteyden kautta." on muutettu muotoon: " Kahvilan rakennusala, johon saa sijoittaa myös liike-, myymälä-, näyttely- tai muita asiakaspalvelutiloja. Julkisivu kadulle tulee käsitellä näyteikkunajulkisivuna. Rakennuksen huolto on järjestettävä tontin 20026/10 pihan ajoyhteyden kautta. Tilat on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla, joka saadaan rakentaa kerrosalan lisäksi."
- Kaavakartasta on poistettu merkintä puurivistä Martin Wegeliuksen kujalle.

- Kaavakartan kaavamääräys "Parvekkeet tulee lasittaa." on muutettu muotoon: "Parvekkeet ja kattoterassit tulee lasittaa. Erityistä huomiota tulee kiinnittää Länsisatamankadun ja Välimerenkadun varrelle suunniteltavien parvekkeiden meluntorjuntaan."
- Kaavakarttaan on lisätty kaavamääräys koskien KL-1 ja P - korttelialueita: " Alle neljä kerroksissa rakennusosissa vesikatto tulee toteuttaa viherkattona."
- Kaavaselostuksen Ympäristöhäiriöt Melu ja ilmanlaatu - kappaleeseen on lisätty teksti: "AKS-korttelialueella tulee rakennuksen jatkosuunnittelussa ottaa huomioon raitiotieliikenteen sähkönsyöttöasema, siten ei siitä aiheudu häiritsevää runko- tai ilmaääntä asuntoihin. Erityistä huomiota on kiinnitettävä melun mahdolliseen matalataajuisuuteen."
- Kaavaselostuksen Erityisasumisen korttelialue (AKS) - kappaleen teksti: " Raitiotien sähkönsyöttöaseman päälle voidaan rakentaa huomioiden aseman magneettikentän, huoltoliikenteen autopaikan, ajoyhteyden ja haalausreitit, kaapelointireitin ja rakennukseen kohdistuvat runkoäänet." on muutettu muotoon " Raitioliikenteen sähkönsyöttöaseman päälle voidaan rakentaa huomioiden aseman magneettikenttä, ilmanottokanavat, huoltoliikenteen ajoyhteys ja haalausreitti, kaapelointireitti ja rakennukseen kohdistuvat runkoäänet."
- Kaavaselostuksen Esteettömyys -kappaleen teksti: " Muilta osin asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta." on muutettu muotoon "Erityis- ja palveluasumisen korttelien ympäristö tulee olla esteettömyyden erikoistason aluetta. Helvi Leiviskän kuja ei ole esteetön. Esteetön yhteys korttelin AL-1 sisäpihalle on kuitenkin mahdollista järjestää Helvi Leiviskän kujaa pitkin Välimerenkadun suunnasta. Muilta osin asemakaava-alueen katu- ja aukioympäristön tulee olla yleisesti vähintään esteettömyyden perustasoa."

Lisäksi kaavaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

8 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin 21.10.2014 kaupunkisuunnittelulautakunnalle. Kaupunkisuunnittelulautakunta jätti asian pöydälle ja päätti 28.10.2014 esittää kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti x.x.xxxx muuttaa asemakaavan muutosehdotusta lausuntojen ja muistutusten johdosta.

Helsingissä

Olavi Veltheim



JÄTKÄSAAREN SAUKONPAADEN KOULUKORTTELI ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

Saukonpaaden koulukortteli sijaitsee Länsisataman kaupunginosassa Jätkäsaarella. Suunnittelualueita rajaavat pohjoisessa Martin Wegeliuksen kuja ja Messipojankuja, idässä Messityönkuja ja etelässä Länsisatamankatu ja Välimerenkatuja. Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 1,8 hehtaaria.

Nykytilanne

Osa alueesta on vapautunut satamatoimintoilta asuin- ja työpaikkarakentamista varten ja palvelee aluerakentamisen aikana väliaikaisten toimintojen sijoituspaikkana. Alueella on lisäksi Ruoholahden Pysäköinti Oy:n pysäköintilaitos, Helsingin Sataman vanha hallintorakennus ja Laivapojanaukion betoninen puhelinkoppi.

Mitä alueelle suunnitellaan

Saukonpaaden koulukortteliin suunnitellaan koulua, asuntoja, liike- ja toimitilaa ja pysäköintilaitosta.

Tavoitteena on toimintojen sijoittaminen korttelialueille siten, että hyvien liikenneyhteyksien, Jätkäsaaren kaupallisen keskuksen, meren ja puistojen läheisyyteen muodostetaan viihtyisiä katu- ja aukiotiloja, joiden varrella on julkisia ja kaupallisia palveluita.

Aloite

Asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa maa-alueet.

Kaavatilanne

Alueella on voimassa asemakaavat vuosilta 2004 ja 2009. Voimassa olevissa asemakaavoissa alueet on määritelty pääosin opetustoimintaa palvelevien rakennusten, lähipalvelurakennusten ja autopaikkojen korttelialueeksi sekä aukio-, satama-, varasto- ja liikennealueiksi.

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

Muut suunnitelmat ja päätökset

Suunnittelualueita koskevia suunnitelmia:

- Jätkäsaaren ja Saukonpaaden kaupunkivalaistuksen periaatteet, raportti (WSP LT-Konsultit Oy, 2006)
- Saukonpaaden yleisten alueiden katusuunnitelmat (WSP LT-Konsultit Oy, 2008)
- Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren yleisten alueiden katusuunnitelmat (Ramboll Oy, 2009)





Tehdyt selvitykset

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Maaperän ja sedimenttien haitta-aineseelvitykset, riskinarviointi ja kunnostussuunnittelu v. 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2007, 2008
- Geotekninen rakennettavuusselvitys ja pudotustiivistyskoe v. 2002
- Meluselvitykset ja -suunnitelmat v. 2000, 2002, 2003, 2004, 2005
- Matkustajasataman päästöjen selvitykset v. 1999, 2002, 2007
- Hajun ja hajuhaitan kartoitus v. 2001, 2007
- Tuulisuuden huomioon ottaminen v. 2002, 2006
- Jätkäsaaren joukkoliikenneselvitys v. 2001 ja Liikkumisen ohjauksen soveltuvuus Jätkäsaarella v. 2006
- Jätehuoltosuunnitelmat v. 2007
- Rakentamisen sosiaaliset ulottuvuudet v. 2000

Maankäyttösopimus

Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseen tulevan maankäyttösopimuksen haki-
jan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto on arvioinut yleiskaava 2002:n ja Jätkäsaaren osayleiskaavoituksen yhteydessä kaavan toteuttamisen vaikutuksia osittain asemakaavoitusta vastaavalla tarkkuudella.

Vaikutuksia on arvioitu yhdyskuntarakenteen, rakennetun ympäristön, merialueiden, naapurikaupunginosien, kaupunkikuvan ja kaupunkisiluetin kannalta. Kaavan vaikutuksia liikenteeseen, virkistysalueverkostoon, luontoon ja maisemaan on myös arvioitu.

Aikaisemmissa kaavavaiheissa on arvioitu vaikutuksia myös teknisen huollon järjestämiseen ja yhdyskuntatalouteen. Samoin vaikutuksia terveyteen, sosiaalisiin oloihin, elinoloihin, viihtyisyyteen ja palveluihin on arvioitu. Näitä arviointeja tullaan edelleen tarkentamaan ja syventämään tarvittavilta osin asemakaavasunnittelun edellyttämällä tarkkuudella.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Aloitusvaihe

Mielipiteet suunnittelun lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee esittää **viimeistään 15.4.2011**.

Keskustelutilaisuus on maanantaina 4.4. klo 18–20 Jätkäsaaren rakentamisen info-keskuksessa Huutokonttorissa, Tyynenmerenkatu 1 (Hietasaarenkuja 1).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä 28.3.–15.4.:

- Kanavakeskus, Selkämerenkatu 10
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- www.hel.fi/ksv (kohdassa Nähtävänä nyt).

Valmisteluvaihe

Asemakaavaluonnos laaditaan vuoden 2012 aikana. Luonnoksen nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella sekä viraston internet-sivuilla ja siitä on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Ehdotusvaihe

Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle vuonna 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 vuonna 2013.

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat, yhdistykset:
Helsingin kaupunginosayhdistysten Liitto ry HELKA, Eteläiset kaupunginosat, Kampin kaupunginosayhdistys, Lauttasaari - Seura, Munkkisaari - Hernesaari-seura, Pro Eira, Punavuoriseura, Ruoholahti - Jätkäsaari seura, Töölö - Seura, Jätkäsaari seura, Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry, Helsingin kauppa-kamari, Helsingin Yrittäjät, Kynnys ry, Invalidiliitto, Suomen arkkitehtiliitto ry SAFA, Dicken ry (Drumsö Idrottskamrater), Lauttasaaren Pallo ry, Kampin Pallo – 50 ry, Hesperian Mankeli ry, Pallo-Pojat Junior ry, Helsinki Roller Derby ry, Suomen voimisteluliitto SVOLI
- Helsingin Yrittäjät
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: Helsingin Energia, Helsingin Satama, Helsingin Vesi, kaupunginkirjasto, kulttuuriasiainkeskus, liikennelaitos, liikuntavirasto, nuorisoasiainkeskus, opetusvirasto, pelastuslaitos, rakennusvalvontavirasto, rakennusviraston katu- ja puisto-osasto, kiinteistöviraston geotekninen- ja tonttiosasto, sosiaalivirasto, terveyskeskus, ympäristökeskus
- muut asiantuntijaviranomaiset: Helsingin seurakuntayhtymä, 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)
- Ruoholahden Sanomissa
- 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

Arkkitehti Jari Huhtaniemi
puhelin 310 37197
sähköposti jari.huhtaniemi(a)hel.fi

Liikennesuunnittelija DI Anna Nervola
puhelin 310 37135
sähköposti anna.nervola(a)hel.fi

DI Jukka Tarkkala
puhelin 310 37302
sähköposti jukka.tarkkala(a)hel.fi



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki Täyttämispvm	07.05.2015
Kaavan nimi	Jätkäsaari, Terassitalokortteli asemakaavamuutos	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	21.10.2014
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	11.03.2011
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	09112272
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,8480	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]	0,3909	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 1,8480

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,8480	100,0	35770	1,94	0,0000	23150
A yhteensä	0,4951	26,8	12300	2,48	0,4951	12300
P yhteensä					-0,0599	-300
Y yhteensä	0,0884	4,8	1500	1,70	-0,7529	-10500
C yhteensä						
K yhteensä	0,5308	28,7	21500	4,05	0,5308	21500
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,7337	39,7	470	0,06	-0,2131	150
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	0,3909	21,2		0,2807	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	320		

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,8480	100,0	35770	1,94	0,0000	23150
A yhteensä	0,4951	26,8	12300	2,48	0,4951	12300
AL	0,4119	83,2	9400	2,28	0,4119	9400
AKS	0,0832	16,8	2900	3,49	0,0832	2900
P yhteensä					-0,0599	-300
P					-0,0599	-300
Y yhteensä	0,0884	4,8	1500	1,70	-0,7529	-10500
Y	0,0884	100,0	1500	1,70	0,0884	1500
YO					-0,8413	-12000
C yhteensä						
K yhteensä	0,5308	28,7	21500	4,05	0,5308	21500
KL-1	0,5308	100,0	21500	4,05	0,5308	21500
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,7337	39,7	470	0,06	-0,2131	150
Kadut	0,5573	76,0	470	0,08	-0,1086	150
LS	0,0000				-0,0492	
LPA	0,1764	24,0			-0,0553	
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	0,3909	21,2		0,2807	
map	0,2496	63,9		0,1394	
map-2	0,1313	33,6		0,1313	
may	0,0100	2,6		0,0100	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	320		
Asemakaava	2	320		



Sijaintikartta
 Jätkäsaari, Terrassitalokortteli
 Liite selostukseen nro 12272

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 Länssatama-projekti

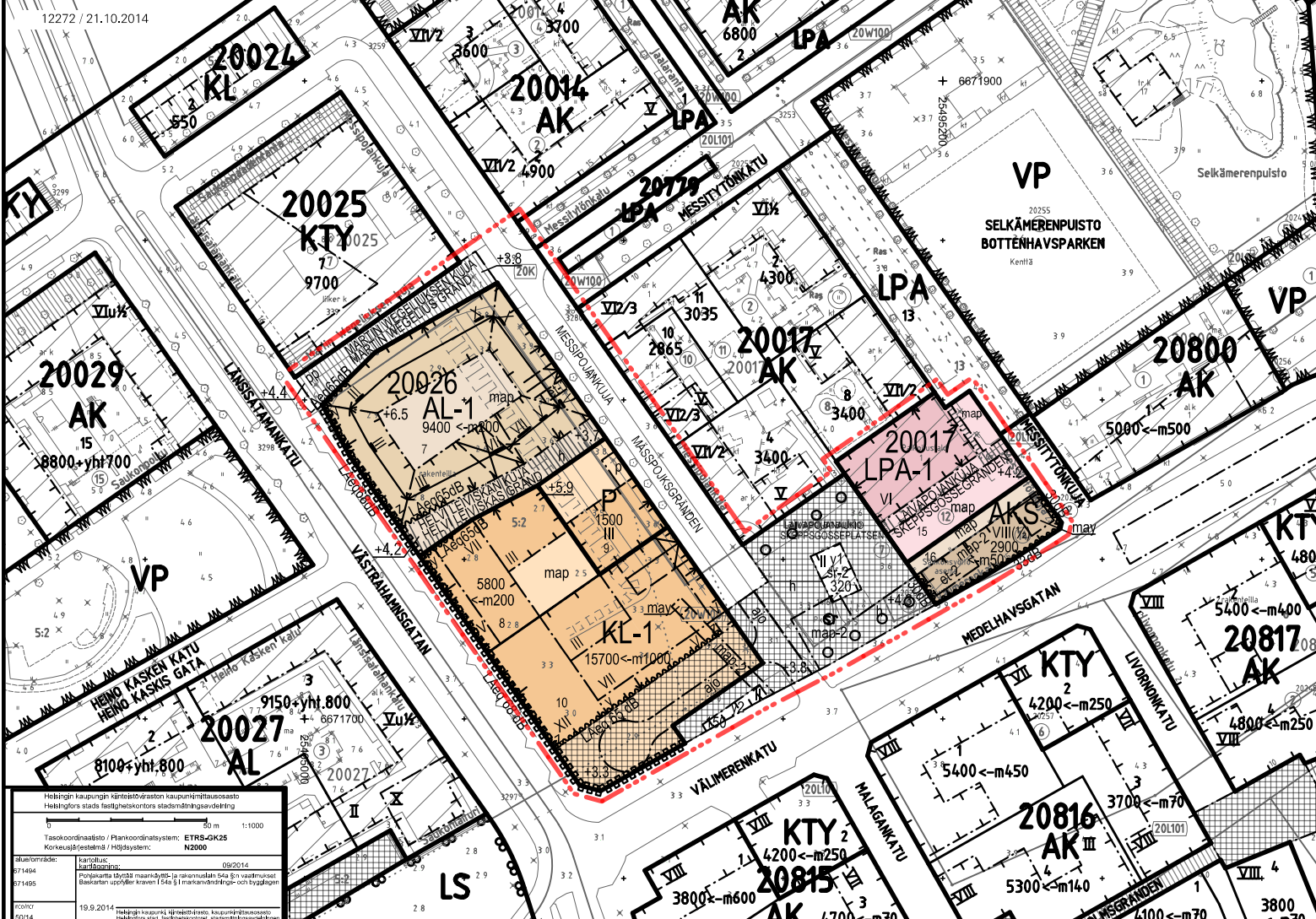




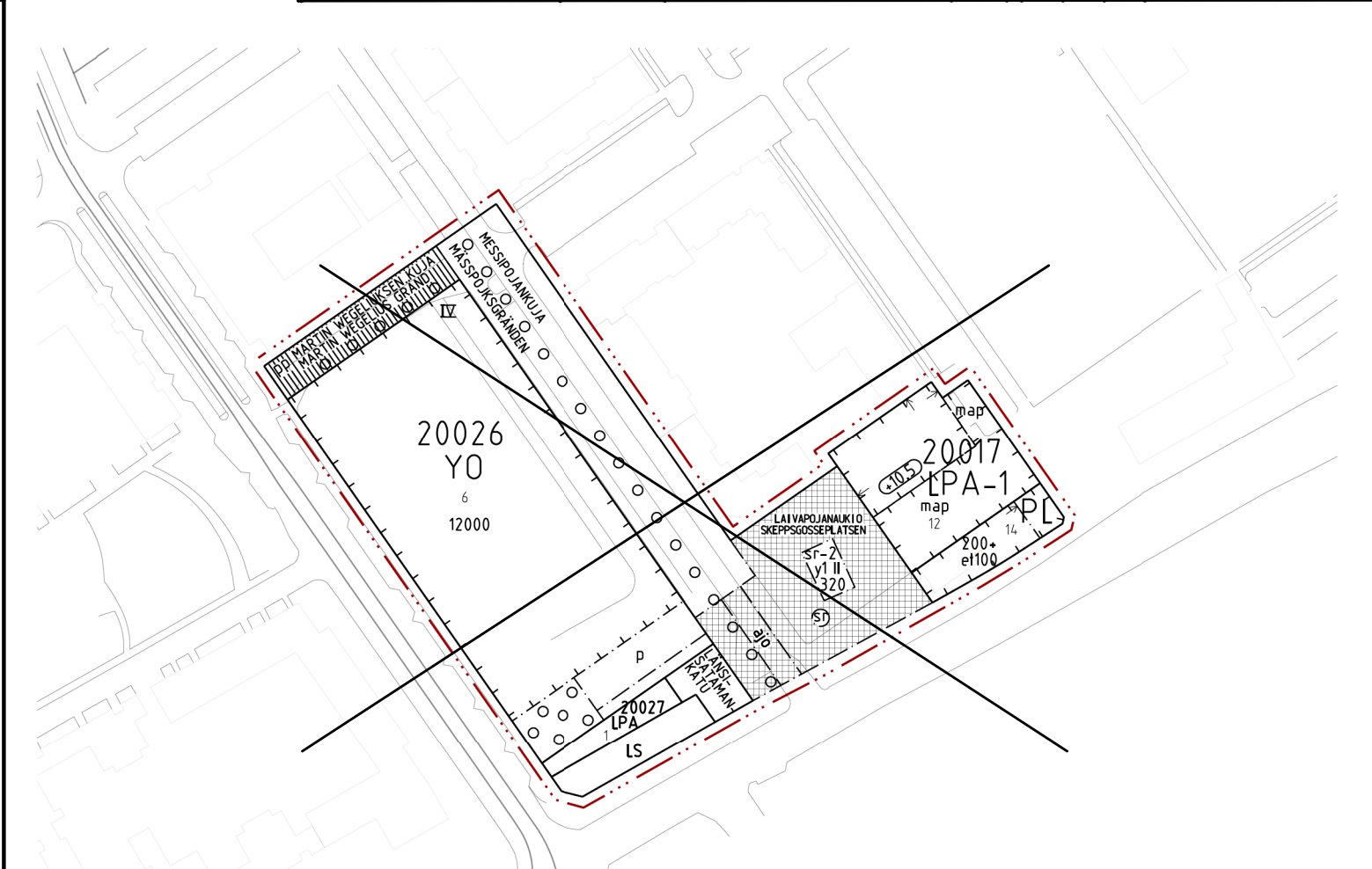
Ilmakuva
Jätkäsaari, Terrassitalokortteli
Liite selostukseen nro 12272

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Länsisatama-projekti




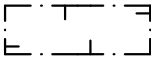
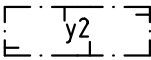
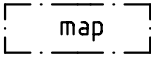
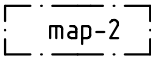
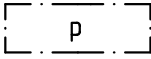
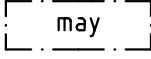


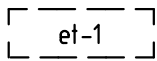
Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkisuunnitteluosasto Helsingfors stads fastighetskontors stadsplaneringsavdelning	
0	0 30 m 1:1000
Tasokoordinaatisto / Plankoordinatsystem: ETRS-GK25	
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: NZ2000	
alueområde:	kuulutus: 09/2014
571494	19.9.2014
571495	19.9.2014
020002	19.9.2014
50114	19.9.2014



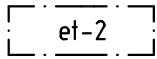
Yhdistelmä asemakaavoista, jotka asemakaavan muutos nro 12272 voimaan tullessaan kumooaa
 Sammanställning av de detaljplaner som upphävs då detaljplaneändringen nr 12272 träder i kraft.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
MÄÄRÄYKSET:

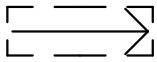
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin-bottom: 10px;">AL-1</div>	<p>Asuin-, liike- ja toimitilarakentamisen korttelialue. Rakennukseen saa sijoittaa tiloja asuntoja, myymälöitä, toimistoja, hotelleja, sairaaloita, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja julkisia palveluja varten sekä lisäksi kokoontumis-, koulutus-, näyttely-, liikunta ja vapaa-ajan sekä vastaavan toiminnan tiloja. Rakennuksen kerrosalasta on vähintään 1/3 käytettävä asuinhuoneistoja varten.</p>	<p>IV</p> <p>VIII(1/2)</p>	<p>Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.</p> <p>Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Ylin kerros on pääosin vedettävä sisään julkisivulinjasta. Ullakkoa ei saa rakentaa.</p>
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin-bottom: 10px;">AKS</div>	<p>Erityisasumisen korttelialue.</p>		<p>Rakennuksen vesikaton on oltava yhtenäisesti nouseva pinta, jolle tulee sijoittaa kokonaan sisäänvedettyjä kattoterasseja.</p>
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin-bottom: 10px;">P</div>	<p>Palvelurakennusten korttelialue.</p>	<p>+6</p>	<p>Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.</p>
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin-bottom: 10px;">LPA-1</div>	<p>Autopaikkojen korttelialue, jolle saa sijoittaa pysäköintitalon.</p>	<p>IV</p>	<p>Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.</p>
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin-bottom: 10px;">KL-1</div>	<p>Toimitilarakentamisen korttelialue. Rakennukseen saa sijoittaa tiloja myymälöitä, toimistoja, hotelleja, sairaaloita, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja julkisia palveluja varten sekä lisäksi kokoontumis-, koulutus-, näyttely-, liikunta ja vapaa-ajan sekä vastaavan toiminnan tiloja. Enintään 15% tontin kerrosalasta saadaan varata asumista varten rakennuksen viidennen kerroksen yläpuoleisissa kerroksissa. Asuntojen yhteiset leikki- ja ulko-oleskelupaikat tulee sijoittaa pihalle tai matalampien rakennusten osien katolle.</p>	 	<p>Rakennusala.</p> <p>Rakennusala, jolla olevaan rakennukseen saa sijoittaa ravintola-, näyttely-, julkisia lähipalvelutiloja tai muita asiakaspalvelutiloja.</p> <p>Kahvilan rakennusala, johon saa sijoittaa myös liike-, myymälä-, näyttely- tai muita asiakaspalvelutiloja. Julkisivu kadulle tulee käsitellä näyteikkunajulkisivuna. Rakennuksen huolto on järjestettävä tontin 20026/10 pihan ajoyhteyden kautta. Tilat on varustettava rasvanerottelu- ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla, joka saadaan rakentaa kerrosalan lisäksi.</p>
<p>— ••• —</p>	<p>3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.</p>		<p>Maanalainen pysäköintilaitos. Alueelle saa sijoittaa lisäksi maanpinnan alapuolelle rakennettavaksi sallittuja tiloja ja yhdyskuntateknisen huollon tiloja.</p>
<p>————</p>	<p>Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.</p>		<p>Maanalainen pysäköintilaitos, joka sijaitsee tasovälillä +0...-50 suojavyöhykkeineen. Pysäköintilaitoksen jäteilma tulee kortteli-alueella johtaa ylimmän kattokorkeuden yläpuolelle. Kalliotilojen läheisyydessä ei saa kaivaa tai louhia siten, että siitä aiheutuu haittaa kalliotiloille.</p>
<p>— . — . — . —</p>	<p>Osa-alueen raja.</p>		<p>Pysäköimispaikka.</p>
<p>— — — —</p>	<p>Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.</p>		<p>Alueen osa, johon saa sijoittaa porras-, hissi- ja teknisen huollon- ja ilmanvaihtokuilun maanalaisista tiloista.</p>
<p>————</p>	<p>Ohjeellinen tontin raja.</p>		
<p>20026 12</p>	<p>Korttelin numero.</p> <p>Ohjeellinen tontin numero.</p>		
<p>MESSIPOJAN</p>	<p>Kadun tai katuaukion nimi.</p>		
<p>9400</p>	<p>Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.</p>		
<p><-m500</p>	<p>Luku osoittaa kerrosneliömetreinä kuinka paljon kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä (I) kerroksesta vähintään on varattava liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi. Tilat on varustettava rasvanerottelu- ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla, joka saadaan rakentaa kerrosalan lisäksi.</p>		



Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa alueellisen jätteenkäsittelyhuoneen.



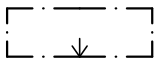
Alueen osa jolle saa ensimmäiseen kerrokseen ja kellaritiloihin sijoittaa yhdyskuntateknisen huollon laitteita ja jätteen syväkeräysastioita.



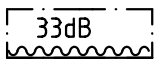
Maanalaisiin tiloihin johtava sijainniltaan ohjeellinen ajoluiska.



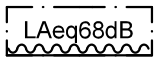
Rakennukseen jätettävä kulkuaukko pelastusajoneuvolle, sijainti ohjeellinen.



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



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden kokonaissääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään lukeman osoittamalla tasolla dB.



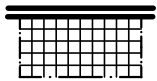
Rakennuksen ulkopuolinen melutaso, jonka perusteella voidaan määrittää ulkovaipan kokonaissääneneristävyys katuliikennemelua vastaan.



Istutettava puurivi, sijainti ohjeellinen.



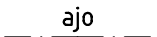
Katu.



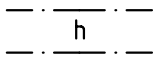
Alueen osa, joka on rakennettava korkeatasoiseksi aukioksi.



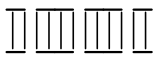
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



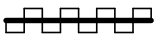
Ajoyhteys.



Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.



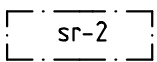
Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.



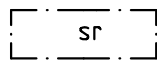
Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

y - z

Rakennukseen tulee jättää kirjaintunnusten y ja z välisellä osalla katutasoon vähintään kerroksen korkuinen kulkuaukko. Rakennuksen kantavat pilarit tulee sijoittaa rakennusalan rajaan siten, että ne muodostavat arkadin. Kulkuaukon vapaan leveyden tulee olla vähintään 3.0m. Tila on varattava yleiselle jalankululle.



Suojeltava rakennus. Kaupunkikuvallisesti, historiallisesti ja arkkitehtuuriltaan arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka heikentävät sen rakennustaiteellista, kaupunkikuvallista tai historiallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.



Suojeltava kohde. Puhelinkioski tulee säilyttää ja kunnostaa mahdollisuuksien mukaan ulkonäöltään alkuperäistä asua vastaavaksi kuitenkin siten, että sen käyttötarkoitusta voidaan muuttaa esimerkiksi mainostarkoituksiin tai vastaavaan muuhun käyttöön.

Teknisiä tiloja ja laitteita ei saa sijoittaa rakennusrungon ulkopuolelle. Tekniset tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Pysäköintilaitoksissa on oltava koneellinen ilmanvaihto. Jäteilmahormit on sijoitettava rakennuksiin. Poistoilma on johdettava viereisen rakennuksen kattotason yläpuolelle. Hormit ja poistumistiet saa rakentaa kerrosalan lisäksi. Ilmanvaihtolaitteiden melutaso ei saa 25 metrin etäisyydellä laitteesta ylittää 45dBA.

map- merkityillä alueilla AL-1- ja KL-1 -korttelialueilla tulee kansirakenteen kantavuutta määriteltäessä huomioida pelastustoiminnan vaatimukset ja istutuksiin tarvittavan kasvu-alustan paksuus ja paino.

Maanalaisissa tiloissa ei tarvitse rakentaa tonttien rajaseiniä. Jos rajaseiniä ei rakenneta, tulee paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa käsitellä alueita yhtenä kokonaisuutena riittävän paloteknisen turvallisuustason saavuttamiseksi.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

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

Parvekkeet ja kattoterassit tulee lasittaa. Eri-tyistä huomiota tulee kiinnittää Länsisatamankadun ja Välimerenkadun varrelle suunniteltavien parvekkeiden meluntorjuntaan.

Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, on istutettava puin ja pensain tai rakennettava aukoiden laatutasoon. Tontteja ei saa aidata.

Länsisatamankatuun ja Välimerenkatuun rajautuvien rakennusten ilmanottoa ei saa järjestää näiden katujen puoleisilta julkisivuilta.

KL-1-, AL-1- ja AKS -korttelialueiden tonteille sekä katualueen rakennusaloille tulee varata kullekin yksi kadun suuntaan avautuva ovellinen tila yhdyskuntateknisen huollon jakokaappi varten. Tilassa ei saa olla alapohjaa.

AL-1 -korttelialueella Länsisatamankadun varrella tulee toisen kerroksen kerroskorkeuden olla vähintään 3,6m ja se saadaan rakentaa joko toimistotiloiksi tai asunnoiksi.

Maaperän pilaantuneisuus on selvittävää ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

AL-1-, AKS- JA KL-1 -KORTTELIALUEITA KOSKEE LISÄKSI:

- Rakennusten suunnittelussa tulee ottaa huomioon raitiotieliikenteen aiheuttama värinä ja runkomelun torjuntatarve.

- Rakennusluvan yhteydessä tulee meluselvityksellä osoittaa asuinrakennuksiin liittyvien leikkiin ja oleskeluun tarkoitettujen alueiden riittävä meluntorjunta.

- Tonteilla asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 k-m².

- Asukkaiden varastot ja yhteistilat kuten säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat ja harrastetilat lukuun ottamatta jätehuoneita saa rakentaa kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

- Harraste- ja kokoontumistilat saa rakentaa tonttien yhteisiksi.

- Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävät varasto- ja jätehuoltotilat ja vähintään seuraavat yhteistilat:

- Talopesula 1 kpl / tontti ja kuivaustilat 10 m² / 20 asuntoa.

- Harraste- ja kokoontumistiloja 1,5 % asuntoalasta.

- Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 90 m² toimistokerrosalaa. Lisäksi polkupyöräpaikkoja tulee sijoittaa riittävässä määrin maantasoon tontille tai yleiselle alueelle toimisto- ja liiketilojen ja hotellin sisäänkäyntien läheisyyteen.

- Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 30 m² asuntokerrosalaa. Näistä vähintään 75 % on sijoitettava rakennuksiin.

- Rakennusten ylimpiin kerroksiin liittyville edellisen kerroksen katonosille on rakennettava kattoterasseja.

- Pihamaalla olevia tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Niillä tonteilla, joiden pihamaat rajautuvat toisiinsa, leikki- ja oleskelutilat on rakennettava tonttien yhteisiksi. Pihat on jäsenneltävä pintamateriaalein, istutuksin, kalustein ja valaistuksen avulla viihtyisiksi leikki- ja ulko-oleskelutiloiksi.

- Tonttien katualueisiin liittyvien julkisten ulkotilojen pintamateriaaleina on käytettävä samoja tai vastaavan laatutason mukaisia paikalle soveltuvia materiaaleja kuin viereisillä katualueiden aukioilla on käytetty.

AL-1- JA AKS -KORTTELIALUEITA KOSKEE LISÄKSI:

- Rakennusten katutasossa saa olla liike-, toimisto-, harraste- ja kokoontumistiloja sekä sosiaalisia palvelutiloja.

- Välimerenkadun ja Länsisatamankadun varrella olevat maantasokerrokset tulee varata liike-, myymälä-, näyttely- ja muiksi asiakaspalvelutiloiksi koko julkisivun pituudelta lukuun ottamatta porrashuoneiden sisäänkäyntejä.

- Tontilla 20017/16 parvekkeet saavat olla vain osittain rakennusrungon ulkopuolella. Kattoterasseille tulee rakentaa katoksia ja pergoloita. Rakennuksen julkisivujen on oltava pääosiltaan paikalla muurattuja ja rapattuja.

- Tontilla 20017/16 rakennus tulee suunnitella siten, ettei sähkönsyöttöaseman toiminnasta aiheudu asuntoihin häiritsevää runko- tai ilmaaääntä.

- Tontilla 20026/7 rakennuksen kaikki parvekkeet ja kattoterassit tulee olla kokonaan sisäänvedetyt. Rakennuksen julkisivujen ja vesikaton on oltava pääosiltaan metallia.

- Porrashuoneesta tulee olla yhteys sekä kadulle että pihalle. Suoraan katualueelle avautuvien porrashuoneiden ulko-ovet on suunniteltava vähintään 0,9m syvennykseen.

- Asunnon lattian tulee olla asuntojen pääikkunoiden kohdalla vähintään metrin kadun maantasoa korkeammalla.

- Asuntokohtaisen pihatason tulee olla vähintään 0,4 m rakennusten yhteisen pihatason tai katutason yläpuolella.

- Tontille 20017/16 saa johtaa maanalaisesta pysäköintilaitoksesta ja väestösuoja- ja porrashuoneiden hissiyhteyden sekä hätäpoistumistien.

- Korttelipihoille johtavat pelastustiet sekä muut esteettömät kulkuaukot on rajattava katutilasta teräsrakenteisin portein.

KL-1- KORTTELIALUEITA KOSKEE LISÄKSI:

- Osan maantasokerroksen tiloista tulee avautua katualueille ja tiloihin tulee sijoittaa tontteja palvelevia yhteistiloja sekä omalla sisäänkäynnillä varustettuja tiloja.

- Tontille 20026/10 saa johtaa maanalaisesta pysäköintilaitoksesta porrashuoneiden hissiyhteyden, hätäpoistumistien sekä sijoittaa rakennusalalle ilmanvaihtokuilun, jossa jäteilma tulee johtaa ylimmän kattokorkeuden yläpuolelle.

- Rakennuksen julkisivujen on oltava pääosiltaan paikalla muurattuja ja rapattuja. Kattoterasseille tulee rakentaa katoksia ja pergoloita.

KL-1- ja P -KORTTELIALUEITA KOSKEE LISÄKSI:

- Alle neljä kerroksissa rakennusosissa vesikatto tulee toteuttaa viherkattona.

LPA-1 -KORTTELIALUEITA KOSKEE LISÄKSI:

- LPA-1 -korttelialueiden läpi on johdettava yleisen jalankulun yhteys. Alueelle saa rakentaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia johtoja ja laitteita. Alue on rakennettava katumaiseksi.

KATUALUEITA JA AUKIOITA KOSKEE LISÄKSI:

- Katujen ja aukoiden pintamateriaalien on oltava laadukkaita. Pintamateriaalivalinnoissa on huomioitava esteettömyys.

TONTTIEN AUTOPAIKKAMÄÄRÄYKSET:

Asuinkerrostalo, vähintään suurempi luvuista

1 ap/130 k-m² tai 0,5 ap/asunto

Opiskelija-asuntolat 1 ap/600 k-m²

Muut asuntolat 1 ap/300 k-m²

Toimistot, enintään 1 ap/350 k-m²

Myymälät, enintään 1 ap/150 k-m²

Ravintolat, enintään 1 ap/350 k-m²

Päiväkoti, enintään 1 ap/400 k-m²

Koulu, enintään 1 ap/800 k-m²

Ammattikoulu, enintään 1 ap/350 k-m²

Muut julkiset tilat,

enintään 1 ap/350 k-m²

Hotellit, enintään 1 ap/350 k-m²

Sairaalat, enintään 1 ap/250 k-m²

- Jos tontilla on vuokra-asuntoja, voidaan niiden osalta toteuttaa autopaikkoja 20% määräyksiä vähemmän.

- Jokaista tonttia varten tulee osoittaa yksi pysäköintipaikka, joka on varattu liikuntaesteisille.

AUTOPAIKKOJEN JA AJOYHTEYKSIEN SIJOITTAMINEN KL-1-, AL-1- JA AKS-KORTTELIALUEILLA:

- Autopaikat on sijoitettava pysäköintilaitoksiin. Autopaikkoja ei saa sijoittaa piha-alueille.

- Ajoyhteydet korttelialueiden alla oleviin pysäköintilaitoksiin on järjestettävä rakennusten kautta.

- Tontin 20026/10 kautta tulee järjestää ajoyhteys tontille 20026/8.

- Katuaukiolla olevan kahvion huoltoajon saa järjestää KL-1- korttelialueen ajoyhteyden kautta.

- Tontin 20026/7 (AL-1) maanalaisen pysäköintilaitoksen saa toteuttaa kahdessa tasossa noin tasoilla +0 ja +3.

- Tonttien 20026/8 ja 20026/10 autopaikat on sijoitettava maanalaiseen pysäköintilaitokseen kerrosalan estämättä.

- Pysäköintilaitoksissa jalankulun pääreitit on erotettava ajoneuvoliikenteestä materiaalierolla ja valaistuksella.

AUTOPAIKKOJEN JA AJOYHTEYKSIEN SIJOITTAMINEN P-KORTTELIALUEELLA:

- Piha-alueelle saa sijoittaa enintään 4 autopaikkaa.

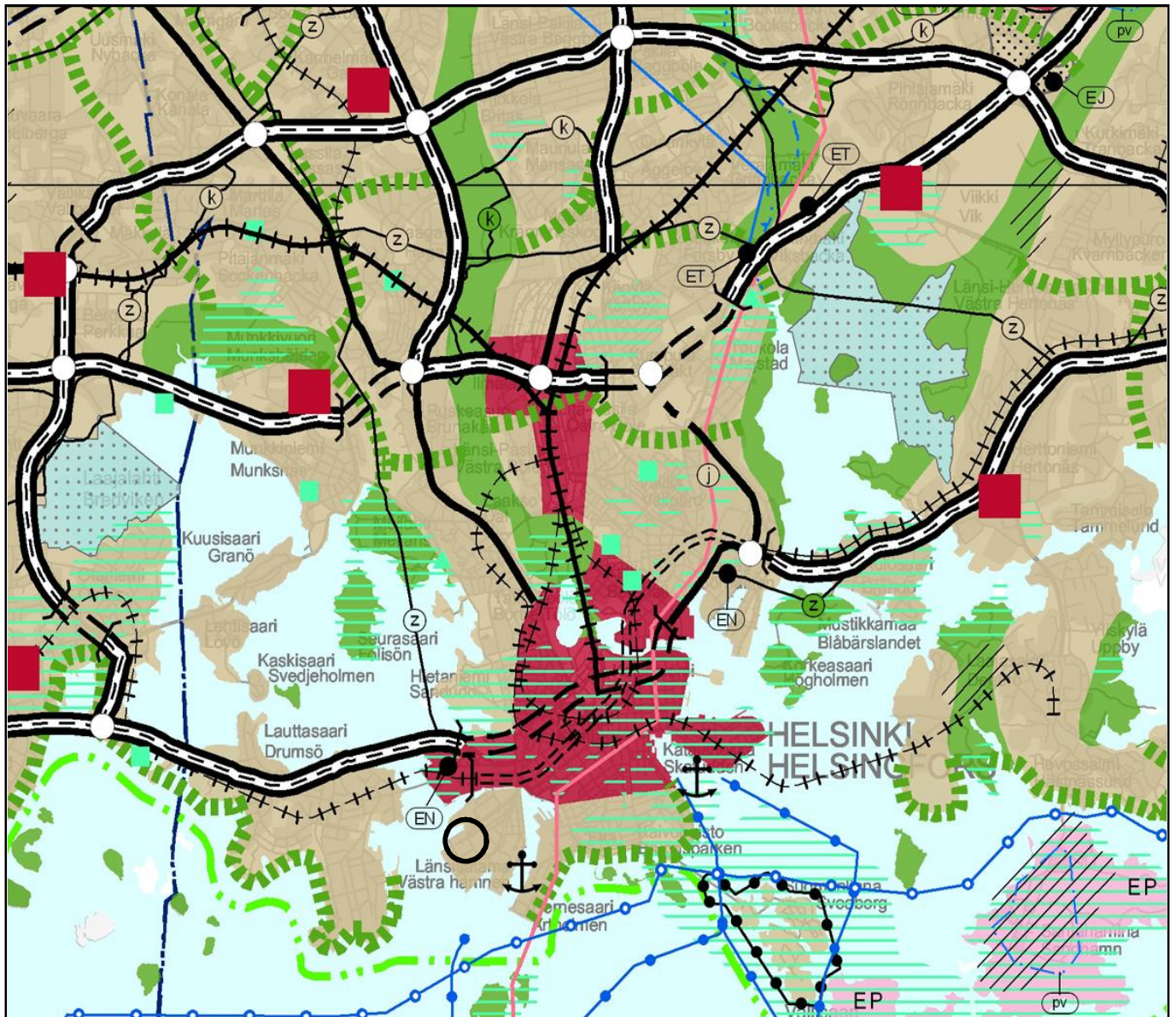
Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



Havainnekuva
Jätkäsaari, Terrassitalokortteli
Liite selostukseen nro 12272

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Länsisatama-projekti

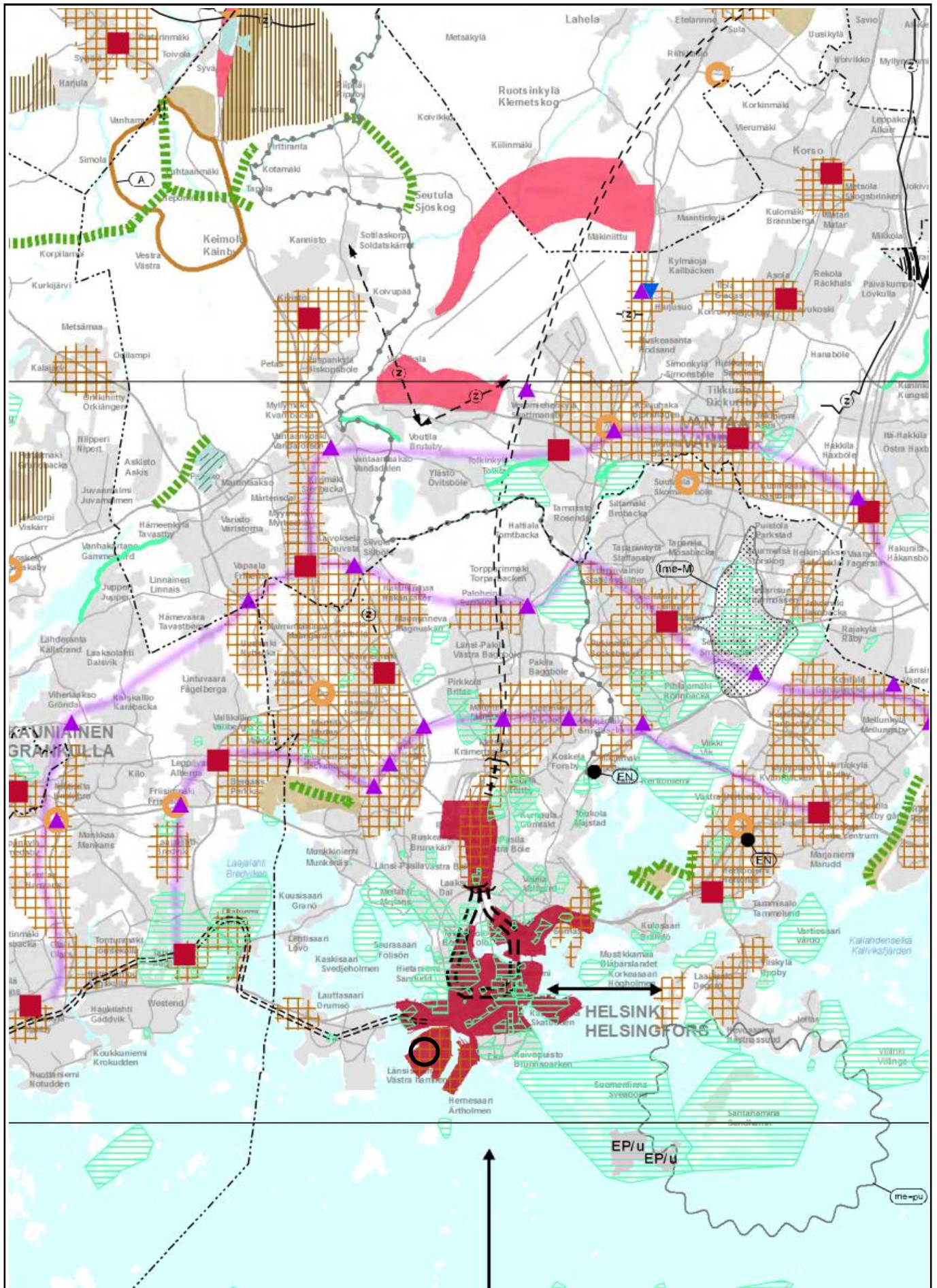




MERKINNÄT

- | | | | |
|--|---|--|--|
| | Taajamatoimintojen alue | | Satama |
| | Keskustatoimintojen alue | | Laivaväylä |
| | Virkistysalue | | Veneväylä |
| | Virkistysalue | | Liikennetunneli |
| | Viheryhteystarve | | Liikenneväylän katkoviivamerkintä osoittaa vaihtoehtoisen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen |
| | Luonnonsuojelualue | | 400 kV voimalinja |
| | Puolustusvoimien alue | | Raakavesitunneli |
| | Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue | | Jätevesitunneli |
| | Yhdyskuntateknisen huollon alue | | Pohjavesialue |
| | Moottoriväylä | | Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue |
| | Valtatie/Kantatie | | Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde |
| | Eritasoliittymä | | Valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäänнос |
| | Päärata | | UNESCO:n maailmanperintökohde |
| | Yhdysrata | | Pääkaupunkiseudun rannikko- ja saaristovyöhyke -rajaus |





Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
 Jätkäsaari, Terrassitalokortteli
 Liite selostukseen nro 12272

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 Länsisatama-projekti



UUDENMAAN 2. VAIHEMAAKUNTAKAAVA

ETAPPLANDSKAPSPLAN 2 FÖR NYLAND

Merkinnät Beteckningar

	Taajamatoimintojen alue Område för tätortsfunktioner		Päärata Huvudbana		Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue Område som hör till eller föreslagits höra till nätverket Natura 2000
	Tiivistettävä alue Område som ska förtätas		Yhdysrata Förbindelsebana		Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009) Område, väg eller object av riksintresse som är viktigt med tanke på kulturmiljön (RKY 2009)
	Taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden reservialue Reservområde för tätortsfunktioner eller arbetsplatsområden		Liikennetunneli Trafiktunnel		Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma Värdefull ås eller annan värdefull geologisk formation
	Raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen alue Område för tätortsfunktioner som stöder sig på spårtrafik		Liikennetunnelin ohjeellinen linjaus Trafiktunnel, riktgivande sträckning		Kunnan raja 1.1.2013 Kommungräns 1.1.2013
	Raideliikenteeseen tukeutuva asemanseudun kehittämisalue Utvecklingsområde för stationstrakt som stöder sig på spårtrafik		Liikenneväylän katkoviivamerkintä osoittaa vaihtoehtoisen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen Trafikled betecknad med streckad linje anger en alternativ lösning eller riktgivande sträckning		Maakuntakaava-alueen raja Gräns för landskapsplaneområdet
	Kylä By		Liikenteen yhteistarve Behov av trafikförbindelse		
	Palvelujen alue Område för service		Joukkoliikenteen vaihtopaikka Omsättningsplats för kollektivtrafik		
	Keskustamatoimintojen alue, valtakunnan keskus Område för centrumfunktioner, rikscentrum		Liityntäpysäköintipaikka Plats för anslutningsparkering		
	Keskustamatoimintojen alue, seutukeskus Område för centrumfunktioner, regioncentrum		Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli Tvärgående kollektivtrafikförbindelse i huvudstadsregionen		
	Keskustamatoimintojen alue Område för centrumfunktioner		Ulkollireitti Frluttsled		
	Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö Stor detaljhandelsenhet av regional betydelse		400 kV voimajohto 400 kV kraftledning		
	Työpaikka-alue Arbetsplatsområde		110 kV voimajohto 110 kV kraftledning		
	Teollisuusalue Industriområde		110 kV voimajohdon ohjeellinen linjaus 110 kV kraftledning, riktgivande sträckning		
	Virkistysalue Rekreationsområde		Estlink 1		
	Viheryhteystarve Behov av grönförbindelse		Estlink 2		
	Luonnonsuojelualue Naturskyddsområde		110 kV voimajohdon tai merkittävän merikaapelin yhteystarve 110 kV kraftledning eller betydande undervattenskabel, behov av förbindelse		
	EP Puolustusvoimien alue Försvarsmaktens område		Energiahuollon alue Område för energiförsörjning		
	EP/u Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutustoiminta Försvarsmaktens område, vars sekundära användningsändamål är rekreation, turism och/eller utbildning		Slirtoviemäri Avloppsledning		
	Moottoriväylä Motorled		Slirtoviemärin ohjeellinen linjaus Riktgivande sträckning för avloppsledning		
	Valtie / Kantatie Riksväg / Stamväg		Maakaasun runkoputki Naturgashuvudledning		
	Seututie Regional väg		Lentomelualue M (L _{Aeq} 7:22 yll 55 db) Flygbullerområde M (L _{Aeq} 7:22 över 55 db)		
	Yhdystie Förbindelseväg		Puolustusvoimien melualue (L _{Aeq} 7:22 yll 55 db) Försvarsmaktens bullerområde (L _{Aeq} 7:22 över 55 db)		
	Eritasollittvä				

Merkintöihin liittyy määräyksiä ja suosituksia
Till beteckningarna hör bestämmelser och rekommendationer

Mittakaava
Skala 1:150 000

Luonnos nähtävillä
Utkastet framlagt 16.5.-17.6.2011

Maakuntahallitus
Landskapsstyrelsen 23.4.2012

Ehdotus nähtävillä
Förslaget framlagt 14.5.-15.6.2012

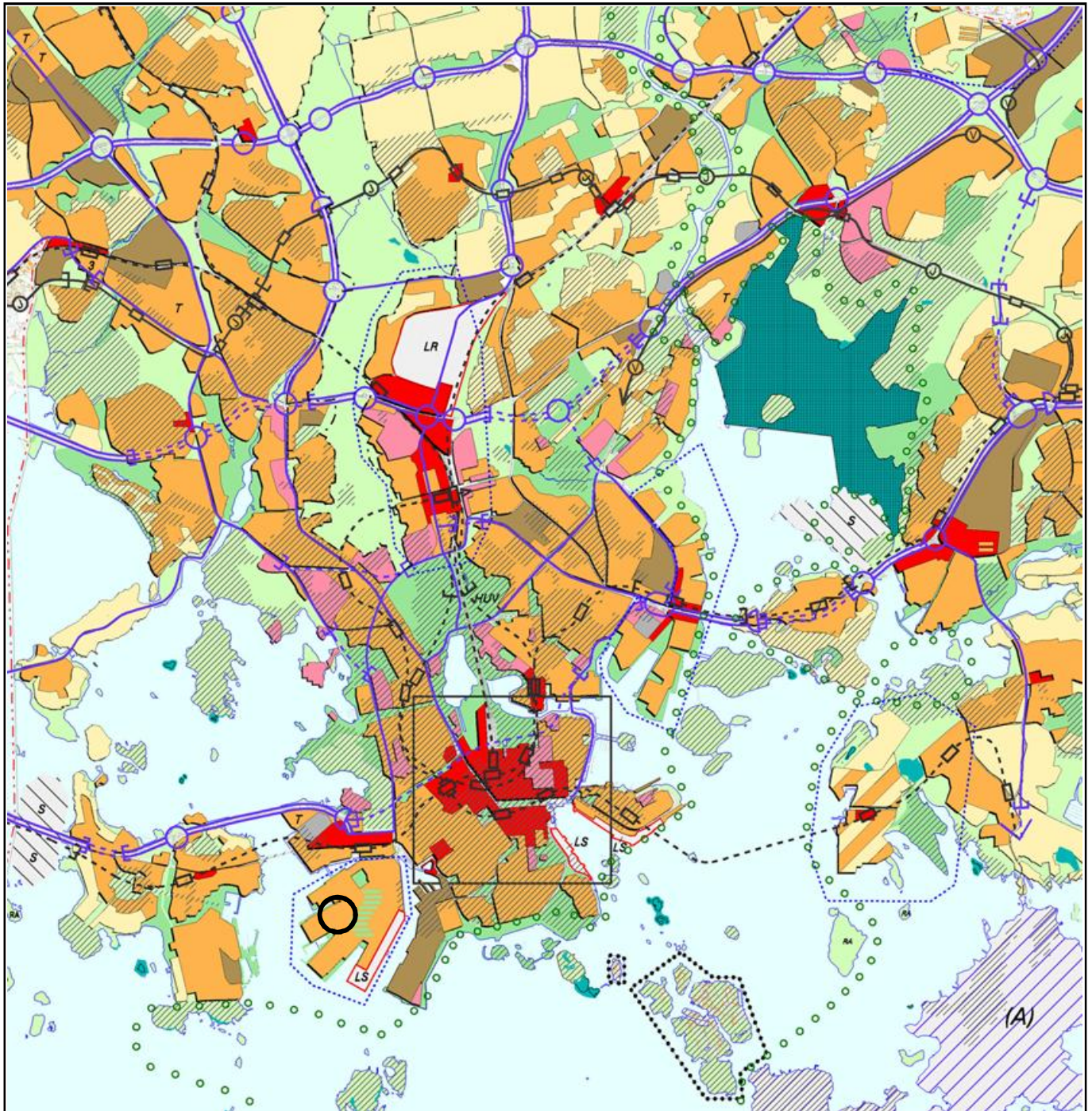
Ehdotus uudelleen nähtävillä
Framlagt på nytt 20.11.-21.12.2012



























Maakuntahallitus
Landskapsstyrelsen 4.3.2013

Maakuntahallitus
Landskapsstyrelsen 20.3.2013

Maakuntavaltuusto
Landskapsfullmäktige 20.3.2013



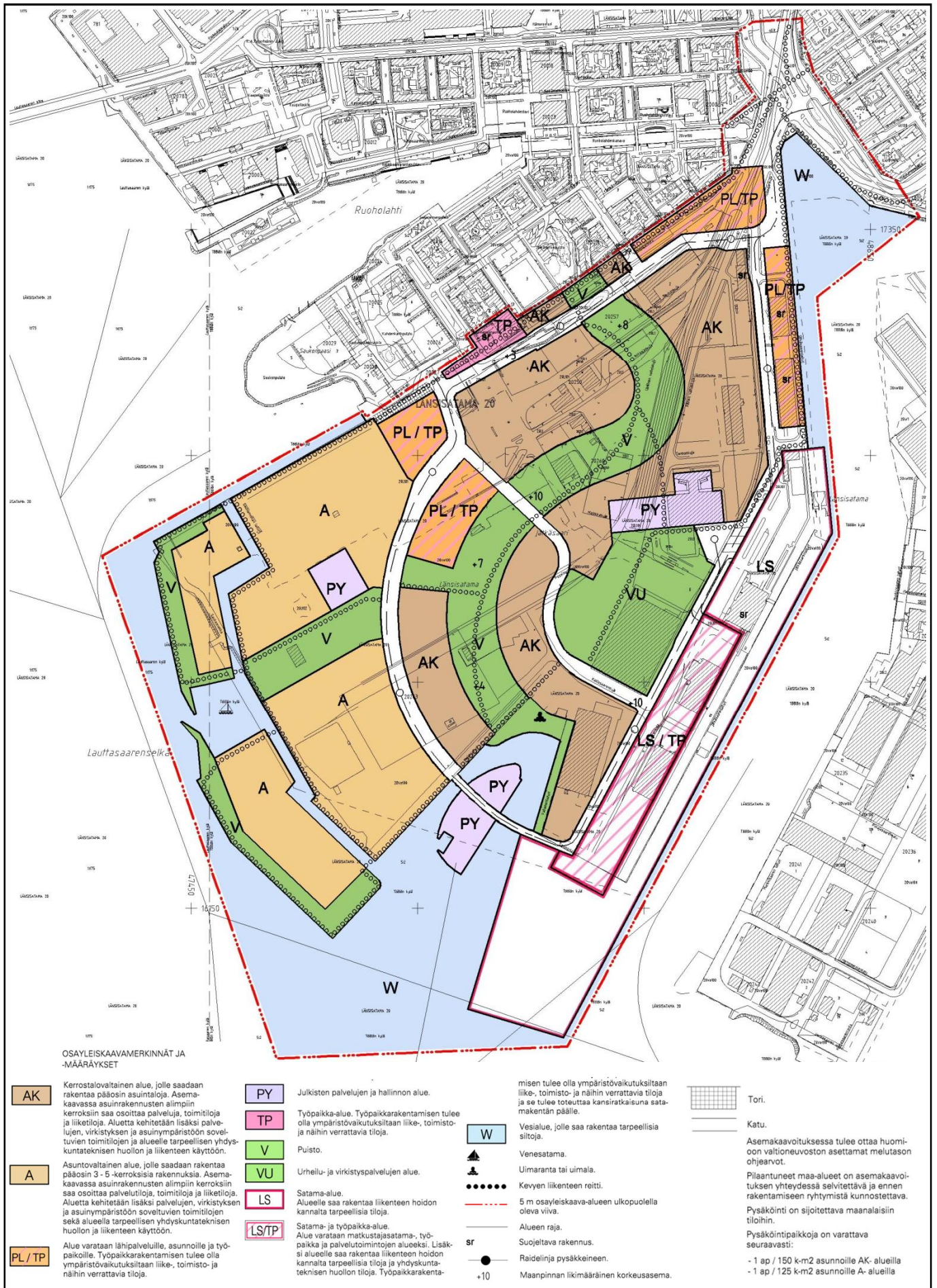


- | | | | | | |
|---|---|---|--|---|--|
|  | KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE |  | VIHKISTYSALUE |  | VESIALUE |
|  | KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMINTILA |  | Helsinki-puistona kehitettävä alue. |  | KESKUSPUISTON ALUE |
| <i>T</i> | Toimintavaltaisena kehitettävä alue. |  | LIIKENNEALUE |  | SUUNNITTELUALUE |
|  | PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN |  | SATAMA-ALUE |  | SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ RATKAISTAAN YLEISKAAVALLA TAI OSAYLEISKAAVALLA |
|  | HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE |  | SOTILASALUE |  | MOOTTORIKATU |
|  | TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/TOIMISTO/SATAMA | (A) | Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistys-alueeksi, jos yleiskaavakartalla osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois. |  | PÄÄKATU |
|  | TEKNISEN HUOLLON ALUE |  | LUONNONSUOJELUALUE |  | METRO TAI RAUTATIE ASEMIINEEN |
|  | KAUPUNKIPUISTO |  | KULTTUURIHISTORIALLISESTI, RAKENNUS-TAITEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIN KÄNNÄLTÄ MERKITTÄVÄ ALUE |  | JOUKKOLIIKENTEEN KEHÄMÄINEN RUNKO-LINJA ASEMIINEEN (JOKERI, bussi tai raitiotie) |
| <i>HUV</i>
<i>EA</i> | Ympärivuotisena työalueena kehitettävä alue. Ekoasumisen kokeilualue. |  | MAAILMANPERINTÖKOHDE |  | PÄÄLIKENNEVERKON MAANALAINEN OSUUS |
| | | | |  | VIIRA, NOPEAN RAITIOTIEN VARAUS |
| | | | |  | KÄVELYKESKUSTA |

Ote yleiskaava 2002:sta
Jätkäsaari, Terrassitalokortteli
Liite selostukseen nro 12272

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Länsisatama-projekti

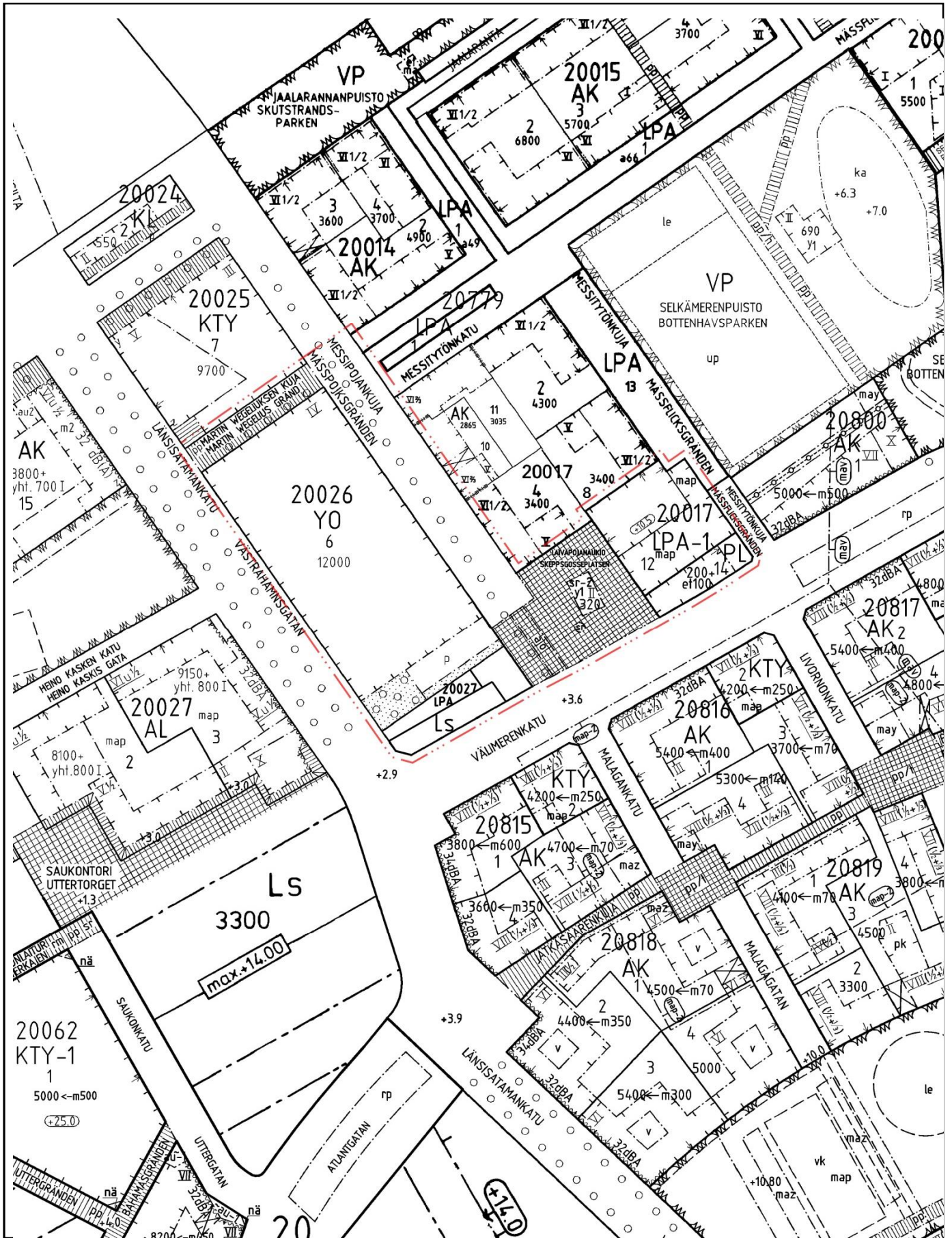




Ote Jätkäsaaren osayleiskaavasta
Jätkäsaari, Terassitalokortteli
Liite selostukseen nro 12272

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Länsisatama-projekti

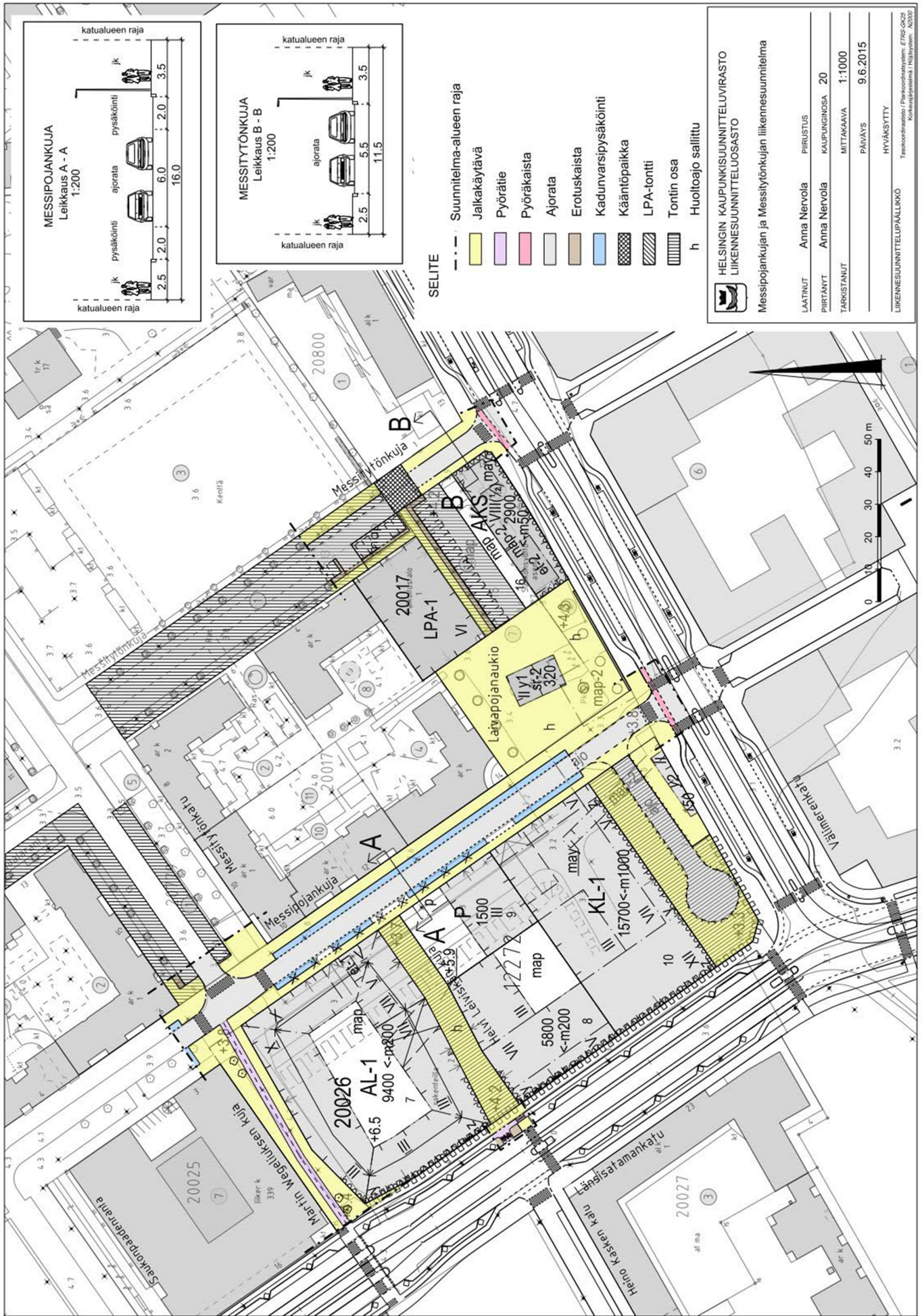


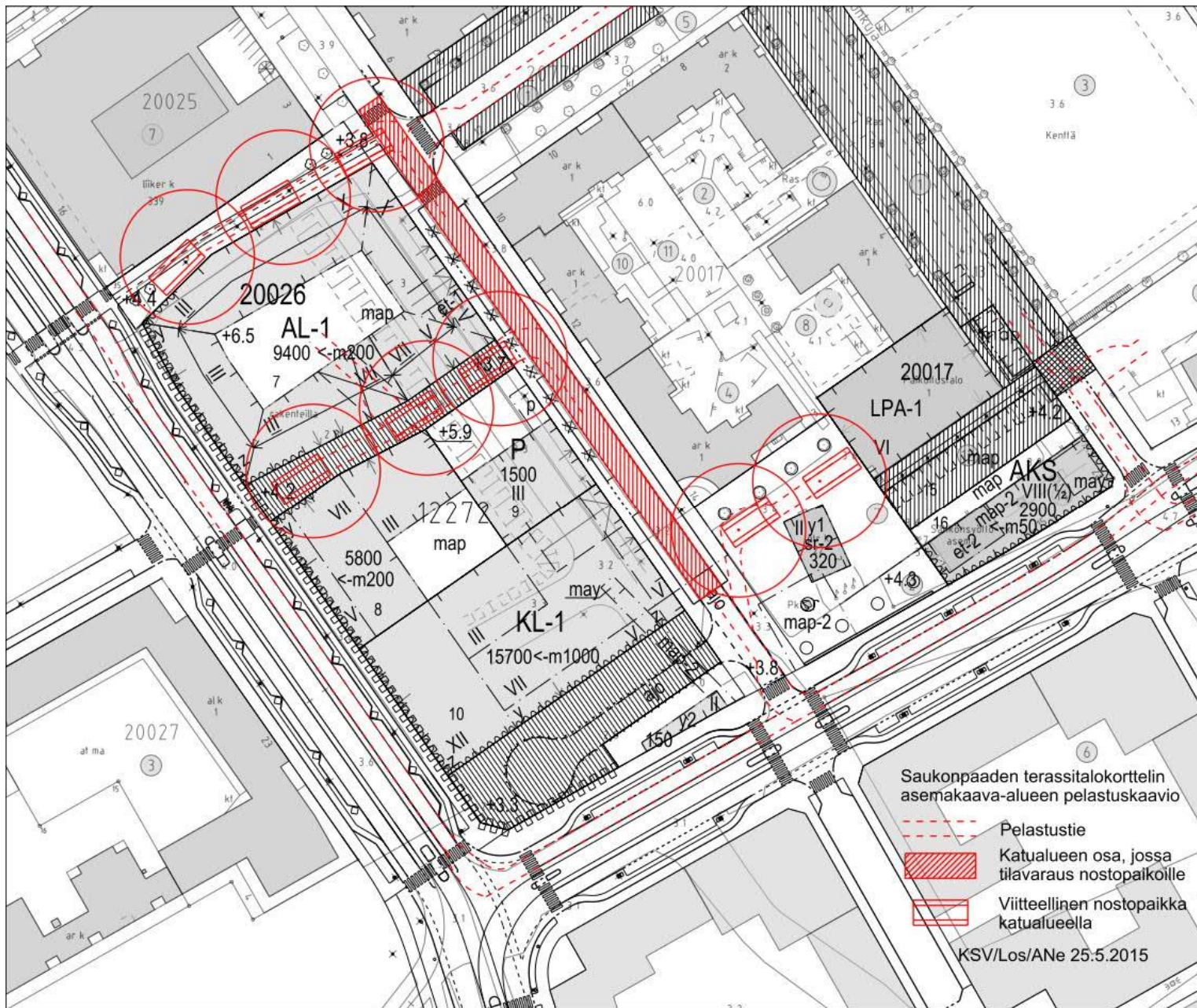


Ote ajantasa-asmakaavasta
 Jätkäsaari, Terassitalokortteli
 Liite selostukseen nro 12272

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 Länsisatama-projekti

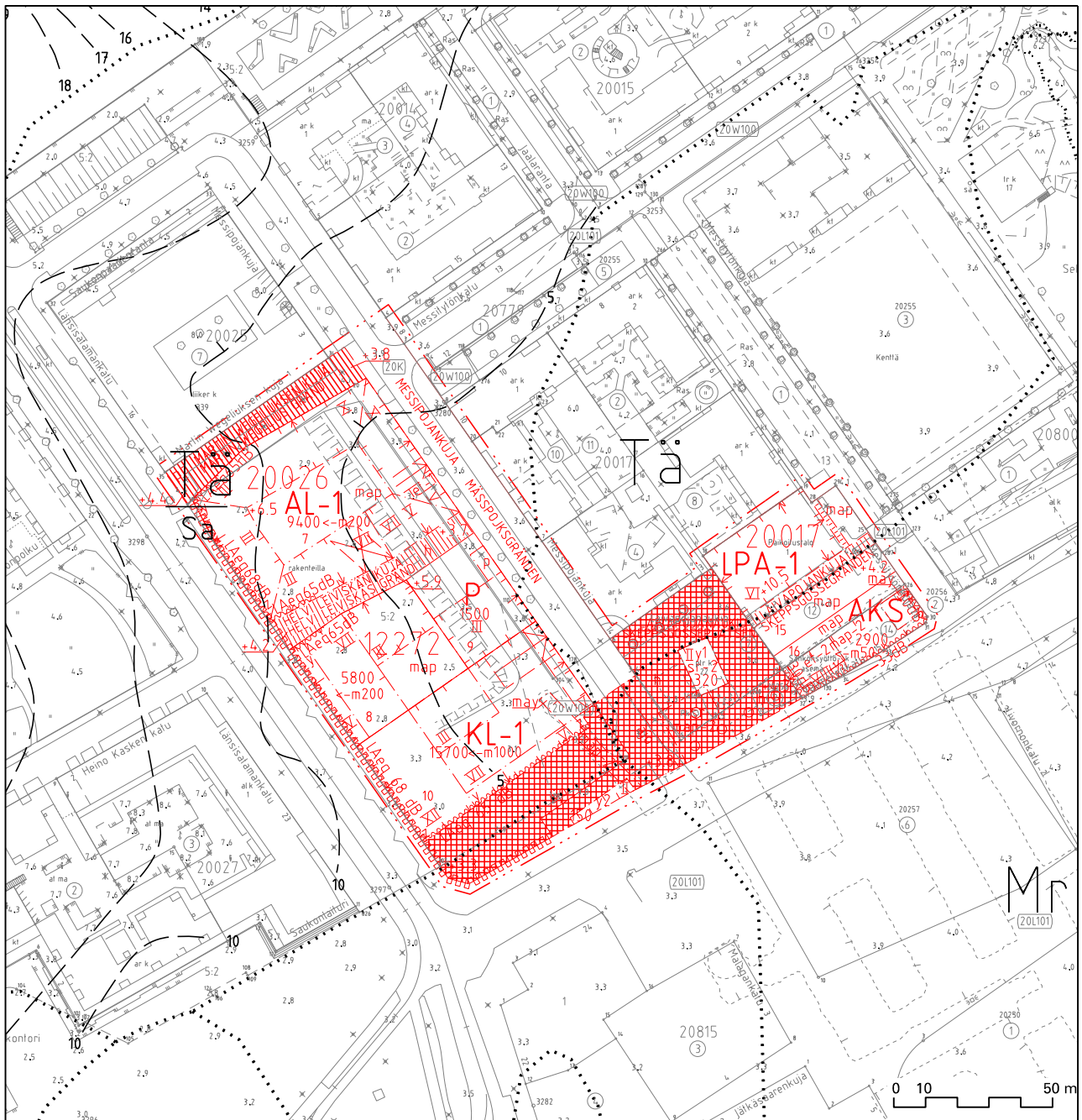












TERASSITALOKORTTELI Maaperä

1 : 2000

- MAALAJIALUEEN RAJA
- 5 — SAVEN ALAPINNAN ARVIOITU SYVYYS MAANPINNASTA
- $\frac{T\ddot{a}}{Sa}$ TÄYTEALUE, TÄYTEKERROKSEN PAKSUUS YLI 3m
- Tä TÄYTEALUE
- Mr MOREENIALUE, MAANKERROKSEN PAKSUUS YLI 1m



TERASSITALOKORTTELI Energiahuolto ja tietoliikenne

1 : 2000

- T — NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPELI
- L — NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO
- LC — NYKYINEN KAUKOJÄÄHDYTYSJOHTO
- Z10 — NYKYINEN 10 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI
- RAITIOLIIKENTEEN SÄHKÖNSYÖTTÖASEMA

Jätkäsaari, Terassitalokortteli

kuvaliite selostukseen



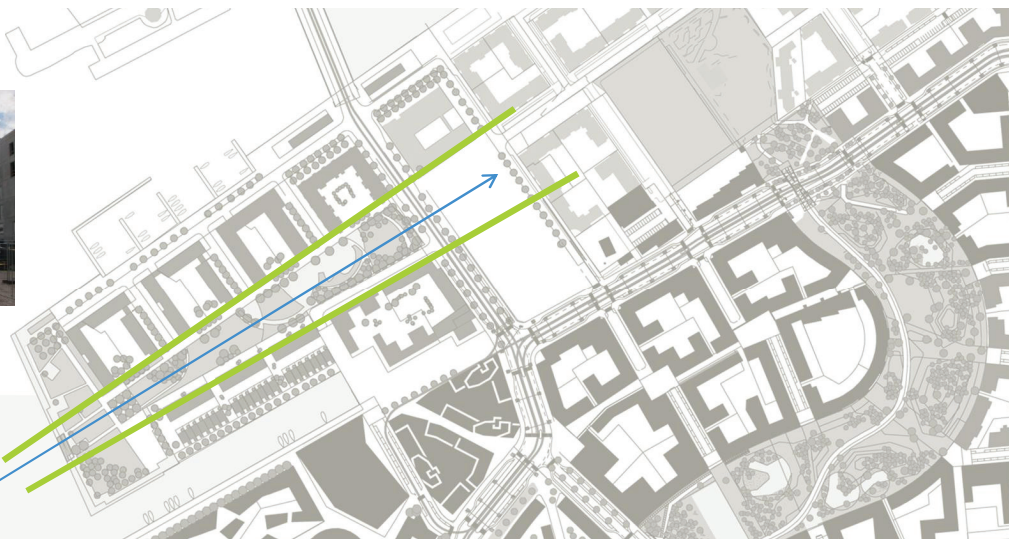
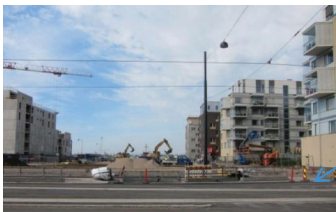
Ilmakuva, kaupunkisuunnitteluvirasto ja Tietoa Oy 2014



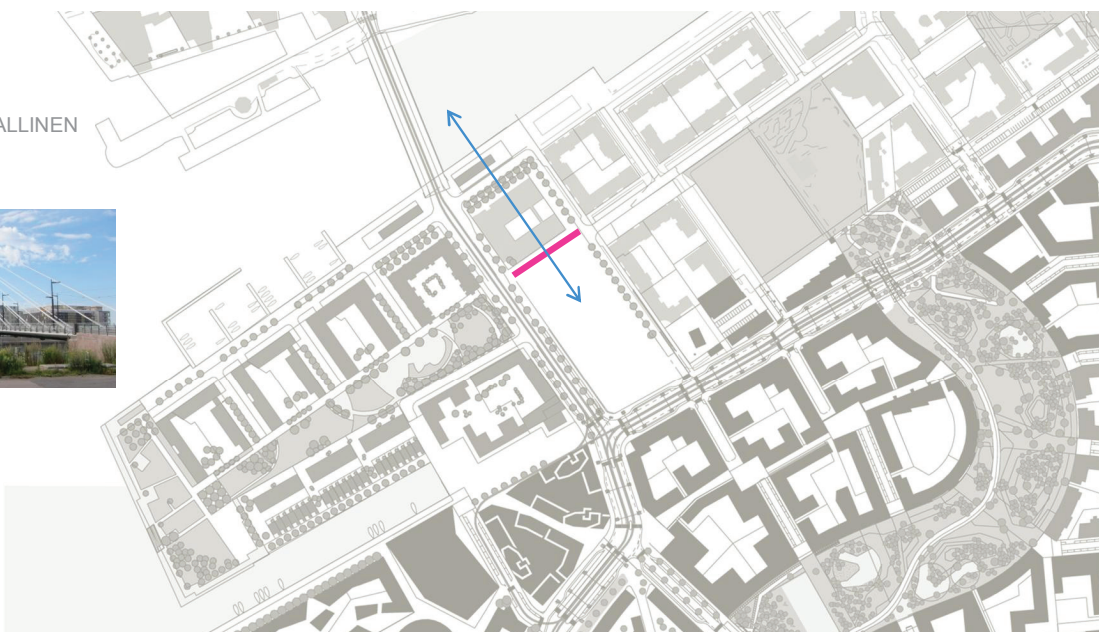


Ilmakuva, Janne Kaarla 2014

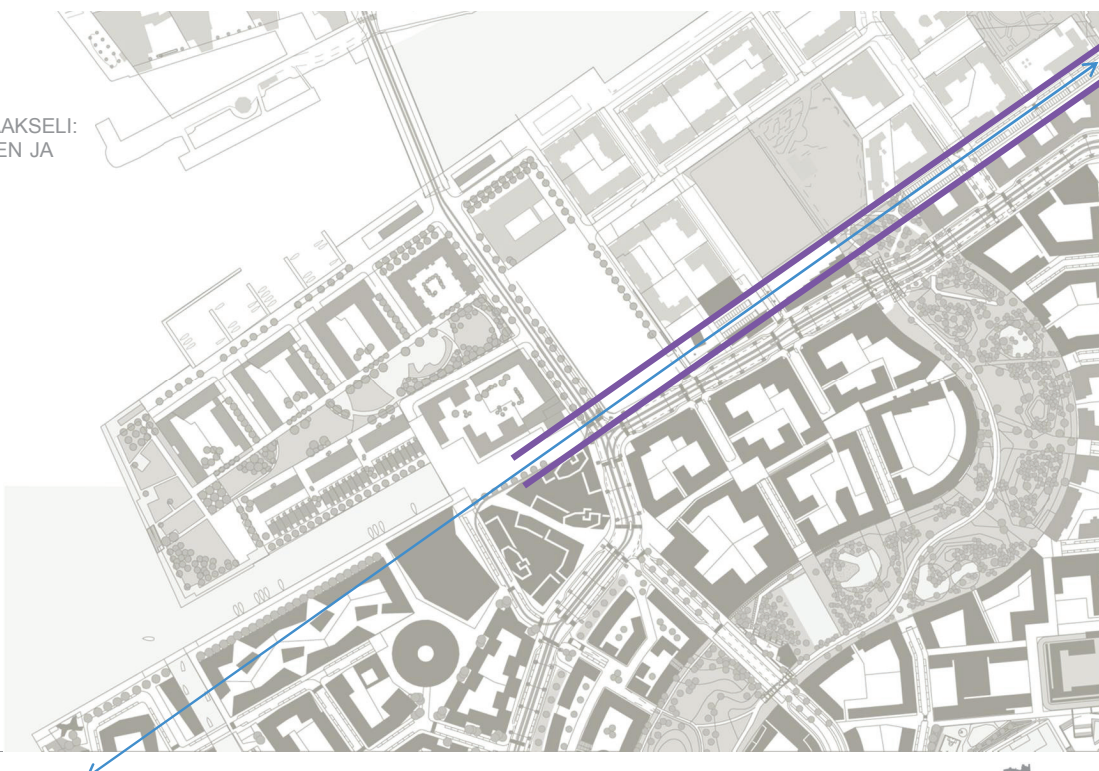
PUISTOAKSELIN PÄÄTE
JA NÄKYMÄT MERELLE



KANAVAN KAUPUNKIKUVALLINEN
JULKISIVU JA NÄKYMÄT
KANAVALLE



KALEVANKADUN NÄKYMÄAKSELI:
NÄKYMÄT LAUTTASAAREEN JA
HOTELLITORNILLE



Kaupunkikuvalliset lähtökohdat



Näkymä Länsisatamakadukadulta, kaupunkisuunnitteluvirasto ja Tietoa Oy 2014

Kaupunkisuunnitteluvirasto 2014





Näkymä Ruoholahden kanavalta, kaupunkisuunnitteluvirasto

Kaupunkisuunnitteluvirasto 2014

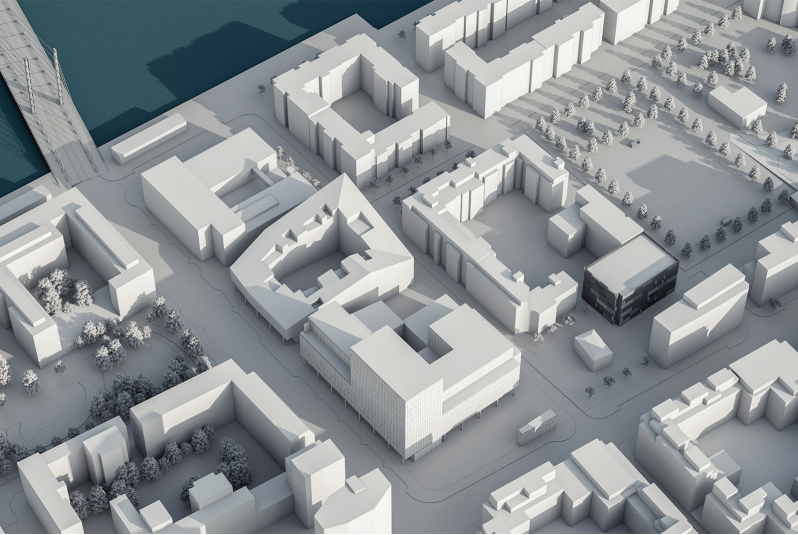




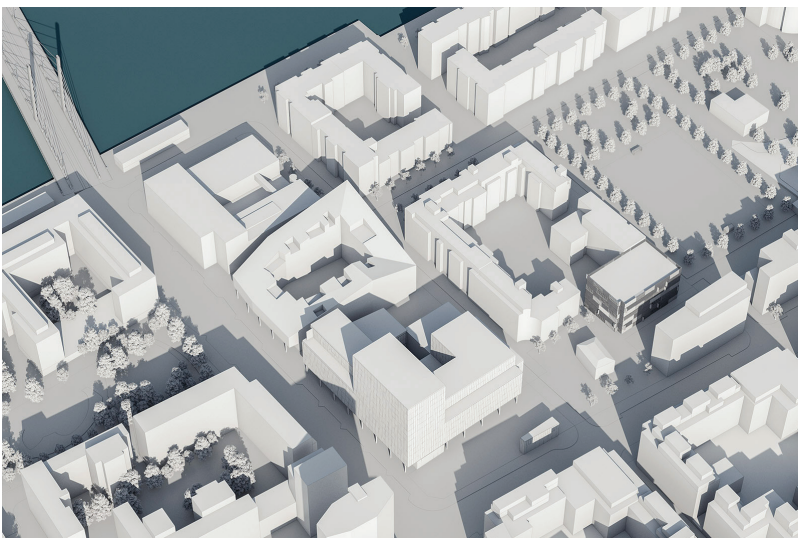
Ilmakuva Saukonpaadenpuistosta, kaupunkisuunnitteluvirasto ja Tietoa Oy 2014

Kaupunkisuunnitteluvirasto 2014





klo 9.00



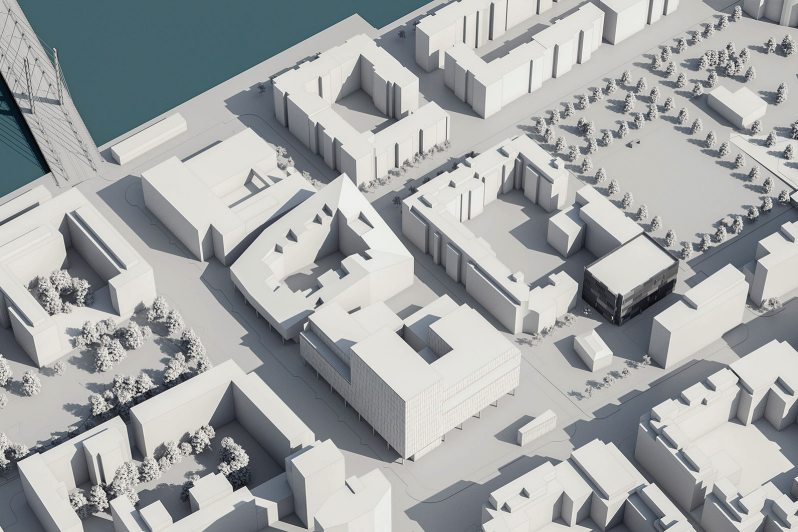
klo 12.00



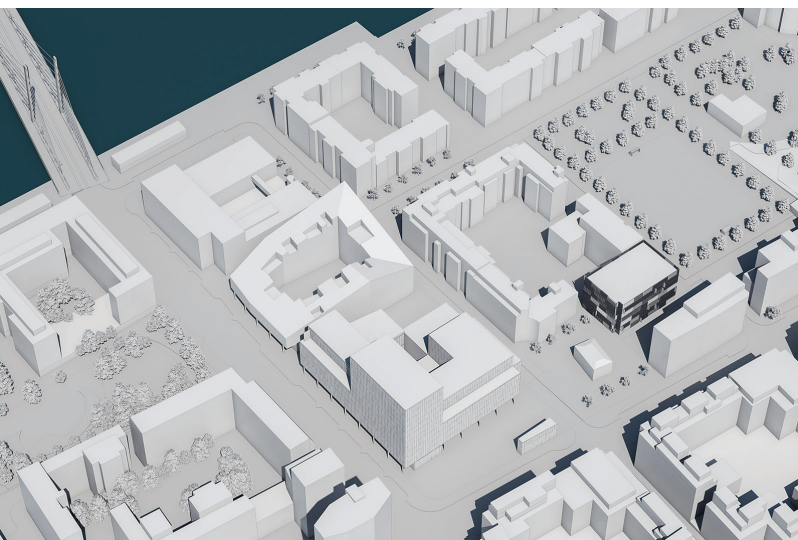
klo 15.00



klo 18.00



klo 9.00



klo 12.00

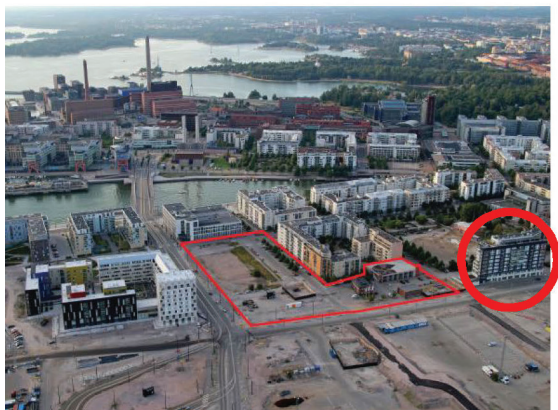


klo 15.00



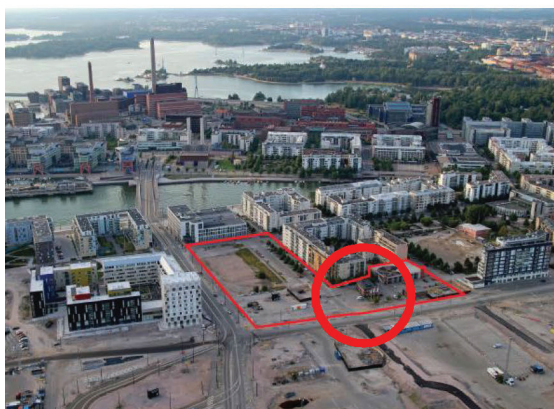
klo 18.00

-lähiympäristö

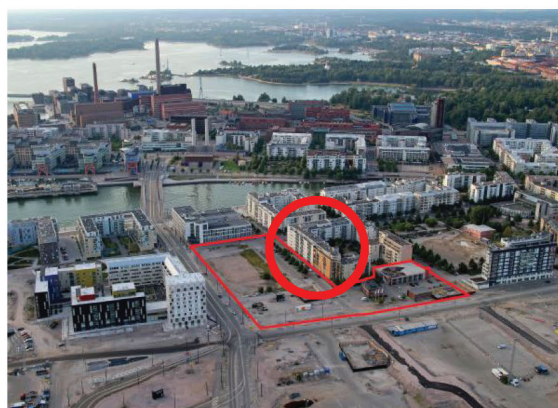


VÄLIMERENKATU 13 (ARK HOUSE ARKKITEHDIT 2013)

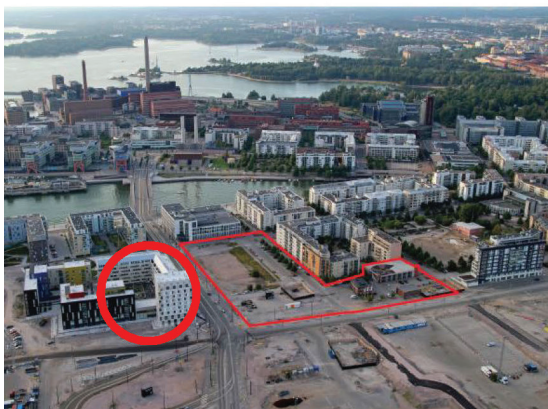
SATAMAN HALLINTORAKENNUS LAIVAPOJANUKIO 2 (LARS SONCK 1929)



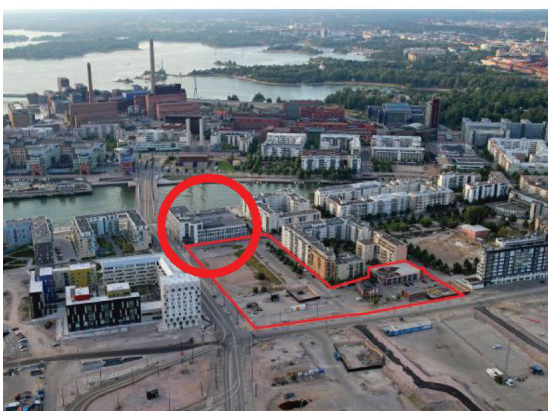
MESSIJOJANKUJA 10 JA 12 (ARKKITEHTITSTO JONATHAN FLEMING 1999) SEKÄ 14 (ARKKITEHTITSTO STEFAN AHLMAN 1997)



LÄNSISATAMANKATU 23 (ARKKITEHTITSTO HUTTUNEN LIPASTI PAKKANEN 2014)



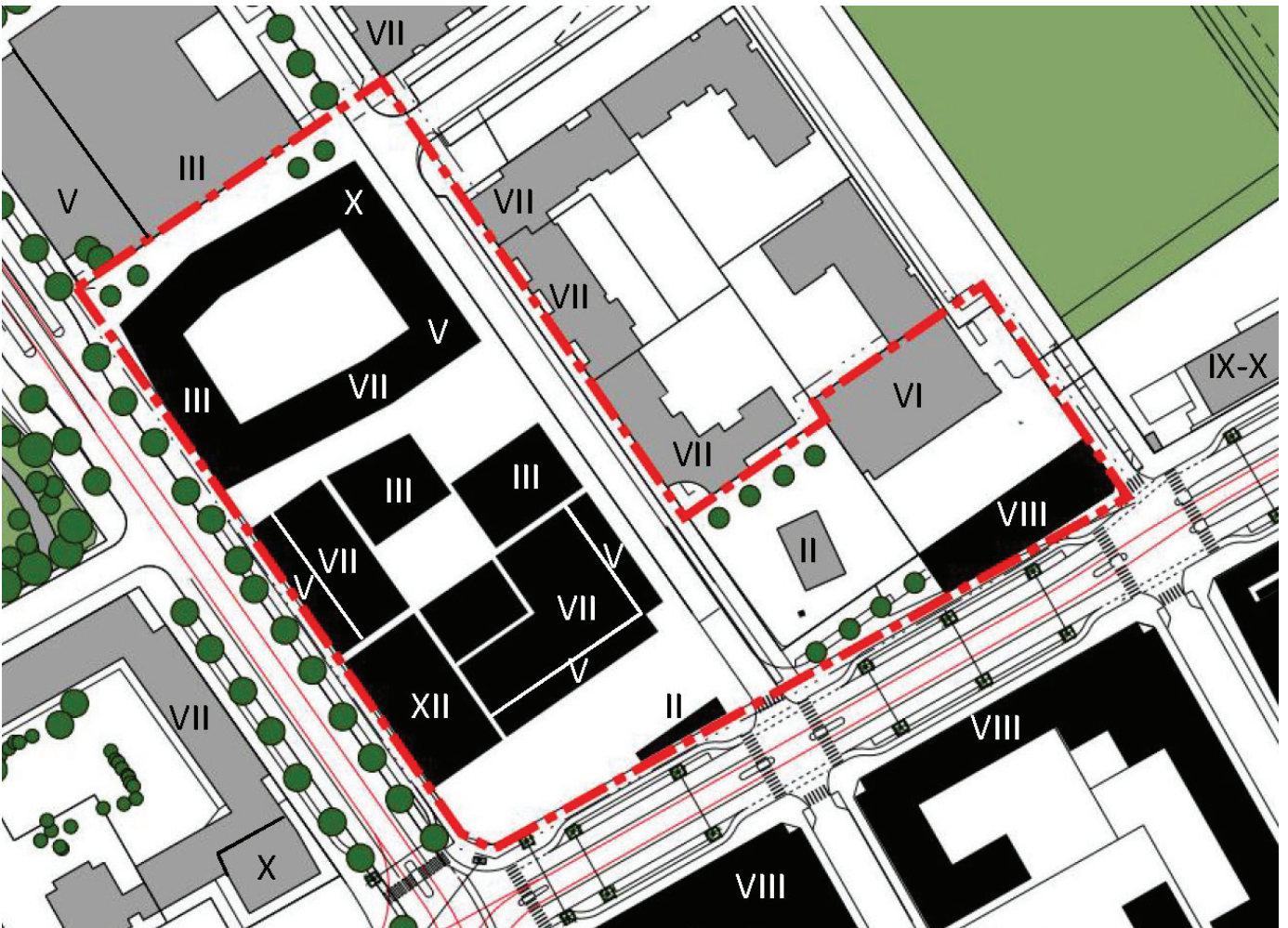
SAUKONPAADENRANTA 2 (ARKKITEHTITSTO TUOMO SIITONEN 2009)





Kalevankadun kaupunkikuvallinen näkömäkseen

Rakennusten kerroslukuja





Sataman hallintorakennus



Betoninen puhelinkioski

