



17.5.2016

Akp/2

Käsiteltävä tässä kokouksessa

2

Kaupunkisuunnittelulautakunnan tarkistettu esitys Jätkäsaaren talletusvarasto Bunkkerin ja naapurikorttelien asemakaavan muutoksen (nro 12173) (a-asia)

HEL 2011-005972 T 10 03 03

Ksv 0846_4, karttaruutu 671495

Esitysehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 4.12.2012 päivätyn ja 16.2.2016 muutetun 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) korttelin 20808 tontin 5, korttelin 20810 tontin 3, korttelin 20811 tonttien 2 ja 3, korttelin 20812, osaa korttelista 20262 sekä katualueiden ja satama-alueen (muodostuvat uudet korttelit 20821 ja 20822) asemakaavan muutosehdotuksen nro 12173 hyväksymistä ja ettei tehty muistutukset, saapuneet kirjeet ja annetut lausunnot anna aiheita muihin toimenpiteisiin
- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päättää

- antaa esityksestään perusteluineen ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton tehtyihin muistutuksiin
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet niihin mielipiteisiin, jotka on esitetty kirjallisesti nähtävilläoloajan ulkopuolella.

Tiivistelmä

Asemakaavassa muutetaan kolmea vuonna 2009 lainvoiman saaneen asemakaavan korttelia sekä joitain katu- ja satama-alueita. Kaavassa Jätkäsaareen muodostuu yksi uusi liikerakennusten kortteli.

Sataman vanha talletusvarasto Bunkkeri on nykyisessä asemakaavassa osoitettu liikunta- ja kulttuurikäyttöön. Kaupunki järjesti Bunkkerista hankintakilpailun, jonka voittaneen työn pohjalta bunkkerin tontin osalta asemakaava on laadittu. Kaava mahdollistaa Bunkkeriin uimahallin ja liikuntatiloja yhteensä noin 14 000 k-m². Bunkkerista puretaan kaksi kerrosta koko alalta ja keskeltä kaikki kerrokset ensimmäistä lukuun ottamatta. Kolme ensimmäistä kerrosta on varattu liikuntatiloille, neljäs osittain liikuntatiloille ja pääosin apu- ja teknisiksi tiloiksi. Vanhan bunk-



kerin viidennestä kerroksesta ylöspäin on varattu asumiselle, jota on maksimissaan yhdeksän kerrosta. Asuminen muodostaa tiiviin umpikorttelin, jonka keskelle jää suojainen piha. Uutta asuntokerrosalaa on 20 200 k-m², joka vastaa noin 500 asukasta.

Korttelin 20810 halkaisee uusi katu Bunkkerinkuja, jonka kautta hoideaan Bunkkerin asuntojen ja liikuntatilojen ajoyhteys. Koulukortteli rajautuu uuden kadun vuoksi omaksi korttelikseen, jonka vuoksi se on jouduttu lisäämään kaava-alueeseen. Koulukorttelin aluerajaukset ja määräykset noudattavat yleisen arkkitehtikilpailun voittaneen työn ratkaisuja.

Lisäksi on tehty teknisiä muutoksia jo rakennettuun kortteliin 20812.

Rionkatua on korttelin 20808 eteläpuolisella osuudella levennetty 0,5 metrillä mm. pelastusajoneuvojen toimintaedellytysten parantamiseksi.

Helsingin kaupunki omistaa asemakaava-alueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot. Muistutuksia ei esitetty. Kaavaehdotukseen tehtiin olennaisia muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti muutetun asemakaavan muutos-ehdotuksen hyväksymistä. Kaavaehdotus oli uudelleen julkisesti nähtävillä. Siitä saatiin lausunnot, muistutuksia (7 kpl) ja kirjeitä (2 kpl). Esitetyt huomautukset kohdistuivat Bunkkerin korkeuteen ja varjostavuuteen. Liikuntahankkeita pidettiin kannatettavina. Kaavaehdotukseen ei tehty muutoksia.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavaehdotuksen mukainen.

Kaupunki järjesti vuonna 2015 toteutuskilpailun, jonka avulla etsittiin Bunkkeri-rakennukselle ostajaa, joka toteuttaisi rakennukseen alueen koululaisia, asukkaita sekä liikuntaseuroja palvelevat liikuntatilat ja uimahallin. Lisäksi Bunkkeriin oli mahdollista ehdottaa asuntoja tai muita tiloja. Kilpailuun tuli yksi ehdotus, jonka pohjalta kaupunki on pyytänyt hankkeesta tarjouksen. Bunkkerin osalta asemakaava noudattaa ehdotuksen ratkaisuja.



17.5.2016

Akp/2

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue sijaitsee Jätkäsaarella, Helsingin Sataman Länsiterminaalien välitörmässä läheisyydessä. Terminaalirakennus ja laivalaiturit sijaitsevat alueen kaakkoispuolella. Kuusikerroksinen, sataman vanha talletusvarasto Bunkkeri on valmistunut 1972. Bunkkerin nykyinen kerrosala on 34 500 k-m². Rakennus on jo Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaavassa osoitettu liikuntatoimintojen käyttöön ja sen eteläpuolelle on laadittu asemakaava koko eteläistä Helsinkiä palvelevasta Jätkäsaaren liikuntapuistosta. Alue on tällä hetkellä väliaikaiskäytössä pysäköintialueena ja Staran varikkona. Verkkokauppa.com Bunkkerin itäpuolella on aloittanut toimintansa alueella korttelissa 20812 vuonna 2011. Bunkkerin länsipuolella on koulutontti ja pohjoispuolella lastentalotontti. Kaava-alue liittyy rakenteilla olevaan Hietasaaren asuntovaltaiseen kerrostaloalueeseen.

Osalla aluetta on voimassa asemakaava nro 8043 (vahvistettu 12.12.1979). Kaavan mukaan alue on satama-alue.

Osalla aluetta on voimassa asemakaava nro 11770 (hyväksytty 3.6.2009). Kaavan mukaan alue on urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta, asuinkerrostalojen korttelialuetta sekä toimitilarakennusten korttelialuetta.

Korttelissa 20812 on voimassa asemakaava nro 11972 (hyväksytty 22.9.2010). Kaavan mukaan alue on toimitilarakennusten korttelialuetta.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista, muistutuksista, kirjeistä ja lausunnoista sekä vastineet niihin.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti muutetun kaavaehdotuksen hyväksymistä 16.2.2016 ja sen jälkeen kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 18.3.–22.4.2016.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin seitsemän muistutusta. Muistutukset käsitelivät pääosin Bunkkerin korkeutta ja varjostavuutta.

Kirjeet

Nähtävilläoloajan ulkopuolella on saapunut kaksi kirjettä.



17.5.2016

Akp/2

Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin Satama Oy
- kiinteistölautakunta
- liikuntalautakunta
- pelastuslautakunta
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristölautakunta

Helsingin Sataman lausunto kohdistui mahdolliseen ristiriitaan kaavaratkaisun ja satamatoimintojen välillä.

Kiinteistölautakunnan lausunto kohdistui Bunkkeri-hankkeeseen monipuolisesti ja toteaa, että hankkeen etenemistä tulee jouduttaa.

Pelastuslautakunnan lausunnossa edellytetään pelastussuunnitelmaa jatkosuunnittelun yhteydessä.

Ympäristölautakunta toteaa, että melukysymykset voi ratkaista myös rakennuslupavaiheessa, koska alueen melunmuodostuksesta on hyvät tiedot.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vastineet lausuntoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Katujen ja kunnallistekniikan rakentamisen kustannukset on pääosin esitetty Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaavassa nro 11770 ja suunnittelu sekä rakennustyöt on jo osin toteutettu.



17.5.2016

Akp/2

Kaava-alueen toteuttamiskustannuksia muodostuu edellä mainitun lisäksi Bunkkerinkujan katualueen ja Bunkkerin eteläpuolisen aukion rakentamisesta yhteensä noin 1–1,5 miljoonaa euroa (alv 0 %).

Jatkotoimenpiteet

Kaavamuutoksen johdosta ei maanomistajille koidu merkittävää hyötyä, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaiselle maankäytösopimusmenettelylle ei ole tarvetta.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Matti Kaijansinkko, projektipäällikkö, puhelin: 310 37195
matti.kaijansinkko(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta 16.2.2016
- 2 Ilmakuva 16.2.2016
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12173 kartta, päivätty 4.12.2012, muutettu 16.2.2016
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12173 selostus, päivätty 4.12.2012, muutettu 16.2.2016, täydennetty 17.5.2016
- 5 Havainnekuva 16.2.2016
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti liitteineen 4.12.2012, täydennetty 16.2.2016 ja 17.5.2016
- 8 Muistutusten ja kirjeiden lähettäneet -luettelo
- 9 Kirjeet ja muistutukset
- 10 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne muistutuksen lähettäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne kirjeen lähettäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 7

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 7

Tiedoksi

Postiosoite
PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite
Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin
+358 9 310 1673
Faksi
+358 9 310 37409

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



17.5.2016

Akp/2

Kaupunginkanslia/Rämö, Hakola

Postiosoite

PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin

+358 9 310 1673

Faksi

+358 9 310 37409

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566