



17.5.2016

Akp/2

---

## Päätöshistoria

Yleisten töiden lautakunta 03.05.2016 § 186

HEL 2011-005972 T 10 03 03

### Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutosehdotuksesta, joka koskee Jätkäsaaren talletusvarastoa Bunkkeria sekä naapurikortteleita, aiheutuu rakennusvirastolle Bunkkerinkujan sekä Bunkkerin eteläpuolisen aukion rakentamisesta kustannuksia arviolta 1 - 1,5 miljoonaa euroa. Kustannusarvio ei sisällä raitiotien käänköympyrän rakentamiskustannuksia, eikä pilaantuneiden maiden aiheuttamia kustannuksia, jotka tarkentuvat jatkosuunnittelussa. Muilta osin kaava-alueen kustannukset sisältyvät Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaavaan (11770).

### Esittelijä

kaupunginarkkitehti  
Jukka Kauto

### Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419  
anu.kiiskinen(a)hel.fi  
Olli Haanperä, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237  
olli.haanpera(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 21.04.2016 § 168

HEL 2011-005972 T 10 03 03

### Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle Helsingin kaupungin 20. kaupunginosaa (Länsisatama) koskevasta Jätkäsaaren talletusvarasto Bunkkerin ja naapurikortteleiden asemakaavan muutos ehdotuksesta nro 12173 seuraavan lausunnon:

## Asemakaavan muutosehdotuksesta yleisesti

Länsisataman Jätkäsaaren talletusvarasto Bunkkeria ja naapurikortteleita koskeva asemakaavan muutosehdotus nro 12173 (jäljempänä: ”kaavaehdotus”) mahdollistaa voimaan tullessaan sataman käytössä

---



aiemmin olleen vanhan talletusvarasto Bunkkerin kehittämisen mm. asutuskäyttöön. Kaavaehdotuksessa Bunkkerin tontille 20811/2 on osoitettu kokonaan uutta asuinkerrosalaa 20 500 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa yhteensä noin 500 asukasta ja 300 asuntoa myöhemmistä tarkentavista suunnitteluratkaisuista riippuen.

Edelleen kaavaehdotus mahdollistaa voimaan tullessaan korttelin 20810 eteläpuolelle sijoittuvan kokonaan uuden kapean kadun (Bunkkerinkuja) rakentamisen ja Tyynenmerenkadun varteen sijoittuvan pienen liikerakennusten korttelin (kortteli nro 20821) rakentamisen. Lisäksi kaavaehdotuksen mukaista peruskoulun tonttia 20822/1 on Bunkkerinkujan vuoksi jouduttu tarkistamaan, mutta tontin aluerajaukset ja kaavamääräykset noudattavat kaavaehdotuksessa silti yleisen arkkitehtikilpailun voittaneen työn ratkaisuja. Lisäksi jo rakennettuun kortteliin nro 20812 on tehty teknisiä muutoksia tontin vuokralaisen hakemuksen mukaisesti vastaamaan toteutunutta tilannetta ja Rionkatua korttelin 20808 eteläpuolisella osuudella on levennetty mm. pelastusajoneuvojen toimintaedellytysten parantamiseksi.

Kaavaehdotuksen mukainen alue sijaitsee Länsisataman Jätkäsaaressa Helsingin Sataman Länsiterminaalin välittömässä läheisyydessä. Kaava-alue liittyy osittain jo rakennettuun Hietasaaren asuntovaltaiseen kerrostaloalueeseen. Kaava-alueen pinta-ala on noin 30 000 m<sup>2</sup>. Toteutuessaan kaavaehdotus mahdollistaa noin 500 asukkaan, 300 asunnon ja 600 työpaikan toteutumisen Jätkäsaareen, mitä voidaan pitää kaupungin strategisten tavoitteiden kannalta tavoiteltavana päämääränä. Lisäksi kaavaehdotus vahvistaa toteutuessaan merkittävällä tavalla Jätkäsaaren alueellista identiteettiä, kun se luo maankäytölliset edellytykset Bunkkerin rakennuksen kehittämiseksi kokonaan uuteen käyttöön.

Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12173 kaavakartta määräykseen on liitteenä 1. Kaava-alueen havainnekuva puolestaan on liitteenä 2.

#### Maanomistus ja -hallinta

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

Kaava-alueella korttelissa 20811 sijaitseva ns. Bunkkerin rakennus on Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskuksen omistuksessa.

#### Huomioita kaavaehdotuksesta

Kortteli 20811, YUA



Kiinteistövirasto järjesti kaupunginvaltuuston päätökseen perustuen mainitusta korttelista toteutuskilpailun, jonka tavoitteena oli löytää korttelissa sijaitsevalle Jätkäsaaren maamerkkirakennukselle uusi omistaja, joka kehittää ja suunnittelee Bunkkerin rakennukseen monipuolisen tilakokonaisuuden ja toteuttaa rakennukseen kaupungin tarvitsemat liikuntatilat kokonaistaloudellisesti edullisella tavalla. Kiinteistölautakunta päätti osaltaan toteutuskilpailun ratkaisemisesta ja asian esittämisestä edelleen kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi kokouksessaan 7.4.2016.

Voittaneen kilpailuehdotuksen toteuttamisen edellyttämää asemakaavan muutosehdotusta on valmisteltu rinnakkain toteutuskilpailun kanssa kaupunkisuunnitteluvirastossa nk. kumppanuuskaavoituksena, jotta kaavoitukselliset edellytykset kilpailuehdotuksen toteuttamiseksi olisivat olemassa mahdollisimman pian toteutuskilpailun ratkettua. Toteutuskilpailun tarkoittama kortteli on kaavaehdotuksessa merkitty urheilutoimintaa palvelevien rakennusten sekä asuinrakennusten korttelialueeksi kaavamerkinnällä "YUA".

Kiinteistölautakunta toteaa, että kaavaehdotus mahdollistaa voimaantullessaan voittaneen kilpailuehdotuksen toteuttamisen. Neuvotellun ns. Bunkkerin tonttia 20811/2 koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen mukaan lopullisen kiinteistökaupan tekemisen edellytyksenä on muun ohella, että laadittava kaavamuutos sisältää asuinrakennusoikeutta vähintään 20 000 k-m<sup>2</sup>, liikunta- ja uimahallitilojen rakennusoikeutta vähintään 13 000 k-m<sup>2</sup> ja liiketilojen rakennusoikeutta vähintään 300 k-m<sup>2</sup>. Kaavaehdotus mahdollistaa mainittujen tilojen rakentamisen esisopimuksen edellyttämällä tavalla, mitä voidaan pitää perustavanlaatuisena po. tontin toteuttamisen edellytyksenä.

Kaavaehdotuksessa Bunkkerin pysäköinti on osittain kellarikerroksessa ja osittain kannen alla rakennuksen pohjoispuolella. Pihakannen päälle on sijoitettu osa asukkaiden pysäköintipaikoista, ja nämä noin 30 autopaikkaa voidaan kaavamääräysten mukaan varata myös liikuntatilojen käyttöön niiden aukioloaikoina. Lautakunta toteaa, että pysäköintiratkaisu vastaa voittaneessa kilpailuehdotuksessa esitettyä ratkaisua. Edelleen neuvotellun toteutussopimuksen ehtojen mukaan Bunkkerin tontilla on osoitettava 32 autopaikkaa kaupungille, ja po. autopaikat on kaavailtu osoitettavan juuri pihakannen päältä. Näin ollen asemakaavan määräykset tukevat tältä osin asiassa saavutettua neuvotteluratkaisua.

Kaavamääräysten mukaan mainitulla korttelialueella autopaikkojen lukumäärä on asuntojen osalta vähintään 1 ap/135 k-m<sup>2</sup>. Edelleen kaavamääräyksissä todetaan, että jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään tai osoittaa muulla tavoin varaavansa asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voidaan autopaikkojen kokonais-



määrästä vähentää viisi autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %. Lautakunta toteaa, että mikäli hankkeen toteuttaja päätyy joltain osin yhteiskäyttöautojärjestelmän toteuttamiseen, lienee tarpeen, että asiasta otetaan riittävät maininnat tontin toteuttamista koskeviin sopimuksiin järjestelyn pysyvyyden varmistamiseksi.

Kiinteistölautakunta toteaa vielä, että neuvoteltujen toteutus- ja esisopimusten mukaisesti kaupunki saisi Bunkkerin tontista kauppahintaa noin 22,7 miljoonaa euroa. Kaavaehdotuksen toteutuminen edesauttaisi siten merkittävästi myös kiinteistötoimelle asetettujen maanmyyntitavoitteiden saavuttamista. Tämän lisäksi kaupunki vapautuisi Bunkkerin laskennallisesta korjausvelasta, jonka on arvioitu olevan noin 35 miljoonaa euroa.

#### Kortteli 20821, KL

Kaavaehdotuksessa Tyynenmerenkadun varteen on osoitettu kokonaan uusi liikerakennusten korttelialue (20821) kaavamerkinnällä "KL". Kaavaselostuksessa todetaan, että mainitun korttelin tavoitteena on Jätkäsaaren palvelujen parantaminen mahdollistamalla kahden yksikerroksisen liiketilan rakentaminen. Kortteliin on mahdollista rakentaa yksi-kerroksisia myymälä-, kahvila- tai ravintolarakennuksia ja rakennusten katoille voidaan sijoittaa asiakasterassit. Kaavamääräysten mukaan korttelin tonteille ei saa sijoittaa pysäköintipaikkoja.

Kiinteistölautakunta toteaa, että po. kortteliin sijoittuvat KL-tontit 20821/1-2 tultaneen luovuttamaan kilpailulla lautakunnan ja/tai kiinteistötoimen myöhemmin määrittelemien ehtoin.

#### Kortteli 20822, YO

Kaavaehdotuksessa korttelin 20811 länsipuolelle sijoittuu kortteli 20822, jonka kaavamerkintä on "YO" eli opetustoiminnan korttelialue. Mainittuun kortteliin on tarkoitus toteuttaa peruskoulu. Kaavaehdotus muuttaa toteutuessaan hieman tontin rajoja niin, että tontin pohjoisraja siirtyy hieman etelämmäksi, mikä tarkoittaa käytännössä tontin piene-  
nemistä. Mainitun tontin rakennusoikeus ja käyttötarkoitus pysyvät kuitenkin kaavaehdotuksessa ennallaan ja koulurakennus toteutetaan kaupungin hankkeena käydyn yleisen arkkitehtikilpailun voittaneen ehdotuksen ratkaisujen perusteella. Tässä esitetyt aluerajojen muutokset olivat tiedossa arkkitehtikilpailua järjestettäessä, joten lautakunnalla ei ole asiaan huomauttamista.

#### Kortteli 20812, KTY

---



Toimitilarakennusten kortteli 20812 kaavamerkinnällä "KTY" sijoittuu korttelin 20811 itäpuolelle. Ko. korttelin rakennukset ovat valmistuneet vuonna 2011 ja kaavaehdotuksen tarkoituksena on tältä osin päivittää tilanne vastaamaan toteutunutta tilannetta.

Korttelit 20808 ja 20811, LPA

Kaavaehdotuksessa Rionkatua LPA-tonttien 20808/5 ja 20811/4 välissä on levennetty 0,5 metriä etelämmäksi pelastusajoneuvojen toimintaedellytysten parantamiseksi. Kaavaehdotuksen muutos vastanee toteutunutta lopullista tilannetta. Po. LPA-tontit vuokrataan pitkäaikaisesti tontin 20808/3 käyttöön.

#### Maaperätiedot

Kaava-alueen maaperä on pilaantunut ja se kunnostetaan rakentamisen yhteydessä. Alueelle on vuonna 2009 myönnetty ympäristölupapäätös kortteleiden 20811, 20812 ja 20822 osalta. Kiinteistöviraston tonttiosasto on jättänyt Bunkkerin eteläpuolella sijaitsevan kaatopaikan kunnostamisesta ympäristölupahakemuksen Etelä-Suomen aluehallintovirastolle 16.3.2015.

Kaavamuutoksessa on otettu huomioon kaatopaikan rajaus ja liikeraakennusten korttelialue 20821 (KL) on sijoitettu sen ulkopuolelle.

#### Lopuksi

Kiinteistölautakunta puoltaa Länsisataman Jätkäsaaren talletusvarasto Bunkkeria ja naapurikortteleita koskevaa asemakaavan muutosehdotusta nro 12173 edellä esitetyin perustein.

Lautakunta toteaa vielä, että kaavaehdotuksen voimaansaattamista tulisi mahdollisuuksien mukaan kiirehtiä, jotta purku- ja rakennustyöt erityisesti korttelissa 20811 päästäisiin aloittamaan mahdollisimman pikaisesti.

#### Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

#### Lisätiedot

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36438  
kristian.berlin(a)hel.fi  
Minna Aarnio, kiinteistöjen kehittämisspäällikkö, puhelin: 310 79531  
minna.aarnio(a)hel.fi

Liikuntalautakunta 14.04.2016 § 54

HEL 2011-005972 T 10 03 03



17.5.2016

Akp/2

---

Lausunto

Liikuntalautakunta antoi seuraavan lausunnon Jätkäsaaren talletusvarasto Bunkkerin ja naapurikortteleiden asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12173:

Liikuntalautakunnalla ei ole huomautettavaa esitettyyn asemakaavan muutosehdotukseen.

Käsittely

14.04.2016 Ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:

Tiina Sandberg: Tiina Sandberg teki seuraavan vastaehdotuksen. En kannata esitettyä kaavaa Bunkkerin osalta. Bunkkerin toteutus olisi ollut mahdollista ilman SRV:lle annettua suurta rakennusoikeutta, tällöin tilan hallinnointi olisi ollut liikuntavirastolle helpompaa ja myös budjetointi omissa käsissä. Esitetty kaava myös vaikuttaa ratkaisevasti alueen ilmeeseen ja on siihen nähden ylimitoitettu. Sandbergin ehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

Tiina Sandberg antoi seuraavan eriävän mielipiteen. En kannata esitettyä kaavaa Bunkkerin osalta. Bunkkerin toteutus olisi ollut mahdollista ilman SRV:lle annettua suurta rakennusoikeutta, tällöin tilan hallinnointi olisi ollut liikuntavirastolle helpompaa ja myös budjetointi omissa käsissä. Esitetty kaava myös vaikuttaa ratkaisevasti alueen ilmeeseen ja on siihen nähden ylimitoitettu.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Kirsti Laine-Hendolin

Lisätiedot

Martina Jerima, suunnittelija, puhelin: 310 87967  
martina.jerima(a)hel.fi  
Matti Kuusela, suunnittelupäällikkö, puhelin: 310 87783  
matti.kuusela(a)hel.fi  
Petteri Huurre, osastopäällikkö, puhelin: 310 87791

Pelastuslautakunta 12.04.2016 § 49

HEL 2011-005972 T 10 03 03

Esitys

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Jätkäsaaren talletusvarasto Bunkkerin ja naapurikortteleiden asemakaavan muutoksesta (nro 12173):

---



Talletusvarasto Bunkkerista ja sen lisärakentamisosista tulee laatia erillinen palotekninen suunnitelma, joka hyväksytetään pelastusviranomaisella. Lisä- ja muutosrakentamiseen liittyy useita paloteknisiä haasteita ja yhteensovittamistarpeita. 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 bunkkerin viidennestä kerroksesta ylöspäin on varattu asumiselle, jota on maksimissaan kymmenen kerrosta.

Esittelijä

pelastuskomentaja  
Simo Wecksten

Lisätiedot

Katja Seppälä, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31236  
katja.seppala(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 05.04.2016 § 145

HEL 2011-005972 T 10 03 03

Lausunto

Ympäristölautakunta antoi seuraavan lausunnon.

Bunkkeri on viidennestä kerroksesta ylöspäin varattu asumiselle, jota on maksimissaan kymmenen kerrosta. Asuminen muodostaa umpikorttelin, jonka keskelle jää piha-alue. Melutilannetta ja äänitasoerovaatimuksia ei kuitenkaan ole asuinkerrosten suhteen arvioitu. Kaavaehdotus jättää riittävän meluntorjunnan osoittamisen piha-alueilla, oleskelu-parvekkeilla ja asuinhuoneistoissa rakennuslupavaiheeseen. Kaavamääräys ohjaa kuitenkin aiheellisesti kokonaisuääneneristävyyden mitoittamiseen laivamelua vastaan sen erityispiirteet huomioiden.

Lähtökohtaisesti riittävä meluntorjunta tulee varmistaa kaavavaiheessa, jolloin tiedot myös mitoituksen perusteena olevasta melutilanteesta tulee olla saatavilla. Alueelta olevan meluselvitystiedon pohjalta voidaan kuitenkin olettaa, että asuminen on mahdollista suunnitella ja toteuttaa siten, että myös laivamelu pysyy hyväksyttävällä tasolla sekä sisätiloissa että ulko-oleskelualueilla. Tästä syystä ja laivamelun erityispiirteiden vuoksi voidaan pitää hyväksyttävänä, että meluntorjunnan riittävyys varmistetaan vasta jatkosuunnitteluvaiheessa. Meluntorjunnan suunnittelussa tulee ottaa huomioon myös sataman ympäristöluvan mukaiset ehdot mukaan lukien parvekkeet.

YO-kortteliin sijoittuvan koulun piha-alueella melutason ohjearvo ylittyy Tyynenmerenkadun liikenteen vuoksi. Kaavavaiheessa tulee var-



17.5.2016

Akp/2

mistaa, että jatkosuunnittelussa edellytetään ohjearvon alittuminen pihaluonnetulla.

Asemakaavaehdotuksessa on asianmukaisesti annettu määräys pihaluonnetun maaperän kunnostamisesta. Opetustoiminnan korttelialueella tulee kiinnittää erityistä huomiota mahdollisesti liuottimilla pihaluonnetun maaperään ja toisaalta korttelin 20821 alueella kaatopaikkakaasujen hallintaan.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö  
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.02.2016 § 55

HEL 2011-005972 T 10 03 03

Ksv 0846\_4, karttaruutu 671495

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 4.12.2012 päivätyn ja 16.2.2016 muutetun 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20808 tontin 5, korttelin 20810 tontin 3, korttelin 20811 tonttien 2 ja 3, korttelin 20812, osa korttelia 20262 ja katu- ja satama-alueita sekä uusien muodostuvien korttelien 20821 ja 20822 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12173 hyväksymistä. Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti kaavaselostuksesta.

Samalla lautakunta päätti

- että tehdyt muutokset ovat olennaisia, joten ehdotus tulee asettaa uudelleen nähtäville.
- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta uudelleen tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö





17.5.2016

Akp/2

---

Olavi Veltheim

Lisätiedot

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

---