

JÄTKÄSAAREN ASUNTOREFORMIKORTTELI

LÄNSISATAMA Kortteli 20077

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Asemakaavan selostus

Päivätty 12.10.2021
Diaarinumero HEL 2020-006591
Hankenumero 6364_1
Asemakaavakartta nro 12663

Kaavaselostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari)
korttelia 20077 ja katualueita

Kaavan nimi:
Jätkäsaaren asuntoreformikortteli

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 14.5.2020
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 2.8.–31.8.2021
Kaupunkiympäristölautakunta: 12.10.2021
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta 12.10.2021
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Jätkäsaessa. Kortteli rajautuu Atlantinkatuun, Kanariankatuun, Tahitinkatuun ja Samoankujaan.



Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Matti Kaijansinkko, tiimipäällikkö

Kaavapiirtäminen: Hilpi Turpeinen, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu:

Teemu Vuohtoniemi, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:

Paula Hurme, maisema-arkkitehti

Teknistaloudellinen suunnittelu: Jarkko Nyman, insinööri

Hankesuunnittelu

AS LL TK arkkitehdit Oy / asuinkortteli

Arkkitehtitoimisto ALA Oy / pysäköintitalo

Sisällysluettelo

TIIVISTELMÄ	6
ASEMAKAAVAN KUVAUS	6
Tavoitteet	6
Mitoitus	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Liikenne	7
Palvelut	7
Esteettömyys	8
Luonnonympäristö	8
Ekologinen kestävyys	8
Yhdyskuntatekninen huolto	8
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	9
Ympäristöhäiriöt	9
Nimistö	10
Vaikutukset	11
TOTEUTUS	11
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	12
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	13

Liitteet

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Sijaintikartta
- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4-koossa)
- Havainnekuva
- Ote Helsingin yleiskaavasta 2016
- Ote Jätkäsaaren osayleiskaavasta (2006)
- Ote ajantasa-asemakaavasta

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti
 - Melkinlaiturin asemakaava-alue, Jätkäsaari. Pohjarakentamisen ja pilaantuneisuuden yleissuunnitelma, Ramboll Finland, 23.8.2016
 - Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun ilmoitus pilaantuneen maaperän puhdistamisesta Länsisatamassa Melkinlaiturin asemakaava-alueella ja Valtamerilaiturin osa-alueella, Ympäristöpalveluiden pöytäkirjanote 29.6.2018, §129
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Jätkäsaaren kortteliä 20077, jonka ratkaisusta järjestettiin vuonna 2019 yleinen arkkitehtuurikilpailu. Kilpailun teemana oli asuntoreformi. Kilpailulla etsittiin uusia ratkaisuja asuntosuunnitteluun kaupunkikorttelissa. Melkinlaiturin asemakaavassa (12500) kortteli oli jätetty merkinnöiltään väljäksi, koska kilpailijoille haluttiin antaa luovaa vapautta ratkaisuisaan.

Tavoitteena on mahdollistaa kilpailun voittotyön toteutus asuin-korttelin osalta. Voittotyössä asuinrakennusten korttelialue ja pysäköintilaitosten korttelialue on selkeästi erotettu toisistaan.

Merkittävin syy asemakaavan päivittämiseen on määrittää asuin- ja pysäköintikortteli erillisiksi korttelialueiksi. Kaavassa muutetaan myös vähäisessä määrin korttelin rajoja ja määrätään pysäköintitalolle maksimikorkeus.

Asuinkerrostalojen kerrosalaa on 9 700 k-m², josta liiketilan osuus on 1 000 k-m². Asukasmääräksi on arvioitu noin 220.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Jätkäsaaren aluerakentamista saadaan edistettyä.

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

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus. Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat korttelin päivittäistavarakaupan kokoon. Muistuttaja esittää ehdotetun 600 neliön sijaan 12 000 kerrosneliön kauppaa.

Kaavaehdotuksesta ei saatu viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä.

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on vuonna 2018 järjestetyn asuntoreformikilpailun voittotyön sekä alueellisen pysäköintitalon toteuttaminen.

Mitoitus

Suunnittelualan pinta-ala on 6 264m².

Kaavaratkaisun myötä asuinrakennusten korttelialueen tonttien kerrosala vähenee 800 neliöllä verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Asuinkerrosalaa on 8 700 k-m² ja liiketilaa 1 000 k-m². Läntiselle tontille on tulossa päivittäistavarakauppa. Pysäköintitalo on mitoitettu noin 400 autolle. Pysäköintitalon liiketilojen neliömäärä on 170 m².

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on tavarasataman aikaista asfalttikenttää. Aluerakentamisen yhteydessä ympäristön maanpintaa on nostettu joitain metrejä ylemmäksi.

Asuinrakennusten korttelialue (AK)

Asemakaava-alueen eteläpuoliskolle kaavoitetaan kerrostalokortteli, jossa on liiketilaa ja tilat päivittäistavarakaupalle.

Pysäköintilaitoksen korttelialue (LPA-1)

Asemakaava-alueen pohjoispuoliskolle kaavoitetaan pysäköintilaitosten korttelialue noin 400 autolle. Pysäköintitalon yhteyteen on kaavoitettu liiketilaa ja teknisiä tiloja.

Liikenne

Jalankulun, pyöräliikenteen, julkisen liikenteen sekä autoliikenteen verkostot eivät poikkea voimassa olevasta asemakaavasta.

Pysäköintitalon ja asuinkehoalokorttelin väliin jäävä Tahitinkuja on varattu jalankululle, pyöräilylle ja huoltoliikenteelle. Korttelissa sijaitsevan päivittäistavarakaupan huoltoliikenne järjestetään Tahitinkujan kautta. Pysäköintitaloon ajo järjestetään Kanariankadun kautta. Pelastusratkaisu perustuu omatoimiseen pelastautumiseen.

Palvelut

Jätkäsaarella on valmiina peruskoulu ja päiväkoteja. Toiselle koululle on varattu tontti Melkinlaiturin asemakaavassa.

Kaupalliset palvelut Jätkäsaarella on pääosin sijoitettu kerrostalojen maantasokerrokseen. Kortteli täydentää palveluita. Atlantinkadun varteen kaavoitetaan liiketiloja ja Samoankujan varteen päivittäistavarakauppa.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta. Pysäköintilaitokseen tulee varata riittävä määrä pysäköintipaikkoja liikuntaesteisille, hissit sekä tarvittavat esteettömät opasteet.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Alue on asfaltoitua entistä satamakenttää. Alueella ei ole puuvarista kasvillisuutta. Helsingin luontotietojärjestelmän mukaan alueella ei ole suojeltavia luontokohteita tai havaintoja suojeltavista lajeista.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Jätkäsaaren alueen rakentaminen jatkaa Helsingin keskustan tiivistä kaupunkirakennetta länteen. Vanha tavaraliikenteen konttikenttä rakentuu osaksi kantakaupunkia.

Kaavaratkaisu

Rakentaminen meren äärelle avaa merellistä Helsinkiä asukkaille ja alueella vieraileville niin asuinkortteleissa kuin julkisissa ulkotiloissa. Lähistöllä oleva Hyväntoivonpuisto on koko kantakaupunkia palveleva merkittävä kaupunginosapuisto, joka tarjoaa kaupunkirakenteen sisäisiä virkistysreittejä sekä oleskelu- ja leikki- paikkoja.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaavaratkaisu

Tahitinkadun pohjoispäähän rakennetaan uudet yhdyskuntateknisen huollon verkostot, joihin uudet tontit voivat liittyä. Tahitinkadun uudet verkostot liitetään Kanariankadun nykyisiin yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Kaava-alue on mereen tehtyä kitkamaa- ja louhetäyttöä. Täytöt on rakennettu tekemällä mereen louhepenkereiden rajaamia altaita, jotka on täytetty sekalaisella täyttömateriaalilla.

Kaava-alueelle on tehty esirakentamistoimenpiteenä syvätiivistys.

Kaava-alueen maaperässä on tutkimuksissa havaittu paikoin haitta-aineita. Alueen eteläosassa AK-korttelialueella sekä Tahitinkadun ja Samoankujan katualueilla on tutkimusten perusteella yhtenäinen pilaantuneisuusalue, jossa maaperässä esiintyy sekä alemman että ylemmän ohjearvon ylittäviä pitoisuuksia sekä epäorgaanisia että orgaanisia haitta-aineita.

Alueen rakentaminen edellyttää joiltain osin maaperän kunnostustoimenpiteitä. Alueen maaperän kunnostuksesta on tehty pilaantuneen maaperän puhdistamista koskeva ilmoituspäätös 29.6.2018 (HEL 2018-005964 T 11 01 00 06). Päätöksessä on annettu tarkemmat määräykset ja tavoitteet kunnostuksen toteuttamiseksi. Maaperän kunnostustoimet alueella tullaan tekemään rakentamisen yhteydessä.

Kaavaratkaisu

Melkinlaiturin alueen vanhat täytöt ovat pääosin epähomogeenista täyttöä, joten rakennukset suositellaan perustettavaksi paaluilla. Käytettävä paalutyypin riippuu täyteen laadusta, helposti läpäistävissä täytöissä paalutyypinä voidaan käyttää lyötäviä paaluja, mutta louhepenkereiden sekä kivisten ja lohkareisten täyttöjen kohdilla soveltuva paalutyypin on porattava teräsputki-paalu. Mikäli painumaseuranta osoittaa, että maanvarainen perustaminen länsiosan uudella louhetäyttöalueella ei ole mahdollista, tulee rakennukset todennäköisesti perustaa porapaaluilla.

Asemakaavassa on pilaantuneen maaperän selvittämistä ja kunnostusta koskeva kaavamääräys.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Ympäristömelu

Kaava-alueelle aiheutuu nykytilanteessa katuliikenteen melua lähinnä kohteen lähiympäristöön suuntautuvasta työmaa- ja asukasliikenteestä. Lisäksi alueelle voi kantautua satamatoiminnoista aiheutuvaa melua.

Ilmanlaatu

Ilmanlaadun arviointi perustuu HSY:n tuottamaan laajaan ilmanlaadun asiantuntija- ja mittausaineistoon. Jätkäsaaren alueen vielä rakentuessa merkittävimmin alueen ilmanlaatuun vaikuttavat lähiympäristössä sijaitsevat työmaat, joiden pitoisuuksiin voidaan kuitenkin vaikuttaa aktiivisilla pölyämisen hillitsemistä estävillä toimenpiteillä kuten tehostetulla pölynsidonnalla ja katujen pesulla. Suorien autoliikenteestä peräisin olevien päästöjen tai esimerkiksi satamatoimintojen päästöjen pitoisuudet eivät kaava-alueen ympäristössä muodostu merkittäviksi.

Kaavaratkaisu

Kaavan meluntorjuntaratkaisu perustuu voimassa olevaa asema-kaavaa varten laadittuun meluselvitykseen (Melkinlaituri, ympäristömeluselvitys, 171381-01-A, Akukon Oy, 5.4.2018), jonka lähtökohdat, tulokset ja niiden perusteella esitetyt kaavaratkaisut pätevät edelleen.

Annetuilla meluntorjuntaa koskevilla kaavamääräyksillä varmistetaan asuntojen sisätilojen ja leikkiin tai oleskeluun tarkoitettujen ulkotilojen osalta riittävän meluntorjunnan jatkosuunnittelu ja toteuttaminen. Äänitasoerovaatimuksissa on otettu meluselvityksen mukaisesti melutason ohjearvoja laajemmin huomioon raitioliikenteen arvioidut enimmäisäänitasot sekä laivamelun mahdollinen pienitaajuisuus. Lisäksi määräyksillä on kiinnitetty erityistä huomiota satamamelun huomioon ottamiseen leikkiin ja oleskeluun tarkoitettujen piha-alueiden, parvekkeiden ja mahdollisten terassien sijoittamisen ja meluntorjunnan osalta.

Raitiotien liikenteestä maaperään aiheutuva värähtely voi olla havaittavissa asuinrakennuksissa runkomeluna tai tärinänä. Värähtelyntorjuntaratkaisut kannattaisi lähtökohtaisesti tehdä uuden raitiotien suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä siten, ettei radan lähiympäristön nykyisiin tai tuleviin asuinrakennuksiin kohdistuisi tavoitearvoja ylittävää runkomelu- tai tärinähäiriötä. Asuinviihtyvyyden varmistamiseksi kaavamääräyksellä on kiinnitetty huomiota mahdollisen torjuntatarpeen huomioon ottamiseen rakennusten suunnittelussa. Suomessa ei toistaiseksi ole virallisia ohje- tai raja-arvoja runkomelulle ja liikennetärinälle, mutta suunnittelun tavoitearvoina voidaan käyttää VTT:n esittämiä suosituksia.

Nimistö

Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 7.4.2021 esittää, että asuin- ja pysäköintikorttelin väliin jäävän korttelialueeseen kuuluvan alueen nimi on Tahitinkuja (Tahitigränden).

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Laajemmat vaikutukset on arvioitu voimassa olevan Melkinlaiturin asemakaavassa.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Vaikutukset palveluihin

Asemakaava parantaa osaltaan Jätkäsaaren kaupallisten palvelujen tarjontaa. Kaavassa on liiketilaa yhteensä 1 170 kerrosneliötä, josta päivittäistavarakaupan osuus on 600 m².

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Asemakaava täydentää Atlantinkadun länsilaidan eheäksi kaupunkiseinäksi. Kaava-alueen asuinkortteli on pääosin samankorkeinen kuin lähikorttelit. Pysäköintitalo jää ympäristöään hieman matalammaksi.

Vaikutukset liikenteeseen

Jalankulun, pyöräliikenteen, julkisen liikenteen sekä autoliikenteen verkostot eivät poikkea voimassa olevasta asemakaavasta.

Pysäköintitalon- ja asuinkerrostalon väliin jäävä Tahitinkuja on varattu jalankululle, pyöräilylle ja huoltoliikenteelle. Korttelissa sijaitsevan päivittäistavarakaupan huoltoliikenne järjestetään Tahitinkujan kautta. Pysäköintitaloon ajo järjestetään Kanariankadun kautta. Pelastusratkaisu perustuu omatoimiseen pelastautumiseen.

Pysäköintitaloon toteutetaan lähikorttelien velvoiteautopaikat.

TOTEUTUS

Kaava-alueen kuuluminen toteuttamisprojektiin

Jätkäsaaren toteuttamista koordinoidaan Kaupungin kanslian Länsisataman aluerakentamisprojektissa.

Vaiheittain toteuttaminen ja kynnystoimet

Asuinkortteli on tarkoitus rakentaa kerralla valmiiksi. Pysäköintitalon valmistuminen ajoittuu joitain vuosia myöhäisemmäksi, koska lähialueella on vielä tarjolla vapaita paikkoja.

Rakentamiskelpoiseksi saattaminen

Kaupunki saattaa kaava-alueen rakentamiskelpoiseksi.

Rakentamisaikataulu

Kaavan vahvistuttua asuinkorttelin toteutus on tarkoitus käynnistää mahdollisimman nopeasti.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
- vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä suurilla kaupunki-seuduilla
- sijoitetaan merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa
- varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin
- sijoitetaan uusi rakentaminen tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai varmistetaan tulvariskien hallinta muutoin.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Jätkäsaaren osayleiskaava, jossa alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Jätkäsaaren osayleiskaavan mukainen.

Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021) alueelle ei ole varauksia. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 12500 (tullut voimaan 12.3.2019). Kaavan mukaan kortteli on varattu asuinkerrostaloille. Korttelissa on varaus maksimissaan 400 auton pysäköintilaitokselle.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa maa-alueen.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2020 kaupungin aloitteesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 1.6.–24.6.2020 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kunnallistekniikan järjestämiseen. Kannanotoissa esitetyt asiat eivät edellytä muutosta olemassa oleviin suunnitelmiin.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennusten arkkitehtoniseen ja tekniseen laatutasoon, päivittäistavarakaupan mitoitukseen sekä pysäköintitalon korkeuteen, liiketiloihin ja sijaintiin näkyvällä paikalla.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että nähtävillä olleeseen viitesuunnitelmaan verrattuna päivittäistavarakaupan pinta-alaa on kasvatettu ja pysäköintitalolle on määrätty maksimikorkeus. Rakentamisen laadun varmistamiseksi kaavassa on erilaisia määräyksiä.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 2.8.–31.8.2021

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Koska kaavaehdotuksen muutokset voimassa olevaan kaavaan verrattuna ovat niin vähäisiä, lausuntoja ei pyydetty.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus.

Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat korttelin päivittäistavarakaupan kokoon. Muistuttaja esittää ehdotetun 600 neliön sijaan 12 000 kerrosneliön kauppaa.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta ei saatu viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saadusta muistutuksesta sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin tehdyt muutokset

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- Kaavakarttaan on lisätty määräys: Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on selvitettävä ennen rakentamiseen ryhtymistä ja tarvittaessa maaperä on puhdistettava ennen alueen ottamista kaavan käyttötarkoitukseen.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselistusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
- kirjoitusvirheitä on korjattu kaavaselistuksesta.

Asemakaavan muutoksen hyväksyminen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.10.2021 hyväksyä Jätkäsaaren asuntoreformikorttelin asemakaavan muutoksen 12.10.2021 päivätyn piirustuksen numero 12663 mukaisena ja asemakaavaselistuksesta ilmenevin perustein.

Helsingissä 12.10.2021

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	08.06.2021
Kaavan nimi	Jätkäsaaren asuntoreformikortteli		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,6264	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,6264

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,6264	100,0	9870	1,58	0,0000	-630
A yhteensä	0,3310	52,8	9700	2,93	-0,2906	-800
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2954	47,2	170	0,06	0,2906	170
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					

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

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,6264	100,0	9870	1,58	0,0000	-630
A yhteensä	0,3310	52,8	9700	2,93	-0,2906	-800
AK	0,3310	100,0	9700	2,93	-0,2906	-800
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2954	47,2	170	0,06	0,2906	170
Katualue	0,0305	10,3			0,0257	
LPA-1	0,2649	89,7	170	0,06	0,2649	170
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

JÄTKÄSAAREN ASUNTOREFORMIKORTTELI, ASEMAKAAVAN MUUTOS**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

**Jätkäsaaren kortteli 20077 asemakaavoitetaan uudelleen. Atlantin-
kadun, Kanariankadun, Tahitinkadun ja Samoankujan rajaamalle
korttelille laaditaan uusi asemakaava, jossa asuinkortteli, pysä-
köintitalo ja yleiset alueet rajataan omiksi alueikseen.**

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos koskee kortteliä 20077, jonka ratkaisusta järjestettiin yleinen arkkitehtuurikilpailu. Kilpailun teemana oli asuntoreformi. Kilpailulla etsittiin uusia ratkaisuja asuntosuunnitteluun kaupunkikorttelissa. Melkinlaiturin asemakaavassa (12500) kortteli oli jätetty merkinnöiltään väljäksi, koska haluttiin antaa kilpailijoille luovaa vapautta ratkaisuihinsa.

Tavoitteena on mahdollistaa kilpailun voittotyön toteutus. Voittotyössä asuinkortteli ja pysäköintitalo on erotettu toisistaan eri kortteleiksi. Väliin

jää yleistä aluetta. Toteutuksen kannalta on luontevinta, että korttelit ja yleinen alue erotetaan toisistaan myös asemakaavaratkaisussa. Verratuna voimassaolevaan asemakaavan, käyttötarkoitukset, kerrosalat tai maksimikorkeudet eivät muutu merkittävästi.

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (selostusluonnos, viitesuunnitelma) on esillä 1.–24.6.2020 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Aineistoon voi käydä tutustumassa Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa (käyntiosoite Sörmäistenkatu 1, ala-aula). Asiakaspalvelu palvelee puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa (<https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot/yhteystiedot>).

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 24.6.2020**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, avoinna arkisin ma–pe klo 8.15–16) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisilta ja muilta asiantuntijoilta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
 - seurat ja yhdistykset
 - Jätkäsaari-seura ry
 - Helsingin Yrittäjät
 - asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Helsingin Satama Oy
 - Helsingin vanhusneuvosto
 - Helsingin vammaisneuvosto
-

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa palveluihin, kaupunkikuvaan ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat.

Suunnittelun taustatietoa

Helsingin kaupunki omistaa maa-alueen. Kaavoitus on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Voimassa olevassa asemakaavassa (2019) alue on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Osalle korttelialueesta kaavassa on pysäköintilaitosmerkintä (lpa).

Voimassa olevassa Jätkäsaaren osayleiskaavassa alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi.

Suunnittelualuetta koskevia suunnitelmia:

- Jätkäsaaren reformikorttelin viitesuunnitelma, (ASLLTK, 2020)

Tontti on entistä satamakenttää.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Matti Kaijansinkko, tiimipäällikkö, arkkitehti, p. (09) 310 37195,
matti.kaijansinkko@hel.fi

Liikenne

Teemu Vuohthoniemi, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37490,
teemu.vuohthoniemi@hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Paula Hurme, maisema-arkkitehti, p. (09) 310 26093,
paula.hurme@hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata Suunnitelmavahti-palvelun avulla (www.hel.fi/suunnitelmavahti) sekä sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto ja twitter.com/helsinkikymp).

Helsingissä 14.5.2020

Matti Kaijansinkko
tiimipäällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2020 kaupungin aloitteesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 1.–24.6.2020
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



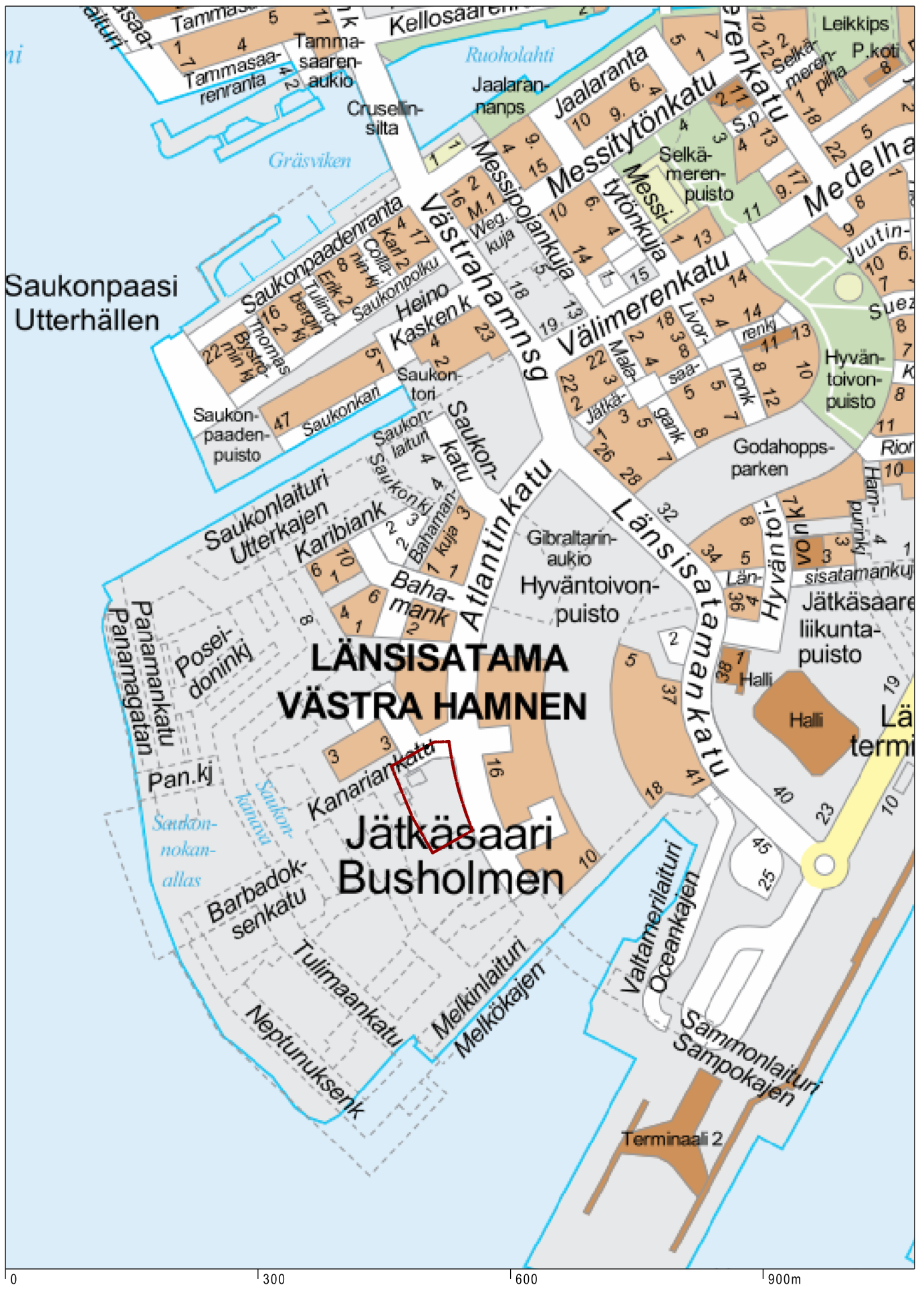
Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot



Hyväksyminen

- mielipiteisiin, lausuntoihin ja muistutuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat
- kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy kaavan arviolta syksyllä 2020
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana sekä niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.



Sijaintikartta

Jätkäsaaren asuntoreformikortteli

Asemakaavan muutos

Helsingin kaupunki

Asemakaavoitus

Eteläinen alueyksikkö

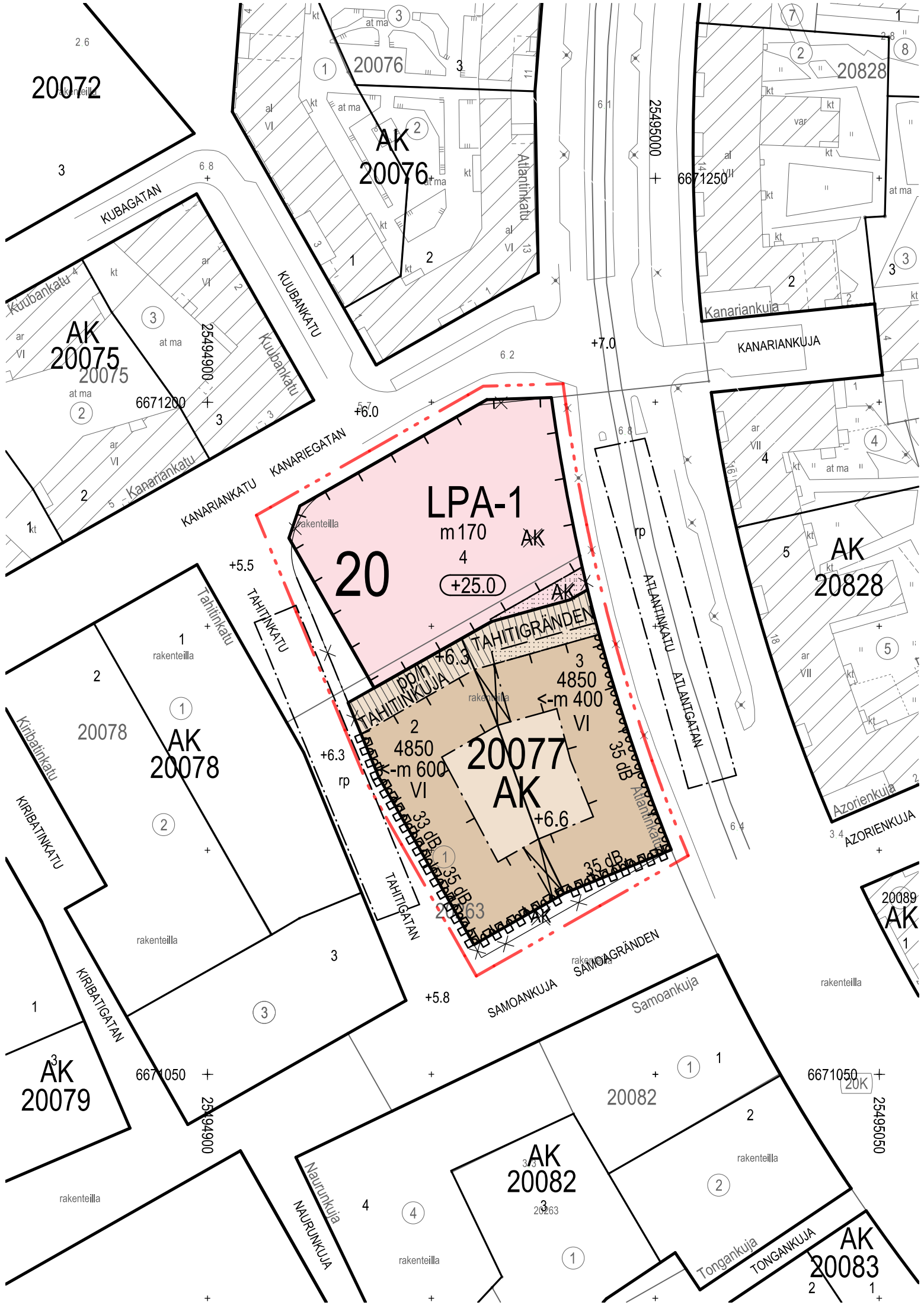
Länsisatama-Kalasadama -tiimi



0 300 600 900m

Ilmakuva
Jätkäsaaren asuntoreformikortteli
Asemakaavan muutos

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö
Länsisatama-Kalasadama -tiimi



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuinkerrostalojen korttelialue.



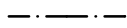
Autopaikkojen korttelialue, jolle saa rakentaa pysäköintitalon.



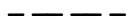
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



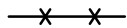
Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

20

Kaupunginosan numero.

20077

Korttelin numero.

1

Ohjeellinen tontin numero.

TAHITINKUJA

Kadun, katuaukion tai puiston nimi.

4850

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

m170

Luku osoittaa kerrosneliömetreinä kuinka paljon kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä (I) kerroksesta vähintään on varattava liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi. Tilat on varustettava rasvanerottelukäivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla. Lisäksi voi rakentaa muita aputiloja, kuten teknisiä- tai jätetiloja.

<-m 400

Luku osoittaa kerrosneliömetreinä kuinka paljon kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä (I) kerroksesta vähintään on varattava liike-, ravintola-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi. Tilat on varustettava rasvanerottelukäivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla poistoilmahormilla, joka saadaan rakentaa kerrosalan lisäksi.

<-m 600

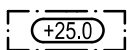
Luku osoittaa kerrosneliömetreinä kuinka paljon kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä (I) kerroksesta vähintään on varattava liike-, ravintola-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

VI

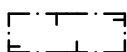
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+ 6.3

Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.



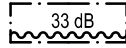
Rakennusala.



Ajoyhteys pysäköintilaitokseen. Sijainti ohjeellinen.



Rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Sijainti ohjeellinen.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisen rakennuksen ulkovaipan äänitasoerotus liikennemelua vastaan on oltava vähintään lukeman osoittamalla tasolla.



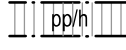
Istutettava alueen osa.



Katu.



Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

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

Jäteilmahormit tulee sijoittaa rakennuksiin. Poistoilma on johdettava viereisen rakennuksen kattotason yläpuolelle. Hormit ja poistumistiet saa rakentaa kerrosalan lisäksi. Ilmanvaihtolaitteiden melutaso ei saa 25 m etäisyydellä laitteesta ylittää 45 dBA.

Muuntamot tulee sijoittaa korttelialueille integroituna rakennukseen.

AK -korttelialueen kadunvarrelle sijoittuville tonteille tulee varata kullekin yksi kadun suuntaan avautuva ovellinen tila yhdyskuntateknisen huollon jakokaappeja varten. Tilassa ei saa olla alapohjaa.

Tuuligeneraattorien, aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energian keräämien integroiminen rakennuksiin on sallittua.

Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on selvitettävä ennen rakentamiseen ryhtymistä ja tarvittaessa maaperä on puhdistettava ennen alueen ottamista kaavan käyttötarkoitukseen.

Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia meluselvitys, joka osoittaa laivamelun erityispiirteet huomioon ottaen melutason ohjearvoihin perustuvan riittävän meluntorjunnan rakennusten sisätiloissa, oleskelu- ja leikkiin tai oleskeluun tarkoitetuilla terasseilla ja piha-alueilla.

Asukkaiden käyttöön on rakennettava vapaa-ajantiloja vähintään 1,5 % tontin kerrosalasta sekä 1 talopesula.

Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat varasto-, huolto-, vapaa-ajan- ja pesulatilat sekä saunat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Vapaa-ajantilat voidaan toteuttaa tonttien yhteisinä.

Sisäntulokerroksissa porrashuoneen 20 m² ylittävän tilan saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua.

Pihamaalla olevia tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Piha-alueet on suunniteltava istutuksin, kalustein, pinnoittein ja toimintojen osalta yhdeksi kokonaisuudeksi ja leikki- ja oleskelutilat rakennettava tonttien yhteisiksi.

Pihat tulee sijoittaa kortteleiden melulta suojattuihin sisäosiin siten, että niillä alitetaan melutason ohjearvot ulkona (päivällä 55 dB ja yöllä 50 dB).

Leikkiin tai oleskeluun tarkoitettuja piha-alueita tai katoterasseja ei saa sijoittaa sataman melualueelle varmistamatta niillä riittävää meluntorjuntaa. Asuntojen parvekkeet tulee suojata melulta siten, että niillä alitetaan melutason ohjearvot ulkona (päivällä 55 dB ja yöllä 50 dB).

Rakennukset tulee rakentaa massiivitiilirakenteisina.

Julkisivujen on oltava pääosiltaan paikalla muurattuja. Julkisivusuunnittelussa ja detaljeissa erityistä huomiota on kiinnitettävä ilmasto-olojen asettamiin vaatimuksiin rakennustekniikalle.

Suoraan katualueelle avautuvien porrashuoneiden ulko-ovet on suunniteltava vähintään 0,9 metrin syvennykseen.

Rakennuksen ensimmäisessä maanpäällisessä kerroksessa sijaitsevan asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,7 metriä viereisen katutaso pinnan yläpuolella.

Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoitetaso.

Asuinrakennusten ulkovaipan ääni-taseroituksen liikkumelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Asuinrakennusten suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota asuinhuoneiden lämpöoloihin.

Atlantinkadun varrella olevat maantasokerrokset tulee varata ensisijaisesti liike- tai muiksi toimi- ja asiakaspalvelutiloiksi, vapaa-ajantiloiksi koko julkisivun pituudelta. Maantason kerroskorkeuden tulee olla vähintään 4.0 m.

Samoankujan varrella olevat maantasokerrokset tulee varata ensisijaisesti liike- tai muiksi toimi- ja asiakaspalvelutiloiksi koko julkisivun pituudelta lukuun ottamatta porrashuoneiden sisäänkäyntejä. Maantason kerroskorkeuden tulee olla vähintään 4.0 m.

Jokaisella tontilla rakennuksen ylimpään kerrokseen on toteutettava sauna asukkaiden käyttöön.

Tulee rakennusten suunnittelussa ottaa huomioon raitiotiilikenteen aiheuttaman tärinän ja runkomelun torjuntatarve.

Korttelin huoltoajo on järjestettävä Kanariankadun kautta.

Pysäköintilaitos tulee kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti suunnitella integroiduksi osaksi korttelia. Pysäköintilaitoksen yhteyteen tulee sijoittaa asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettua tilaa tai liike-, toimi-, näyttely- tai muuta asiakaspalvelutilaa.

Katu- ja puistoalueita koskee lisäksi:

- Julkisten ulkotilojen tulee jatkaa Jätkäsaaren julkisten ulkotilojen kaupunkikuvallista laatutasoa.

- Julkiset ulkotilat tulee rakentaa Melkinlaiturin julkisten ulkotilojen yleissuunnitelman periaatteiden mukaisesti.

- Autopaikat on sijoitettava pysäköintilaitokseen.

Tonttien autopaikkamääräykset:

- Asuinkerrostalot, vähintään 1 ap / 135 k-m².
- Myymälät ja ravintolat enintään 1 ap / 90 k-m².
- Jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muulla tavalla osoitetaan yhtiön asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuus, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %.

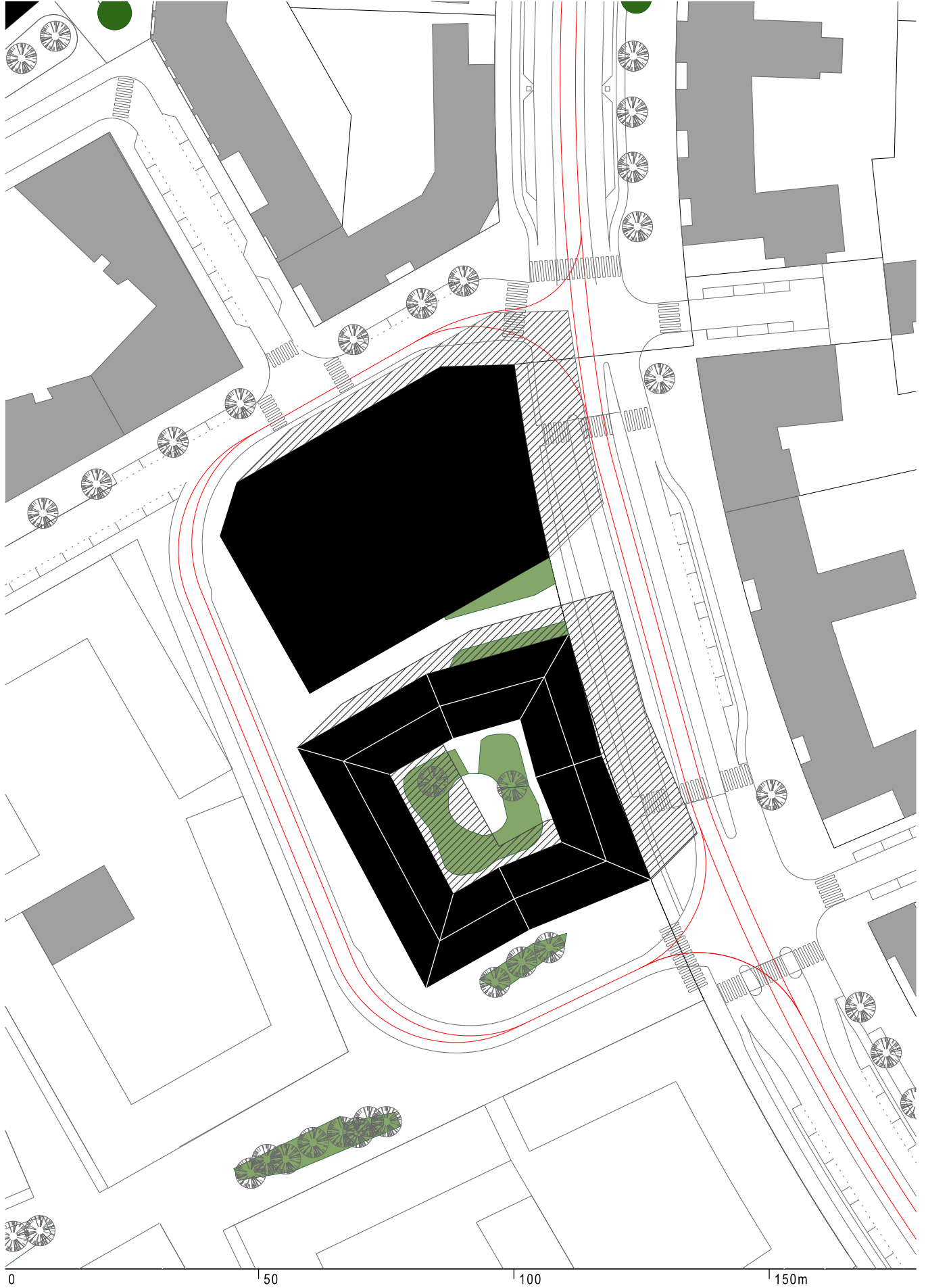
- Jos toteutetaan vähintään 50 auton pysäköintipaikat keskitetysti nimeämättöminä, voidaan kokonaispaikkamäärästä vähentää 10 %. Jos paikkoja toteutetaan yli 200, lievennysprosentti on 15.

- Suositeltavat pysäköintipaikkamäärät liikkumisesteisille ovat 1 pysäköintipaikka 30 tavallista pysäköintipaikkaa kohden. Liikkumisesteisten pysäköintipaikat eivät lisää pysäköintipaikkojen kokonaismäärää.

Tonttien polkupyöräpaikkojen määräykset:

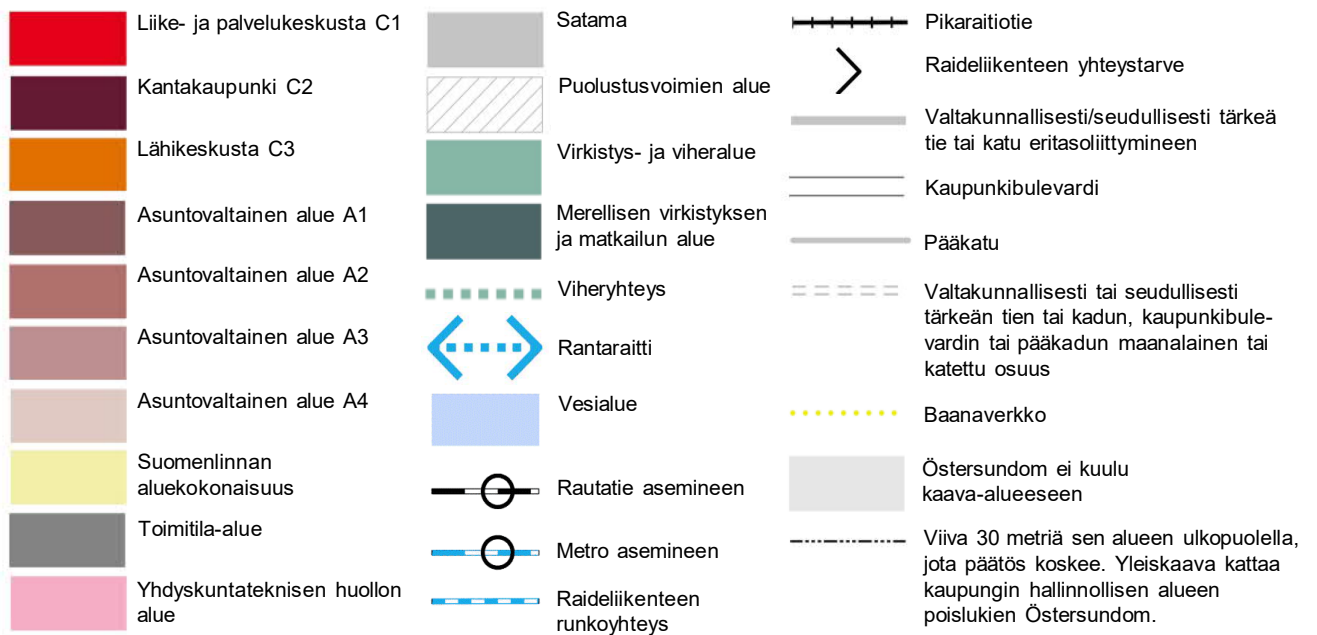
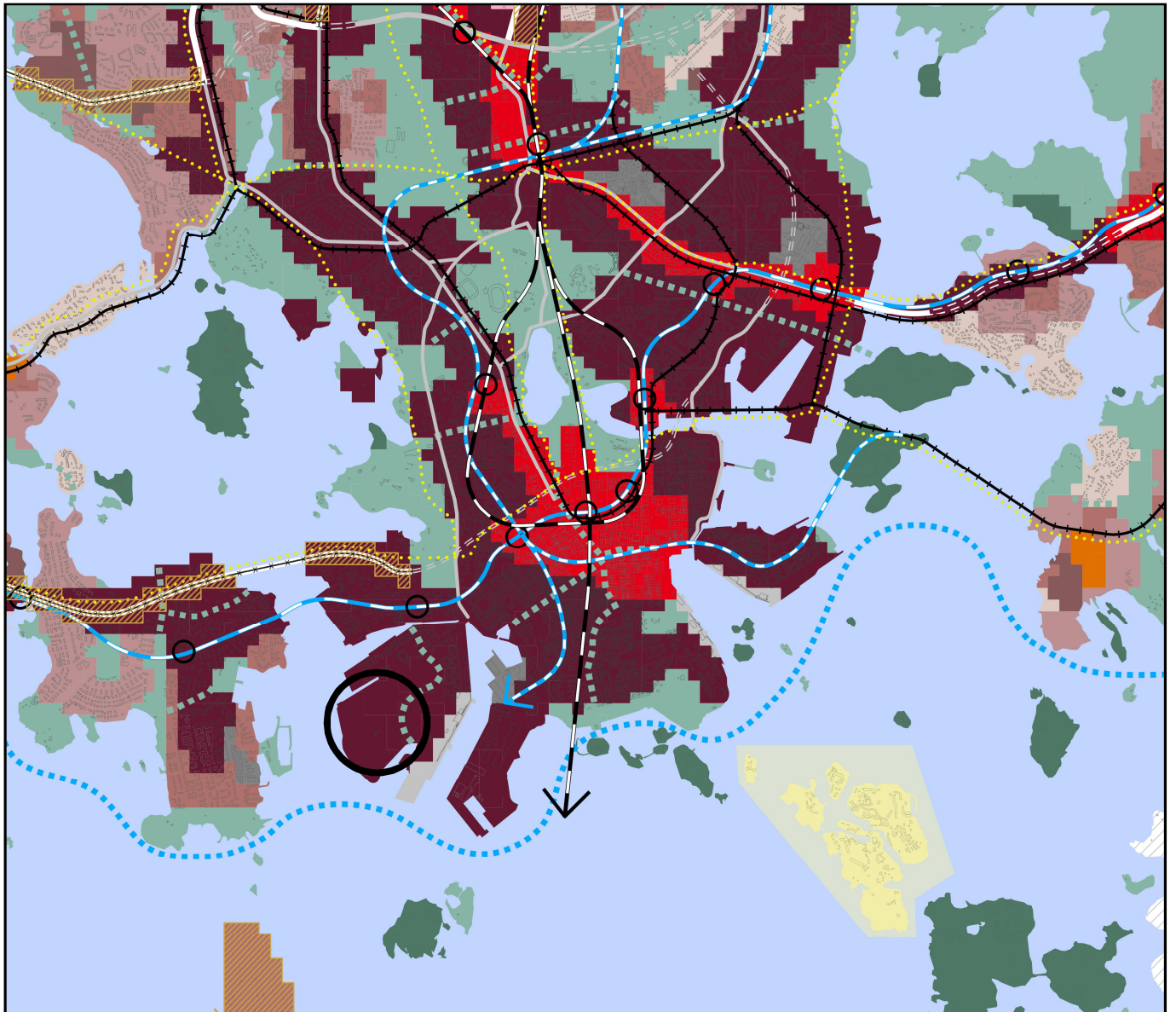
- Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 30 k-m². Näistä 75 % on sijoitettava rakennuksiin. Lisäksi vieraspysäköintiä varten 1 pp / 1000 k-m², jotka sijoitetaan sisäänkäyntien läheisyyteen. Määräys ei koske erityisasumista opiskelija-asuntoja lukuun ottamatta.
- Toimistot, vähintään 1 pp / 50 k-m²
- Myymälät ja ravintolat, vähintään 1 pp / 40 k-m²
- Erityisasumisen pysäköintitarve määritellään tapauskohtaisessa selvityksessä, joka tulee hyväksyttävä liikenne- ja katusuunnittelupalvelussa.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



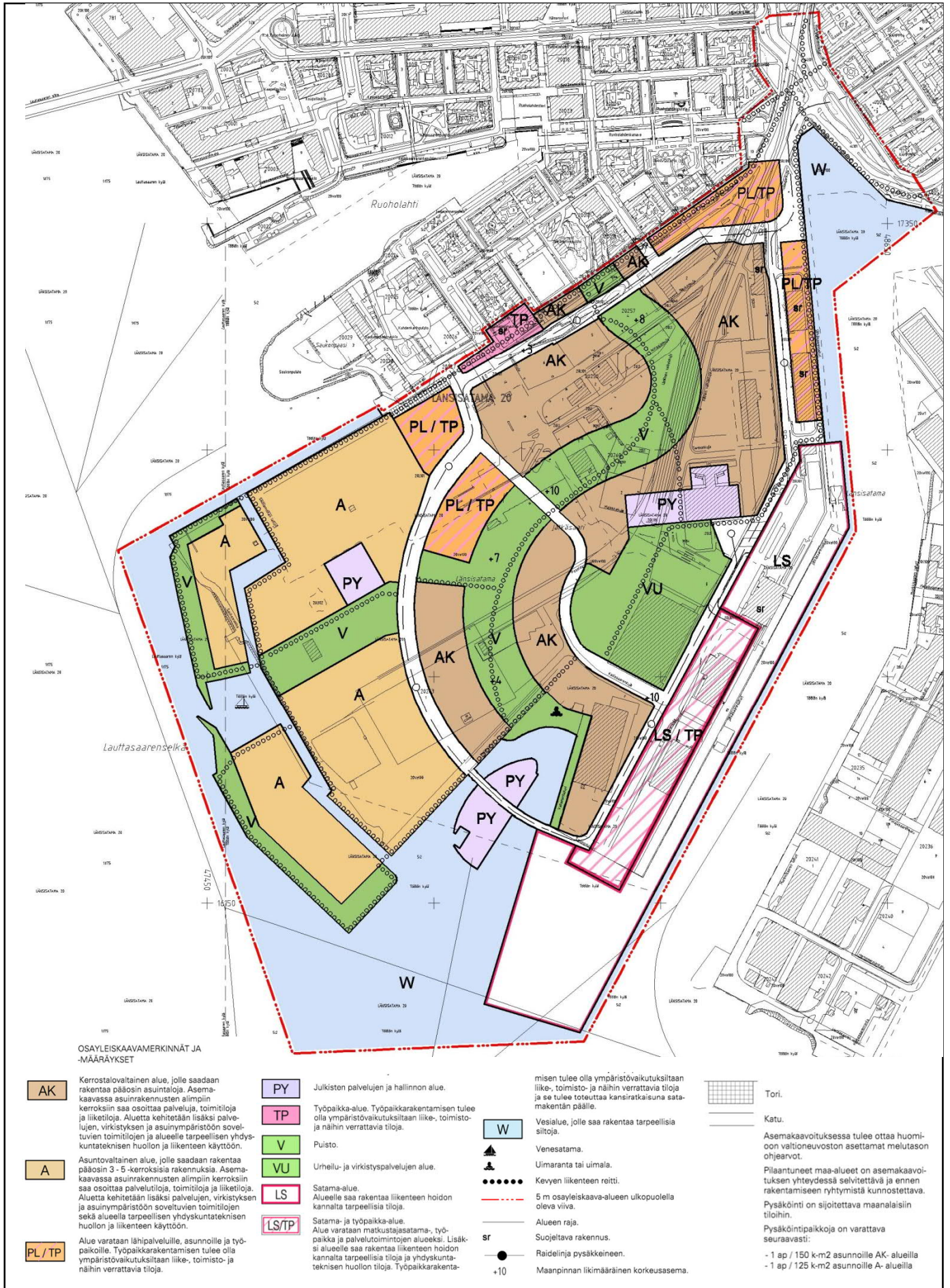
Havainnekuva
Jätkäsaaren asuntoreformikortteli
Asemakaavan muutos

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö
Länsisatama-Kalasadama -tiimi



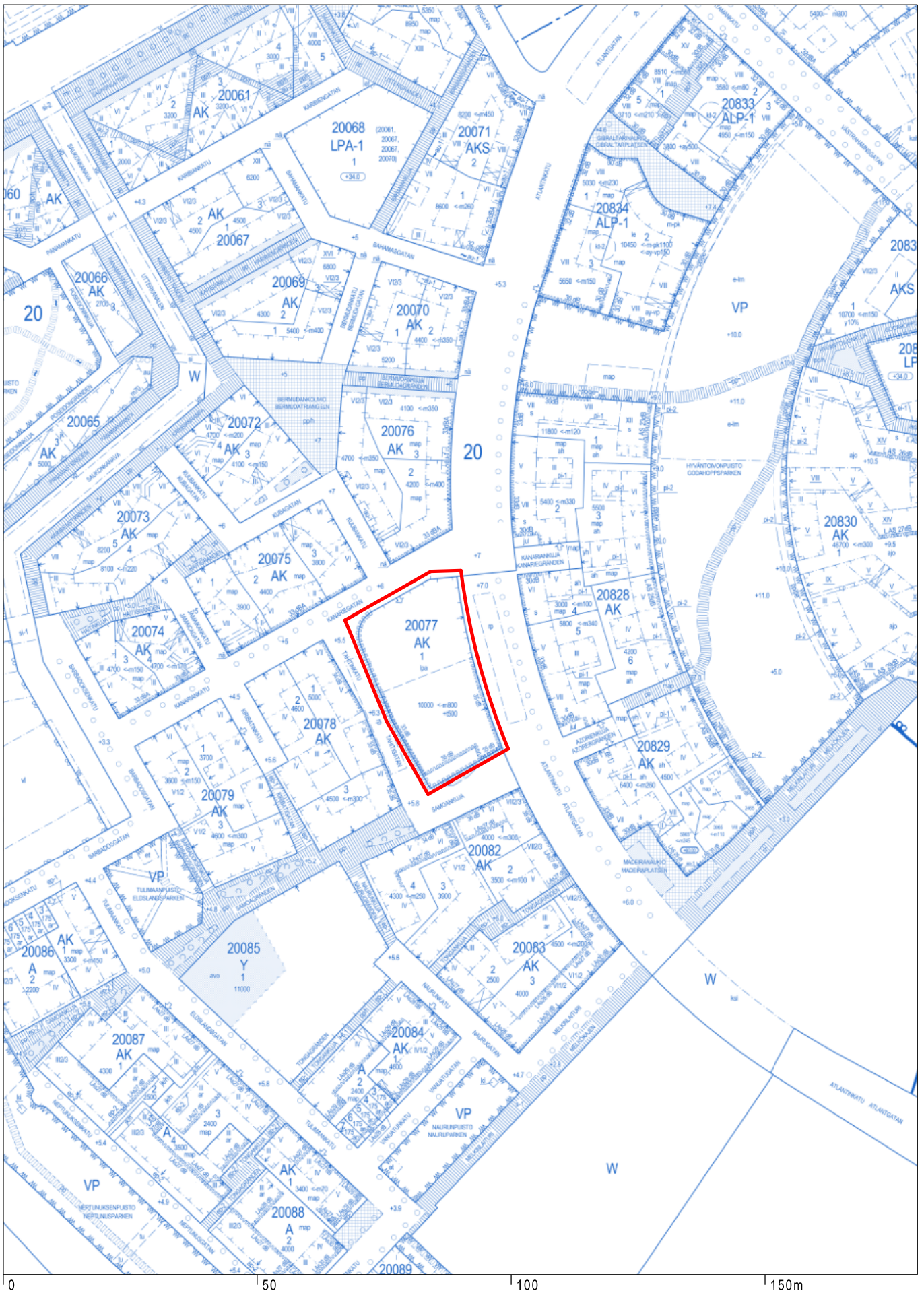
Ote Helsingin yleiskaavasta
Asuntoreformikortteli

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö
Länsisatama-Kalasadama -tiimi



Ote Jätkäsaaren osayleiskaavasta
Asuntoreformikortteli

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö
Länsisatama-Kalasadama -tiimi



Ote ajantasa-asetakaavasta
 Jätkäsaaren asuntoreformikortteli
 Asemakaavan muutos

Helsingin kaupunki
 Asemakaavoitus
 Eteläinen alueyksikkö
 Länsisatama-Kalasadama -tiimi