



21.05.2019

§ 259

Kvarteret Isabellan (Madeiranaukio, Jätkäsaari) asemakaavan muuttaminen (nro 12586)

HEL 2017-013736 T 10 03 03

Hankenumero 2361_3

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 21.5.2019 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12586 mukaisena. Asemakaavan muutos koskee 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) korttelin 20829 tonttia 3 ja katualuetta.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloaikana saatuihin lausuntoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - Ålandsbanken Bostadsfond Specialplaceringsfond: 1 560 euroa
 - Svenska handelshögskolan: 780 euroa
 - Stiftelsen Brita Maria Renlund minne sr.: 660 euroa

Kaupunkiympäristölautakunta päätti asemakaavan muutoksesta hallintosäännön 16 luvun 1 §:n kohdan 2 perusteella, koska kaavaratkaisulla ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Teo Tammivuori, arkkitehti, puhelin: 310 21192
teo.tammivuori(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva



21.05.2019

- | | |
|---|--|
| 3 | Asemakaavan muutoksen nro 12586 kartta, päivätty 21.5.2019 |
| 4 | Asemakaavan muutoksen nro 12586 selostus, päivätty 21.5.2019, päivitetty Kylk:n 21.5.2019 päätöksen mukaiseksi |
| 5 | Havainnekuva 21.5.2019 |
| 6 | Tilastotiedot |
| 7 | Vuorovaikutusraportti 21.5.2019 |
| 8 | Osa päätöshistoriaa |

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Hakijat

Helsingin seudun ympäristö-
palvelut (HSY)

Uudenmaan elinkeino-, lii-
kenne- ja ympäristökeskus

Helen Sähköverkko Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 7

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 3

Liite 4

Liite 7

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 7

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20829 tonttia 3 ja katualuetta, joka sijaitsee Jätkäsaarella Atlantinkadun ja Melkinlaiturin kulmauksessa Madeira-naukion varrella. Etelässä aluetta rajaa Ahdinallas, Idässä Hyväntoi-



vonpuisto ja pohjoisessa korttelin 20829 tontit 1 ja 2. Tavoitteena on, että kortteli osaltaan jatkaa Helsingin kantakaupunkia Jätkäsaareen sosiaalisesti, ekologisesti ja taloudellisesti kestäväen kehityksen periaatteiden mukaisesti.

Alueelle on suunniteltu asuinkerrostaloja siten, että tontti jaetaan käyttötarkoitukseltaan kolmelle erityyppiselle hallintamuodolle: opiskelija-asunnolle, tuetulle vuokra-asumiselle sekä vapaarahoitteiselle vuokra-asumiselle. Asemakaavatontin 4 tornia on korotettu. Julkisivumateriaaleja ja värimäärytyksiä on tarkistettu kaikilla asemakaavatonteilla ja massoittelua on muutettu vähäisessä määrin Ahdinaltaan ja Hyväntoivon puiston laidoilla. Uutta asuntokerrosalaa on 640 k-m². Liiketilakerrosalaa on 145 k-m² vähemmän kuin kaavassa 12331. Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on e=4,9. Asukasmäärän lisäys on noin 14 henkeä.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että rakennuksen rakentaminen aiemman asemakaavan rakennusoikeuden laajuudessa on mahdollista aiemman asemakaavan rakennusalojen puitteisissa. Kaupunkikuvassa kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa siten, että kortteleiden 20828 ja 20829 muodostama suurkorttelisommitelma tasapainottuu korttelin 20829 torniosan korotuksen myötä.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontti on tällä hetkellä rakentamaton. Ympäröivän korttelin rakennukset ovat rakenteilla. Hyväntoivonpuisto viimeistellään asuinrakennusten valmistuttua.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2015.

Helsingin kaupunki omistaa alueen. Kaavaratkaisu on tehty tontinvaraajan hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Asemakaava ei poikkea kustannuksiltaan Atlantinkaaren asemakaavan arvioiduista toteuttamiskustannuksista. Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille uusia kustannuksia. Atlantinkaaren asemakaavan toteuttamisen kustannuksiksi on arvioitu noin 170 €/k-m². Kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden 13–15 milj. euroa.



Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaihana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin Satama
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat laivaliikenteen aiheuttaman melun torjuntaan. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että korttelin julkisivuille kohdistuvan laivaliikenteen melun torjunnan määräystä on tarkistettu alueelle valmistuneiden uusimpien melumallinnusten perusteella.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakentamisen korkeuteen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että korkeuden muutoksen vaikutuksista ympäristön varjoisuuteen on laadittu selvitys. Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 27.3.–9.4.2019

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisen lausunto sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnossa esitetyt huomautukset kohdistuivat vesihuollon tilapäisjärjestelyihin.

Lausunto saatiin seuraavalta taholta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)



Lisäksi seuraava taho ilmoitti, ettei ole lausuttavaa: Helen Sähköverkko Oy.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenveto kaavaehdotuksesta saadusta viranomaisen lausunnosta sekä vastine siinä esitettyihin huomautuksiin.

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

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ei tehty muutoksia julkisen nähtävilläolon jälkeen. Aineistoon tehdyt muut täydennykset on esitetty kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 §, 51 §, 52 §, 54 §, 57 §, 59 §, 62 §.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Teo Tammivuori, arkkitehti, puhelin: 310 21192
teo.tammivuori(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12586 kartta, päivätty 21.5.2019
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12586 selostus, päivätty 21.5.2019
- 5 Havainnekuva 21.5.2019
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 21.5.2019
- 8 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mieliipide

Muutoksenhaku



21.05.2019

Asia/9

Kustannusten osalta:

Kunnallisvalitus, asemakaavan
muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksian-
to

Otteet

Ote

Hakijat

Helsingin seudun ympäristö-
palvelut (HSY)

Uudenmaan elinkeino-, lii-
kenne- ja ympäristökeskus

Helen Sähköverkko Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 7

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 3

Liite 4

Liite 7

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 7

Tiedoksi

KYMP/Aska/Hirvonen, Salmi (kuulutus)

KYMP/Hatu/Koski (laskutus)

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimit-
tauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 14.03.2019 § 26