



Jätkäsaari, Kvarteret Victoria

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12204
PÄIVÄTTY 20.8.2013

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
20. kaupunginosan (Länsisatama)
korttelia 20817

Kaavan nimi: Kvarteret Victoria
Hankennumero: 0846_7
HEL 2012-013037

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 15.11.2012
Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Nähtävilläolo (MRL 65 §):
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee 20. kaupunginosassa (Länsisatama) Jätkäsaarenkallion alueella. Kortteli 20817 rajautuu Hyväntoivonpuistoon, Jätkäsaarenkujaan, Livornonkatuun sekä Välimerenkatuun.



Korttelin 20817 sijainti

LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Seurantalomake
Sijaintikartta
Ilmakuva
Asemakaavan muutos
Havainnekuva
Ote maakuntakaavasta
Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
Ote Yleiskaava 2002:sta
Ote Jätkäsaaren osayleiskaavasta
Ote ajantasa-asemakaavasta

Kvarteret Victoria, välituloste 15.5.2013, arkkitehtitoimisto Stefan Ahlman

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Victoria-kortteli - hanke- ja viitesuunnitelma, arkkitehtitoimisto Stefan Ahlman Oy, 12.4.2011 ja lisäkirje 1.12.2011
- Jätkäsaaren osayleiskaava, Meluselvityksen päivitys, Insinööritoimisto Akukon Oy, 12/2004
- Länsisatama, Melutarkastelu 2014 - 2030, TL akustiikka, 5/2013

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki:

Kaupunkisuunnitteluvirasto:

Teo Tammivuori, arkkitehti
Anna Nervola, diplomi-insinööri
Helena Korjus, diplomi-insinööri
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri
Peik Salonen, insinööri
Annikki Vartiainen, suunnitteluavustaja
Tiina Mikkola-Tikkanen, suunnitteluavustaja

Kiinteistöviraston tilakeskus:

Jarmo Raveala, hankesuunnittelupäällikkö

Kiinteistöviraston tonttiosasto:

Kristian Berlin, lakimies

Rakennusvalvontavirasto:

Pirkka Hellman, arkkitehti
Markku Lehtinen, arkkitehti

Opetusvirasto:

Anne Salli-Suomalainen, projektiarkkitehti

Talous- ja suunnittelukeskus:

Timo Laitinen, projektinjohtaja

Toteuttajat ja konsultit:

Föreningen Kvarteret Victoria r.f

Johan Storgård, puheenjohtaja

Stiftelsen Kvarteret Victoria r.s.

Max Arhippainen, puheenjohtaja

Arkkitehtitoimisto Stefan Ahlman

Stefan Ahlman, pääsuunnittelija
Marcus Ahlman, arkkitehti

Haahtela rakennuttaminen

Risto Aalto, hallituksen jäsen

Innovarc (Jätkäsaarenkallion kalliotilat)

Juha Lampi, arkkitehti

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos mahdollistaa toiminnoiltaan sekoittuneen asuin- ja liiketilakorttelin rakentamisen. Kaava mahdollistaa kulttuuritoimintoja palveleva monitoimialin, järjestötoimintaa palvelevien toimitilojen, liiketilojen, ravintolan, gallerian sekä päiväkodin rakentamisen. Asemakaava mahdollistaa huomattavan monipuolisen asuntojen hallintamuotojen tarjonnan, kuten tuettua asuntotuotantoa, ryhmärakennuttamista, vuokra-asuntoja, opiskelija-asuntoja, Hitas-asuntoja, vapaarahoitteisia asuntoja sekä vieraileville taiteilijoille suunnatun huoneisto-hotellin.

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty vuonna 2012 tontin varaajan, Stiftelsen Kvarteret Victoria r.s.:n aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole esitetty mielipiteitä.

Asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupungintalon ilmoitustaululla ja kaupunkisuunnitteluvirastossa. Muutosluonnoksesta ei ole jätetty mielipiteitä.

Asemakaavan muutoksen toteutus

Korttelin 20817 maanpäällisten osien toteutus aloitetaan alkuvuodesta 2014 Jätkäsaaren kalliotilojen rakentamisen ollessa riittävässä valmiudessa. Asemakaavan maanalaisia osia toteutetaan poikkeamispäätöksellä.

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskee kolme erityistavoitetta:

- on otettava huomioon alueen maa- ja kallioperän soveltuvuus suunniteltuun käyttöön
- pilaantuneen maa-alueen puhdistustarve on selvitettävä ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin

- uusia asuinalueita tai muita melulle herkkiä toimintoja ei tule sijoittaa melualueille varmistamatta riittävää meluntorjuntaa.

Maa- ja kallioperän soveltuvuudesta suunniteltuun käyttöön on huolehdittu sovittamalla asemakaavan määräykset alueelle sijoittuvien kallioliöjen toteutussuunnittelussa ilmenneisiin muutoksiin.

Pilaantuneiden maa-alueiden puhdistamista käsitellään selostuksen kohdassa Maaperän rakennettavuus ja puhtaus.

Melusta aiheutuvista haitoista on huolehdittu rakenteiden ääneneristävyyttä ja parvekkeiden lasitusta koskevilla määräyksillä.

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Lisäksi kaavaa muutetaan alueella, jolla asuntotuotannolla on hyvät edellytykset toteutua sekä alueelle rakennetun yhdyskuntateknisen huollon ja palveluverkon että rakentamisvalmiuden osalta.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajama-alue.

Maakuntavaltuuston 20.3.2013 hyväksymässä Uudenmaan 2. vaihe-maakuntakaavassa alue on tiivistävää valtakunnallisen keskuksen keskustatoimintojen aluetta.

Yleiskaava

Helsingin Yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on asuinalue. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Jätkäsaaren alueelle on laadittu osayleiskaava, jonka kaupunginvaltuusto hyväksyi 21.6.2006. Osayleiskaavassa kaava-alue on kerrostalovaltaista sekoittunutta kaupunkirakennetta palveluineen ja työpaikkoinen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 11770 (hyväksytty 3.6.2009). Kaavan mukaan kortteli 20817 on asuinkerrostalojen korttelialuetta AK (tontit 2, 3 ja 4) sekä toimitilarakennusten korttelialuetta KTY (tontti 1).

Kaava-alueen kalliotilarakentaminen on alkanut poiketen maanalaisten sekä maanpinnan yläpuolelle tulevien rakenteiden osalta asemakaavasta nro 11770.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunginhallitus on 21.6.2010 varannut korttelin 20817 tontit Föreningen Kvarteret Victoria r.f:lle ja jatkanut varausta 25.6.2012 siirtäen varauksen Stiftelsen Kvarteret Victoria r.s:lle

Kiinteistöviraston tonttiosasto on päättänyt kortteliin nro 20817 rakennettavien ja ryhmärakennuttamismallilla toteutettavien Hitas-asuntojen ryhmärakennuttajien valintaperiaatteiden hyväksymisestä 18.4.2013.

Kulttuuripainotteinen Kvarteret Victoria on mainittu kaupungin valtuuston 14.12.2011 hyväksymässä Helsingin kaupungin kulttuuristrategiasa 2012 - 2017.

Uudenmaan ympäristökeskus on 5.6.2009 antanut Jätkäsaaren ja Hietasaaren asemakaava-alueen, johon asemakaavamuutosalue kuuluu, pilaantuneen maaperän puhdistamista ja haitta-ainepitoisten maainesten sekä betoni-, tiili- ja asfalttimurskeen hyödyntämistä koskevan ympäristölupapäätöksen YS 674.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittaosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 23.5.2013.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa asemakaava-alueen.

Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutos koskee Jätkäsaaren korttelia 20817. Suunnittelualue rajautuu Hyväntoivonpuistoon, Jätkäsaarenkujaan, Livornonka-

tuun sekä Välimerenkatuun. Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on 0,68 ha.

Rakennettu ympäristö

Koko Jätkäsaaren alue on alkujaan koostunut kolmesta saaresta, jotka olivat Jätkäsaari, Hietasaari ja Saukko. Jätkäsaari sijaitsee asemakaava-alueen kohdalla. 1900-luvun alussa. Jätkäsaaresta kaavailtiin huvilayhdyskuntaa. Helsingin kantakaupunkia kiertävä rautatie rakennettiin Katajanokan satamaan 1890-luvulla. Radan rakentamisen jälkeen Hietalahden pohjukassa ollut satama laajennettiin 1913 alkaen Jätkäsaareen ja liikennöinti rautatietä pitkin alkoi 1916. Saarten kalliot louhittiin tasaisiksi ja saaret yhdistettiin toisiinsa täytemaalla. Täytöt ulottuvat nykyään enimmillään yli kilometrin päähän luonnollisesta rantaviivasta. Nykyisen Jätkäsaaren maaperä on pääosin täytemaata, mutta asemakaavan kortteli 20817 on Jätkäsaaren tasatun kallion alueella.

Tällä hetkellä asemakaavan alueella sijainneet tavarasataman rakenteet on purettu ja alue on tasaisehkoa kenttää. Paraikaa alueella tehdään katu- ja esirakentamistöitä.

Palvelut

Lähiseudun merkittävimmät kaupalliset palvelut ovat Ruoholahden metroaseman ympäristössä sekä rakennusvaiheessa olevalla Jätkäsaaren ja Hietasaaren alueilla. Välimerenkadun kivijalkaliiketiloihin on sijoittunut erilaisia kaupallisia palveluita ml. päivittäistavarakauppaa.

Ruoholahdessa sijaitsee Helsingin kansainvälinen koulu sekä Ruoholahden ala-asteen koulu. Jätkäsaaren alueelle on suunnitteilla kolme koulua, joista yksi on ruotsinkielinen. Ruoholahdessa sijaitsevat myös Helsingin konservatorio sekä Kaapelitehtaan työväenopisto.

Asemakaava-aluetta lähimmäs sijoittuva päiväkotito on suunniteltu Hietasaarenkujan toisella puolella olevaan kortteliin 20820. Tällä hetkellä Jätkäsaaren alueella toimii kolme julkista ja kaksi yksityistä päiväkotia sekä Ruoholahden lastentalo. Jätkäsaaren uudisrakentamisalueelle on suunniteltu kaksi lastentaloa ja useita päiväkoteja. Yhden näistä päiväkodeista on tarkoitus olla ruotsinkielinen ja sijoittua tämän asemakaavan kortteliin.

Korttelin 20817 itäpuolella sijaitsee Hyväntoivonpuisto, joka esteettömine reitteine tarjoaa virkistystä alueen asukkaille. Jätkäsaareen on suunnitteilla myös liikuntapuisto sekä liikuntapuiston laidalla sijaitsevaan kappaletavaravarasto Bunkkeriin sisäliikuntatiloja.

Luonnonympäristö

Alueen luonnonympäristö on alkujaan muutettu satamarakentamisen yhteydessä. Jätkäsaaren kallioiden louhittu tasaiseksi. Alkuperäisestä luonnonympäristöstä ei ole enää mitään näkyvissä.

Suojelukohteet

Asemakaava-alueella ei ole suojelukohteita. Lähimmät asemakaavassa nro 11770 suojellut rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet ovat Välimerenkadun varrella sijaitseva Lars Sonckin suunnittelema sataman hallintorakennus vuodelta 1929 sekä sen edessä oleva 1930-luvulta peräisin oleva betoninen puhelinkioski.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on rakenteilla uutta maankäyttöä palveleva yhdyskuntateknisen huollon verkosto, johon kaava-alue on liitettävissä.

Maaperä

Asemakaava-alue sijaitsee entisen Jätkäsaari-nimisen saaren kohdalla, jossa luonnonmaapohja ja louhittu kalliopinta ovat lähellä nykyistä maanpinnan tasoa ja rakennettavuus on hyvä. Tällä alueella maan- tai kallionvarainen perustaminen on mahdollista.

Nykyinen maanpinta korttelin alueella on tasolla +3,9 ... +4,4. Kallionpinta korttelin alueella on todettu tasolla +2,4 ... +3,9. Korttelin eteläpuolella kallionpinta laskee ja on todettu tasolla +1,3 ... +1,5. Kallion päällä oleva maakerros on hiekkaa ja moreenia. Korttelin pohjoispuolella olevassa pohjaveden havaintoputkessa pohjavesi on todettu aikavälillä 9.3.1987 - 1.11.1989 tasolla G_{Wo} +1,2...+1,5 (maanpinta +3,7, kallionpinta +0,3).

Jätkäsaarenkallion alueella on laajempi kallioalue, johon on rakenteilla pysäköinti- ja varikkoluolasto.

Ympäristöhäiriöt

Asemakaava-alueen maaperä on satamatoimintojen jäljiltä puhdistamaton maata. Alue toimii tällä hetkellä aluerakentamisen tuki- ja varastointialueena.

Nykytilanteessa alueelle kohdistuu melua ja ilman epäpuhtauksia lähinnä satamaan ja työmaille suuntautuvasta raskaasta liikenteestä,

minkä lisäksi melua voi aiheutua läheisistä työmaista. Sataman liikenne on tarkoitus ohjata tulevaisuudessa Tyynenmerenkadulle. Laivoista kaava-alueelle kohdistuvan melun ei käytettävissä olevien selvitysten perusteella arvioida enää tällä etäisyydellä satamasta olevan merkittävää. Laivaliikenteen aiheuttamien ilman epäpuhtauksien pitoisuuksien arvioidaan HSY:n tekemien mittausten perusteella jäävän hyväksyttävälle tasolle, vaikka satamaympäristössä voidaankin havaita laivojen savuvanoista johtuvia lyhytaikaisia tavanomaista korkeampia pitoisuuksia.

3 TAVOITTEET

Jätkäsaaren asemakaavojen muutosten tavoitteena on muuttaa pääosin tavarasatamakäytössä ollut alue viihtyisäksi ja eläväksi osaksi Helsingin kantakaupunkia. Tavoitteena on toiminnallisesti monipuolinen kaupunginosa, jossa työ, asuminen, vapaa-aika ja virkistys lomittuvat toisiinsa.

Tässä asemakaavan muutoksessa tavoitteena on mahdollistaa kortteliin 20817 toiminnot, joita voimassa oleva asemakaava ei tällä kortteli-alueella salli. Näitä ovat mm. monitoimitila ja päiväkoti. Korttelista on tarkoitus luoda toiminnoiltaan sekoittunut. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa toimitilatoimintojen vapaampi sijoittelu korttelin sisällä. Varsinaisen toimitilan määrä pienenee, mutta korttelin toiminnallinen sisältö monipuolistuu. Kortteliin on suunniteltu ruotsinkielistä kulttuuri- ja järjestötoimintaa palvelevia tiloja, ruotsinkielinen päiväkoti sekä asumista. Kortteliin on kaavailtu yleisölle avoimia tiloja kuten monitoimisali, tähän liittyviä pienempiä studioita, ravintola ja galleria. Järjestötoiminnalle on suunniteltu tavanomaisia toimistotiloja Välimerenkadun varren rakennuksen toiseen kerrokseen. Kortteliin on suunnitteilla monipuolista asuntotarjontaa kuten ateljé-asuntoja, nuoriso- ja palveluasumista sekä ryhmärakennuttamista. Lisäksi kortteliin on kaavailtu vieraileville artisteille suunnattu huoneistohotelli. Kvarteret Victoria on mukana Helsingin kaupunginvaltuuston vahvistamassa kulttuuristrategiassa.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on myös tarkistaa kalliorakentamista ohjaavat merkinnät toteutuvien suunnitelmien mukaisiksi tällä asemakaava-alueella.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksessa on tiivis kantakaupungin kaupunkirakenteeseen sovitettu kortteli, jonka pääasiallinen tarkoitus on asuminen yhdistettynä monipuoliseen palvelutarjontaan. Korttelin toiminnot ovat sekoittuneet.

Asemakaava-alue muodostuu umpikorttelista, joka kuuluu Jätkäsaarenkallion alueeseen. Jätkäsaarenkallio on kuuden korttelin kokonaisuus, joka rajautuu Välimerenkatuun ja Atlantinkatuun sekä Hyväntoivonpuistoon. Alueen keskellä kulkee polveileva kevyenliikenteenraitti – Jätkäsaarenkuja. Raitti avautuu tonttikatujen risteyskohdissa pieniksi aukioiksi. Kujan eteläpuolella olevat rakennukset ovat kantakaupungin ratkaisuisista poikkeavia, noin 2 ½ -kerroksisia rakennuksia, jotka tuovat valoa ja väljyyden tuntua kapeille, 8 metriä leveille kujille. Matala rakennusala Jätkäsaarenkujan toisella puolella korttelia 20817 vastapäätä mahdollistaa auringonvalon riittävyden alimmissa kerroksissa.

Jätkäsaaren asuinrakennusten kattomaailmasta tavoitellaan rikasta ja hengeltään "pariisilaista", positiivisella tavalla levotonta vaikutelmaa. Asemakaavamääräysten mukaan korkeimmissa asuinrakennuksissa kaksi ylintä kattokerrosta muodostavat oman miljöönsä ehjän räystäslinjan yläpuolella. Kattomaailman volyyymi pienenee ylöspäin mentäessä ja kattokerrosten rakennusmassat terassipihoiheen jäsentyvät pientaloille ja rivitaloille tyypilliseen tapaan. Ratkaisulla luodaan uudentyyppisiä asuntoratkaisuja kerrostalorakentamiseen ja samalla vältetään kerrostalojen laatikkomaisuutta. Kantakaupungissa rakennetaan jatkuvasti normaaleista asunnoista poikkeavia ullakkoasuntoja vanhoihin asuinrakennuksiin. Jätkäsaarella ne toteutetaan jo muun rakentamisen yhteydessä.

Asemakaavan muutoksessa korotetaan korttelin Välimerenkadun ja Livornonkadun puoleisten rakennusalojen kerroslukua yhdeksään (IX)

Maanalaisten tilojen merkinnät ovat väljinä aluevarauksina sekä muutuneen kalliotilas suunnitelman mukaisina.

Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 0,68 ha. Asemakaava-alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 23 000 k-m², joka jakautuu asemakaavan muutoksen hakijan mukaan seuraavasti:

Asunnot	19 820 k-m ²
Toimistot	1 060 k-m ²
Sali, studio ja aulatilat	846 k-m ²
Päiväkoti	666 k-m ²
Liiketilat ja ravintola	425 k-m ²
Galleria	183 k-m ²

Korttelin tehokkuus on $e = 3,38$. Tehokkuutta on nostettu asemakaavaan nro 11770 verrattuna 2 500 k-m², mikä tarkoittaa e-lukuna 0,37.

Korttelin asukasmäärä tulee olemaan noin 500. Kortteli työllistää noin 50 henkeä.

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

Välimerenkadulla asuinrakennusten ensimmäiset kerrokset on kaavailtu liiketiloiksi. Toinen kerros voi olla joko asuin- tai toimistokäytössä. Lisäksi pieniä aukioita tonttikatujen varsilla elävöitetään pienillä ensimmäisen kerroksen liike- ja asukaspalvelutiloilla. Asuinkorttelin pihat rakennetaan toisiinsa rajautuvien tonttien osalta yhteisiksi. Pihat on jäsenneltävä pintamateriaalein, istutuksin, kalustein ja valaistuksen avulla viihtyisiksi leikki- ja ulko-oleskelutiloiksi. Sisäpihalle tulee olla vähintään yksi esteetön yhteys katualueelta ulkotilassa.

Korttelialueen kerrosalasta enintään 87 % on käytettävä asuinrakentamiseen. Loput tilat, kuten liiketilat, ravintolatilat, galleria sekä kulttuurisali aula- ja aputiloineen tulee sijoittaa Välimerenkadun varteen.

Toimintojen sekoittuneisuuden ja hallintarajojen monipolvisuuden takia, ei asemakaavassa ole tarkoituksenmukaista osoittaa tonttirajausta. Mahdollinen tuleva tonttijako on kuitenkin otettu huomioon mitoituksessa ja määräyksissä.

Asemakaava mahdollistaa useita eri asuntojen hallintamuotoja, kuten tuettua asuntotuotantoa, ryhmärakennuttamista, vuokra-asuntoja, opiskelija-asuntoja, hitas-asuntoja, vapaarahoitteisia asuntoja sekä vierailuille taiteilijoille suunnatun huoneistohotellin. Tuetun asuntotuotannon toteutumisedellytykset on huomioitu.

Välimerenkadun ja Livornonkadun varteen voi rakentaa enintään yhdeksänkerroksisen rakennuksen, mikä vastaa Välimerenkadun toisella puolella olevan rakennuksen korkeutta. Muilta osin kortteli voidaan rakentaa enintään kahdeksänkerroksisena.

Liikenne ja pysäköinti

Kortteliin sijoittuvan päiväkodin saattoliikenne hoidetaan Livornonkadulta sekä Hietasaarenkujan ja Livornonkadun risteysaukiolta käyttäen hyväksi Livornonkadun pysäköintipaikkoja. Saattoliikenteen toimivuus varmistetaan sallimalla vain lyhytaikainen pysäköinti.

Tontin autopaikkamääräyksinä käytetään voimassa olevan asemakaavan nro 11770 autopaikkamääräyksiä. 7.2.2012 hyväksytyyn ohjeeseen mukaan korttelin autopaikkatarve on 152 autopaikkaa, kun se asemakaavan nro 11770 mukaisesti on 140 autopaikkaa. Tuetun asuntorakentamisen ehtojen mukaan pysäköinti on järjestettävä tontilla. Tästä syystä kortteliin on kaavailtu oma, noin 20 autopaikan pysäköintilaitos. Jätkäsaarenkallion pysäköintilaitokseen on tontinvarauspäätöksessä määrätty sijoitettavaksi 126 autopaikkaa.

Palvelut

Kortteliin sijoittuu monipuolisia palvelutiloja. Yleisöpalvelut, kuten monitoimisalın aulatilat, liiketilat ja galleria on sijoitettu Välimerenkadun varren rakennusalan ensimmäiseen kerrokseen. Toimistotilat on kaavailtu tämän rakennusalan ylempiin kerroksiin.

Asemakaavassa monitoimisali on sijoitettu korttelipihan alle Välimerenkadun varren ensimmäisen kerroksen tasolle. Maanalaisen monitoimisalın päälle on kaavailtu päiväkodin leikkihiha.

Päiväkoti on sijoitettu korttelin sisäpihan tasolle – Livornonkadulta katsottuna toiseen kerrokseen. Päiväkodin ikkunat avautuvat monitoimisalın päällä olevalle leikkihihalle sekä Livornonkadulle. Päiväkodin on tarkoitus olla ruotsinkielinen. Se palvelee myös Jätkäsaaren ulkopuolisia eteläisen Helsingin alueita.

Esteettömyys

Asemakaava-alueen päiväkodin kohdalla tulee kiinnittää erityistä huomiota esteettömien yhteyksien järjestämiseen. Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta vaativaa alueen tasoerojen takia.

Asemakaava-aluetta ympäröivät kadut nousevat tasaisesti kohti Hyvntoivonpuistoa. Lisäksi korttelin sisäpihalle muodostuu tasoeroja pihan alle sijoitetun monitoimisalın takia. Sisäpihalle on järjestettävissä es-

teettömät kulkuyhteydet sekä Hyväntoivonpuistosta että Livornonkadun ja Jätkäsaarenkujan risteysaukiolta. Asemakaava-alueita ympäröivät kadut ovat esteettömiä, mutta liikuntaesteisten pysäköinnin toteuttaminen kadun varteen ei ole mahdollista. Tästä syystä asemakaava määrää, että jokaiselle tontille tulee osoittaa yksi liikuntaesteisille varattu pysäköintipaikka. Pysäköintipaikat sijaitsevat joko korttelin autohallissa tai pysäköintiluolassa, joihin on esteetön hissiyhteys.

Luonnonympäristö

Alueen topografia on suunniteltu uudelleen siten, että Hyväntoivonpuisto on asemakaava-alueen kohdalla noin 8 metriä nykyistä maantasa korkeammalla. Asemakaava-alueen kortteli on sovitettu Hyväntoivonpuiston puoleiselta reunaltaan puiston korkoihin ja reitistöön.

Yhdyskuntatekninen huolto

Välimerenkadulle ja Livornonkadulle sekä Jätkäsaarenkujalle rakennetaan uusi yhdyskuntateknisen huollon verkosto. Jätkäsaarenkuja ja Livornonkatu rakennetaan kaltevaksi Hyväntoivonpuiston suunnasta Välimerenkadulle.

Maanalaisten tilojen kuivatus- ja jätevedet tulee johtaa kiinteistökohtaisella pumppaamalla yleiseen viemäriverkostoon.

Autohallien yhteyteen tulee varata tila alueellista sähköhuoltoa palvelevalle muuntamolle.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Alueen rakennettavuus on pääsääntöisesti hyvä. Osalla aluetta on tehty tasauslouhintaa ja tasattu täytemaalla. Osalla alueesta kallion päällä on luonnon- ja täytemaakerroksia. Uudet rakennukset on pääsääntöisesti perustettavissa anturaperustuksella kallion varaan.

Kadunpinnan korkeus on alimmillaan Välimerenkadun puoleisessa reunassa +4.81. Uudisrakentaminen suunnitellaan siten, että meriveden pinta voi nousta tasolle +3.06, ilman että se aiheuttaa haittaa rakenteille, viihtyvyydelle tai terveydelle. Kunnallistekniikka vaatinee louhintoja. Kadut ja kunnallistekniikka voidaan perustaa maan ja kallion varaan.

Alueella sijaitsee hylättyjä teknisen huollon verkoston osia.

Maaperän pilaantuneisuus edellyttää lisäselvityksiä. Toistaiseksi alueella ei ole todettu laaja-alaista kunnostamista edellyttävää pilaantuneisuutta. Asemakaava-alueetta koskee ympäristölupapäätös maaperän puhdistamista ja haitta-ainepitoisten maa-ainesten sekä betoni-, tiili- ja asfalttimurskeen hyödyntämistä varten.

Ympäristöhäiriöt

Jätkäsaaren osayleiskaavaa varten tehdyssä meluselvityksessä on Välimerenkadulla varauduttu liikennemäärään noin 10 000 ajoneuvoa/vrk, josta raskasta liikennettä olisi 10 %. Viimeisin arvio ennusteliikenteeksi on tällä kohtaa hieman pienempi, mutta kaavassa on nähty perusteluksi edelleen melun näkökulmasta varautua vastaavaan tilanteeseen ja edellyttää kadun puoleiselta julkisivulta vähintään 32 dB kokonaisääneneristävyttä liikennemelua vastaan. Kaavassa edellytetään parvekkeiden lasittamista ympäristömelun torjumiseksi. Lasitus tulee tehdä mahdollisimman eristäväksi Välimerenkadun puolella, jotta näilläkin parvekkeilla voitaisiin saavuttaa melun kannalta mahdollisimman viihtyisät olosuhteet. Korttelia palvelevat ulko-oleskelualueet on tarkoitettu sijoitettavaksi korttelin sisäosiin, joka on maanpintatasolla hyvin melulta suojassa. Välimerenkadun liikennepäästöjen huomioon ottamiseksi asuinhuoneiden ilmanottoa ei tule järjestää Välimerenkadun puolelta.

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Jätkäsaaren osayleiskaavan sekä Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaavan laatimisen yhteydessä on laadittu laajemmat vaikutusarviot tavarasatama-alueen muuttamisesta uudeksi kaupunginosaksi.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan toteuttaminen vaikuttaa alueen kaupunkirakenteeseen eheytävästi sekä jäsentää Hyväntoivonpuiston pohjoispään kaupunkikuvaa. Kerrosluvun nosto Välimerenkadun varressa vastaa kadun toisella puolella olevan rakennuksen korkeutta. Näin kadun toisella puolella oleva itsenäinen rakennus liittyy luontevammin Jätkäsaarenkallion kortteleihin.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Helsingin eteläosia palvelevan päiväkodin saattoliikenne lisää Jätkäsaaren kohdistuvaa liikennettä. Määrältään saattoliikenteen tuoma lisäys on vähäistä.

Muutosalueen välittömään läheisyyteen on suunniteltu raitiovaunupysäkki, joten joukkoliikenteen kannalta korttelin tarjoamien palveluiden sijainti on erinomainen.

Vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Huomattava määrä liike-, myymälä- ja galleriatilaa Välimerenkadun varressa monipuolistavat alueen palvelutarjontaa.

Kantakaupungin ruotsinkielisen palvelutarjonnan tukemiseen liittyvät järjestötilat ja artistien majoitusmahdollisuudet sekä henkilöstölle suunnattu tuettu vuokra-asuntotarjonta osaltaan parantavat Helsingin ruotsinkielisen opetus- ja kulttuuritoiminnan laatua.

Vaikka galleriat, monitoimisali ja studiot palvelevat pääasiassa ruotsinkielistä kulttuuritoimintaa, on toiminta luonnollisesti avointa kaikelle yleisölle kielitaustasta riippumatta. Kokonaisen korttelin palvelutarjonnan profiloituminen ruotsinkieliseksi vahvistaa osaltaan Jätkäsaaren alueen identiteettiä monipuolisena, tunnistettavana ja elävänä kaupunginosana.

Pääosin yksityisin varoin toteutettava, Kvarteret Victoria on mukana Helsingin kaupunginvaltuuston hyväksymässä kulttuuristrategiassa.



Kvarteret Victoria etelästä nähtynä (Arkkitehtitoimisto Stefan Ahlman)

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Rakentamisaikataulu

Alueen maanpäällisten rakenteiden toteuttaminen edellyttää, että rakenteilla olevan kalliotilan räjäytystyöt kortteliin 20817 tulevine kulkuyhteyksineen, sekä maaperän pilaantuneisuuden puhdistustoimet ja muut esirakennustyöt ovat tehty.

Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren alueille on laadittu katuympäristösuunnitelma sekä katupiirustukset.

Toteutuksen seuranta

Talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämistoimistossa on toteutusta varten Länsisatama-projekti. Myös kaupunkisuunnitteluviraston Länsisatama-projekti osallistuu aktiivisesti toteutuksen koordinointiin.

Muiden hankkeiden ohella Huutokonttoriin, Jätkäsaaren infokeskukseen varataan resurssit Kvarteret Victoria -hankkeen esittelyyn.

7

SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille Stiftelsen Kvarteret Victoria r.s.:n aloitteesta.

Kaavoitustyö aloitettiin Stiftelsen Kvarteret Victoria r.s.:n (kortteli 20217 tontin varaaja) hakemuksen johdosta (saapunut 25.9.2012).

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 15.11.2012).

Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2013 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökoh-
tia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 4.12.2012.

Osallisille lähetettiin asemakaavan muutosluonnos (kirje päiväty 19.11.2012).

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupungin ilmoitustaululla (Pohjoisesplanadi 11–13) ja kaupunkisuunnitteluvirastossa 26.11.–14.12.2012. Luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin 4.12.2012.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä Helsingin kaupungin Talous ja suunnittelukeskuksen, Helsingin Energia -liikela-
ituksen ja Helen Sähköverkko Oy:n, pelastuslaitoksen, rakennusviras-
ton, opetusviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston ja geoteknisen
osaston kanssa.

Ennen lautakuntakäsittelyä pyydettiin kannanotot Helsingin kaupungin-
kirjastolta, kiinteistövirastolta, kulttuurikeskukselta, liikuntavirastolta,
nuorisoasiainkeskukselta, opetusvirastolta, pelastuslaitokselta, raken-
nusvalvontavirastolta, rakennusviraston katu- ja puisto-osastolta, sosi-

aalivirastolta, terveystakeskuksesta, ympäristökeskuksesta, Helsingin Satamalta, Helsingin Energia -liikelaitokselta, liikennelaitos -liikelaitokselta, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymältä sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksesta.

Kannanottoja saatiin yhdeksän.

Terveystakeskus kiinnitti huomiota turvallisuuteen sekä liikuntaesteisten pysäköintipaikkoihin, joista on esteetön käynti sisäpihoille. Tämä huomioitiin asemakaavassa määräyksellä.

Ympäristökeskus kiinnitti kannanotossaan huomiota maaperän pilaantuneisuuteen sekä muihin ympäristöhaittoihin. Nämä ovat huomioitu asemakaavamääräyksin, sekä sijoittamalla päiväkodin leikkipiha suojaan liikenteen haitoilta korttelin sisäpihalle.

Rakennusvirasto katsoi, ettei viereiselle puistoalueelle tule sijoittaa pelastusreittejä eikä rakennuksia sijoittaa kiinni puiston rajaan. Puisto ei kuulu kaava-alueeseen. Kyseinen pelastusreitti on esitetty kaupungin hallituksen v. 2009 hyväksymissä puistosuunnitelmissa.

Muissa kannanotoissa ei ollut tätä asemakaava-aluetta koskevaa huomautettavaa.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen ei asemakaavaosastolle ole saapunut kirjeitse mielipiteitä, eikä hanke herättänyt keskustelua siitä järjestetyssä esittelytilaisuudessa 4.12.2012.

8 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 20.8.2013 ja se päätti ...

Helsingissä

Olavi Veltheim



JÄTKÄSAARI, KVARTERET VICTORIA ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

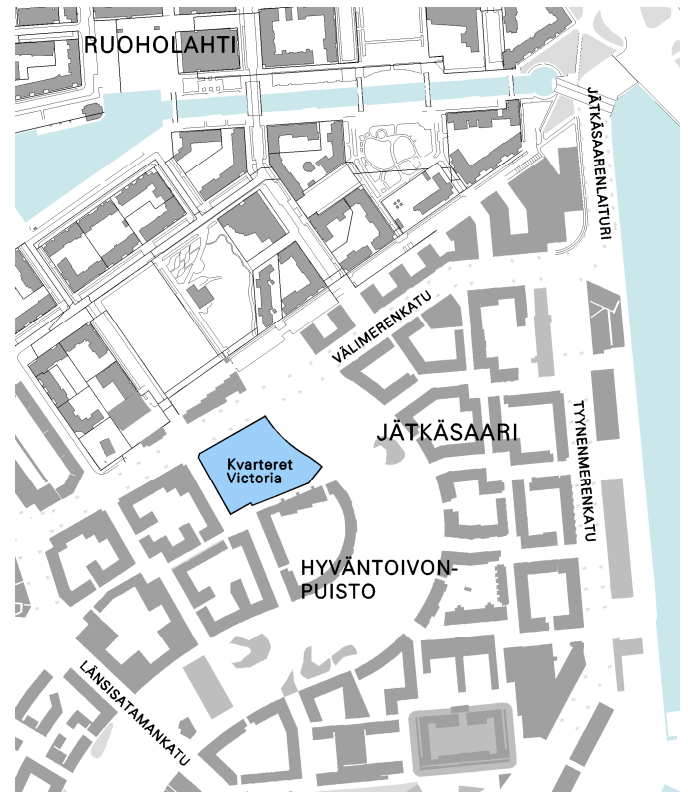
Asemakaavan muutos koskee Jätkäsaaren korttelia 20817 sekä katualuetta. Suunnittelualue rajautuu Hyväntoivonpuistoon, Jätkäsaarenkujaan, Livornonkatuun sekä Väli-
merenkatuun. Suunnittelualueen kokonais-
pinta-ala on 0,68 ha.

Nykytilanne

Tavarasatama on poistunut alueelta. Jätkäsaaren infrastruktuuria ja ensimmäisiä asuin- ja liiketaloja rakennetaan. Alue on asfalttikenttänä aluerakentamista palvelevassa tilapäiskäytössä. Kuluvan vuoden aikana alueella käynnistyvät Jätkäsaarenkallioon sijoitetun maanalaisen Staran huoltotukikohdan sekä väestönsuoja- ja pysäköintilaitoksen rakennustyöt. Tämänhetkisen tiedon mukaan rakentaminen maan päällä korttelin 20817 alueella voidaan aloittaa kalliotilojen louhintojen valmistuttua vuoden 2014 aikana.

Mitä alueelle suunnitellaan

Alueelle on suunnitteilla ruotsinkielistä kulttuuri- ja järjestötoimintaa palvelevia tiloja sekä asumista sekä ruotsinkielinen päiväkotiti. Kortteliin suunnitellaan yleisölle avoimia tiloja kuten monitoimisaliti, kahvila tai ravintola ja galleria. Järjestötoimintaa palvelevat tavanomaiset toimistotilat. Kortteliin on suunnitteilla monipuolista asuntotarjontaa kuten ateljé-asuntoja, nuoriso- ja palveluasumista sekä ryhmärakennuttamista.



Aloite

Asemakaavan muutosta on hakenut tontin varaaja: Stiftelsen Kvarteret Victoria r.s.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa tontin maa-
alueen.





Kaavatilanne

Alueella on voimassa Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaava (nro 11770, joka sai lainvoiman 8. elokuuta 2009). Korttelin 20817 tontti 1 on varattu toimitilakäyttöön, tontit 2, 3 ja 4 asuinkäyttöön.

Muut suunnitelmat ja päätökset

- Victoria-kortteli - hanke- ja viitesuunnitelma, arkkitehtitoimisto Stefan Ahlman Oy, 01.12.2011
- Victoria-kortteli - hanke- ja viitesuunnitelman lisäkirje, arkkitehtitoimisto Stefan Ahlman Oy, 12.04.2011
- Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaavan julkisen ulkotilan katu ympäristösuunnitelma. LOCI maisema-arkkitehdit Oy, FINNMAP Infra Oy, 2008
- Uudenmaan ympäristökeskus on 5.6.2009 antanut Jätkäsaaren ja Hietasaaren asemakaava-alueen, johon asemakaavamuutosalue kuuluu, pilaantuneen maaperän puhdistamista ja haitta-ainepitoisten maa-ainesten sekä betoni-, tiili- ja asfalttimurskeen hyödyntämistä koskevan ympäristölupapäätöksen No YS 674.

Maankäyttösopimus

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

Tehdyt selvitykset

Suunnittelualueita koskevia selvityksiä:

- Maaperän 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
- Tuulisuuden huomioon ottaminen v. 2002, 2006
- Jätkäsaaren joukkoliikenneselvitys v. 2001 ja Liikkumisen ohjauksen soveltuvuus Jätkäsaarella v. 2006
- Jätehuoltosuunnitelmat v. 2007
- Kaupunkivalaistuksen periaatteet v. 2006

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto arvioi kaavan toteuttamisen vaikutuksia kaupunkikuvaan, liikenteeseen ja alueen palveluihin sekä ihmisten elinoloihin, terveyteen ja turvallisuuden kaavan valmistelun yhteydessä.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille. Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto on esillä 26.11.–14.12.:

- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 6. krs
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt").

Keskustelutilaisuus on 4.12. klo 18–20, Huutokonttorissa, Tyynenmerenkatu 1.

Kaavan valmistelija on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.





Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta voi esittää mielipiteen **viimeistään 14.12.2012** kirjallisesti 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.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle keväällä 2013.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään (tarvittaessa) viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä syksyllä 2013.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat, yhdistykset:
Helsingin kaupunginosayhdistykset ry HELKA, Eteläiset kaupunginosat, Kampin kaupunginosayhdistys, Lauttasaari - Seura, Munkkisaari - Hernesaariseura, Pro Eira, Punavuoriseura, Ruoholahti -

Jätkäsaari seura, Töölö - Seura, Jätkäsaari seura, Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry, Helsingin seudun kauppa-kamari, Helsingin Yrittäjät, Kynnys ry, Invalidiliitto, Suomen arkkitehtiliitto ry SAFA

- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: Helsingin Energia, Helsingin Satama, Helsingin seudun ympäristöpalvelut, Helsingin seudun liikenne, kaupunginkirjasto, kiinteistöviraston geotekninen- ja tontti-osasto, kulttuurikeskus, liikennelaitos, liikuntavirasto, nuorisoasiainkeskus, opetusvirasto, pelastuslaitos, rakennusvalvontavirasto, rakennusviraston katu- ja puisto-osasto, sosiaalivirasto, terveyskeskus, ympäristökeskus
- muut asiantuntijaviranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelusta tiedotetaan

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- Ruoholahden sanomissa
- www.hel.fi/ksv (kohdassa Nähtävänä nyt!)

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).





Kaavaa valmistelee

arkkitehti Teo Tammivuori
puhelin 310 37445
sähköposti teo.tammivuori(a)hel.fi

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

Insinööri Kati Immonen
puhelin 310 37254
sähköposti kati.immonen(a)hel.fi



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	29.05.2013
Kaavan nimi	20.Länsisatama Jätkäsaari Kvarteret Victoria kortteli 20817 asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	22.10.2012
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112204
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,6761	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,7878	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,6761

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	0,6761	100,0	23000	3,40	0,0000	2500
A yhteensä	0,6761	100,0	23000	3,40	0,1016	7300
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,1016	-4800
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
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	0,7828	115,8	549	0,1067	549

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

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,6761	100,0	23000	3,40	0,0000	2500
A yhteensä	0,6761	100,0	23000	3,40	0,1016	7300
AK					-0,5745	-15700
AL	0,6761	100,0	23000	3,40	0,6761	23000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,1016	-4800
KTY					-0,1016	-4800
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
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	0,7828	115,8	549	0,1067	549
mav	0,2674	34,2		-0,1028	
ma-1	0,1068	13,6	549	0,1068	549
mah	0,0767	9,8		0,0553	
map				-0,1016	
map-2	0,3223	41,2		0,1853	
may	0,0096	1,2		-0,0363	



Sijaintikartta
Jätkäsaari, Kvarteret Victoria

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Länsisatama-projekti

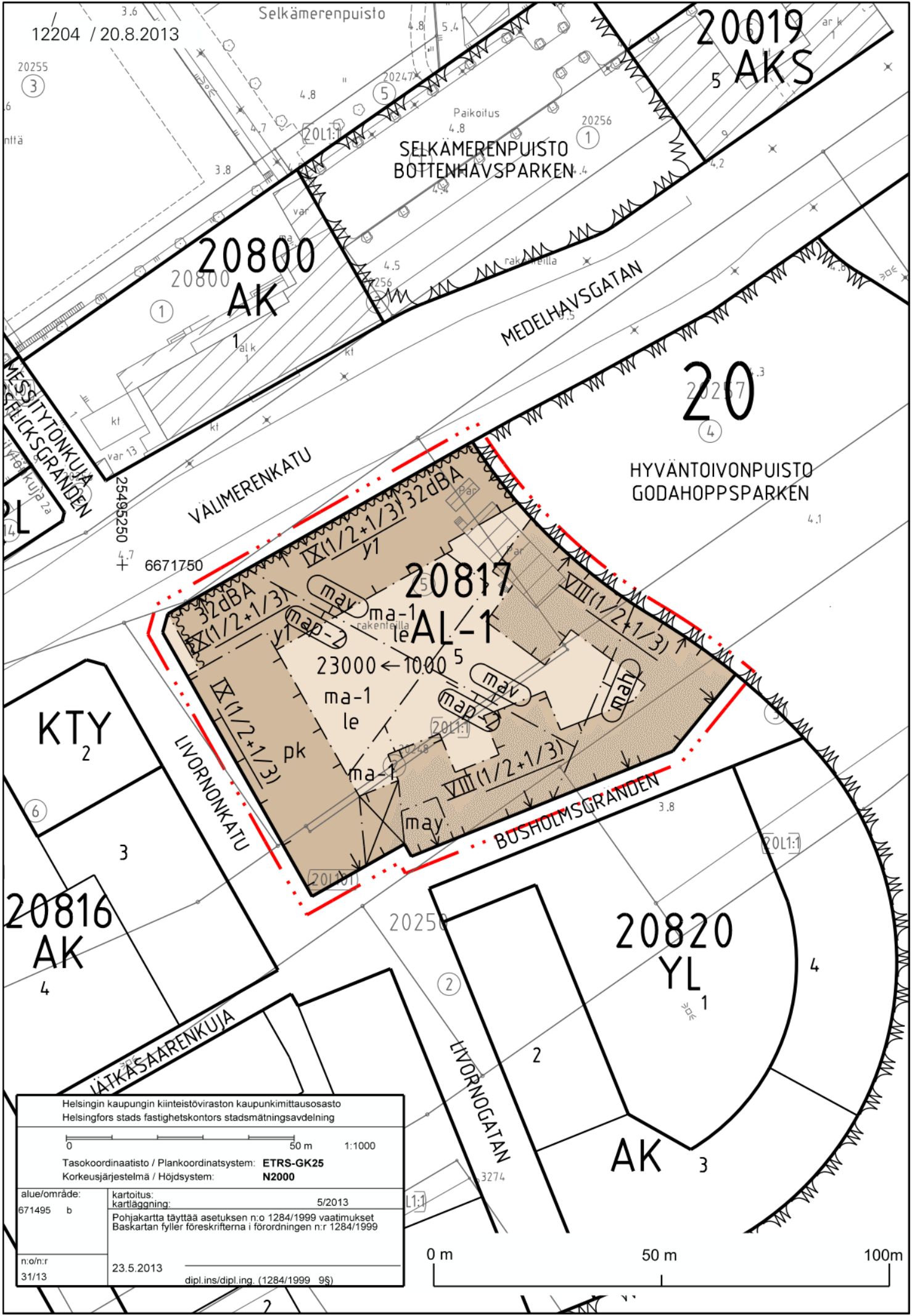




Ilmakuva
Kaava-alueen nro 12204 rajaus

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Länsisatama-projekti





12204 / 20.8.2013

20019
5 AKS

SELKÄMERENPUISTO
BOTTENHAVSPARKEN

20800
AK

20207
4

HYVÄNTOIVONPUISTO
GODAHOPPSARKEN

VALIMERENKATU

20817
le AL-1

KTY
2

LIVORNONKATU

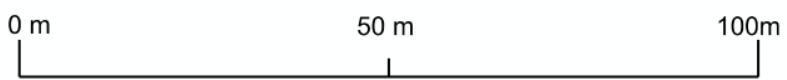
BUSHOLMSGRANDEN

20816
AK
4

20820
YL
1

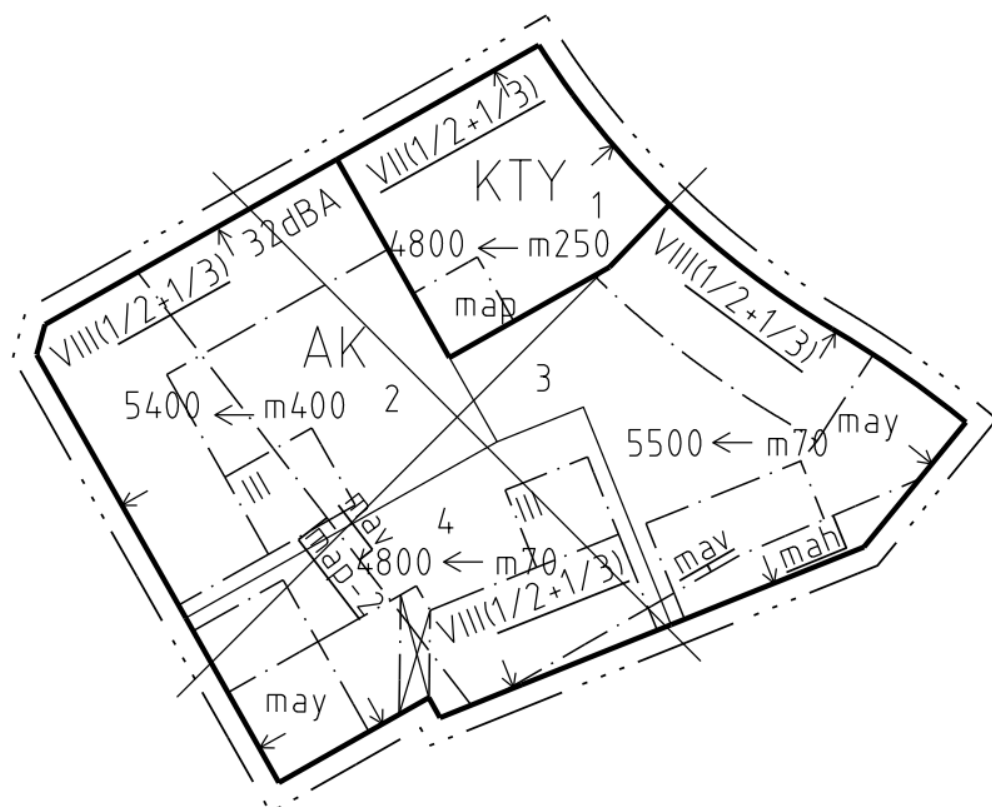
AK
3

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittaosasto Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning	
0 50 m 1:1000	
Tasokoordinaatisto / Plankoordinaatsystem: ETRS-GK25 Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: N2000	
alue/område: 671495 b	karttoitus: karttaggning: 5/2013 Pohjakartta täyttää asetuksen n:o 1284/1999 vaatimukset Baskartan fyller föreskrifterna i förordningen n:r 1284/1999
n:o/n:r 31/13	23.5.2013 dipl.ins/dipl.ing. (1284/1999 9§)



Asemakaavan nro 11770 osa, jonka asemakaavan muutos, nro 12204 voimaan tullessaan kumoaa.

Del av detaljplan nr 11770 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12204 träder i kraft.



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AL-1

Asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelialueen kerrosalasta on enintään 87% käytettävä asuinhuoneistoja varten. Korttelialueelle saa sijoittaa hotelli-, opiskelija- ja palveluasumista sekä kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

20

Kaupunginosan numero.

20817

Korttelin numero.

5

Ohjeellinen tontin numero.

23000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

1000

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

VIII

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

123

Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun tai muun määräyksen.

VIII(1/2+1/3)

Sulkeissa oleva ensimmäinen murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuri osa rakennuksen suurimman kerroksen alasta tulee rakennuksen toiseksi ylimmässä kerroksessa enintään käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi ja toinen murtoluku osoittaa, kuinka suuri osa rakennuksen suurimman kerroksen alasta tulee rakennuksen ylimmässä kerroksessa enintään käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Kaksi ylintä kerrosta on pääosin vedettävä sisään julkisivulinjasta. Ullakkoa ei saa rakentaa.

Rakennusala.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa lasten päiväkodin.

pk

Rakennusala, jolla olevaan rakennukseen saa sijoittaa ravintola-, näyttely-, julkisia lähipalvelutiloja tai muita asiakaspalvelutiloja.

y1

Maanalainen tila, johon tulee sijoittaa monitoimitila sekä monitoimitilaa palvelevia teknisiä-, varasto- ja yleisötiloja. Monitoimitilaan ja yleisötiloihin tulee johtaa luonnonvaloa. Maanalaiseen tilaan saa sijoittaa asukkaiden varastotiloja.

ma-1

Maanalainen väestönsuoja-, pysäköintilaitos- ja yhdyskuntateknisen huollon tila joka sijaitsee tasovälillä +0...-33 suojavyöhykkeineen. Pysäköintilaitoksen ja yhdyskuntateknisen huollon tilojen jäteilma tulee korttelialueella johtaa ylimmän kattokorkeuden yläpuolelle. Ilmanvaihtolaitteiden keskiäänitaso ei saa 25m etäisyydellä laitteesta ylittää 45dBA. Kalliotilojen läheisyydessä ei saa kaivaa tai louhia siten, että siitä aiheutuu haittaa kalliotiloille.

may

Osittain korttelialueiden alla oleva maanalainen yleiseen käyttöön tarkoitettu huoltokatu ja sen aputiloja. Katu on otettava huomioon korttelialueiden perustusrakenteissa. Alueelle saa rakentaa myös muiden maanalaisen tilojen käytäviä.

mah

Maanalainen pysäköintilaitos, joka sijaitsee tasovälillä +0...-50 suojavyöhykkeineen. Pysäköintilaitoksen jäteilma tulee korttelialueella johtaa ylimmän kattokorkeuden yläpuolelle. Ilmanvaihtolaitteiden keskiäänitaso ei saa 25m etäisyydellä laitteesta ylittää 45dBA. Kalliotilojen läheisyydessä ei saa kaivaa tai louhia siten, että siitä aiheutuu haittaa kalliotiloille.

map-2

Alueen osa, johon saa sijoittaa porras-, hissi- ja teknisen huollon- ja ilmanvaihtokuilun maanalaisista tiloista. Mikäli samalla rakennusosalalla on useampia merkintöjä, tulee kullurakenteet yhdistää tähän toiseen rakennukseen.

may

Rakennukseen jätettävä sijainniltaan ohjeellinen kulkuaukko, joka toimii pelastustienä ja joka on varustettava portilla.

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

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänen-eristävyyden autoliikenteen melua vastaan on oltava vähintään lukeman osoittamalla tasolla dBA.

32dBA

Leikkialueeksi, erityisesti päiväkotikäyttöön varattu ohjeellinen alueen osa.

le

Jätehuoneet tulee sijoittaa rakennukseen tai pysäköintihalliin. Jätteen putkikuljetusjärjestelmän keräyspisteitä saa sijoittaa myös pihamaalle.

Katolle sijoitettavien teknisten tilojen ja laitteiden tulee sopia koko rakennuksen ulkonäköön.

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

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

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

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä leikki- tai oleskelualueina on istutettava puin ja pensain.

Välimerenkadun varrella ilmanvaihtoa ei saa järjestää kadun puolelta.

Pysäköintitiloissa on oltava koneellinen ilmanvaihto. Jäteilmahormit tulee sijoittaa rakennuksiin. Hormit ja poistumistiet saa rakentaa kerrosalan lisäksi. Ilmanvaihtolaitteiden melutaso ei saa 25m etäisyydellä laitteesta ylittää 45dBA.

map-1-merkityissä maanalaisissa tiloissa tulee kattorakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä ottaa erityisesti huomioon leikkipihan toimintoihin ja kalusteisiin sekä pihan kasvi- ja puuistutuksiin tarvittavien pintarakenteiden ja kasvualustan paksuus ja paino sekä pelastustoiminnan vaatimukset.

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

Muuntamot tulee sijoittaa autohallien yhteyteen.

AL-1-korttelialueen tontille tulee varata kullekin yksi vähintään 1,2m syvä, 1,8m leveä ja 2.2m korkea kadun suuntaan avautuva, ovellinen tila yhdyskuntateknisen huollon jakokaappeja varten.

Pilaantuneet maa-alueet on selvitettävä ja kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

AL-1- KORTTELIALUETTA KOSKEE LISÄKSI:

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

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

- saa kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20m² ylittävää tilaa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Sisääntulokerroksien yläpuolella olevissa kerroksissa tästä johutuva rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla yhteensä enempää kuin 5% asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Ylitys voi olla tätä suurempi, mikäli sillä saavutetaan erityistä hyötyä rakennus- tai asuntotyyppien kehittämisessä.

- 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 % asuntopuolelta

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

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

- kattoterasseille saa rakentaa katoksia ja pergoloita.

- parvekkeet saavat olla vain osittain rakennusrungon ulkopuolella. Parvekkeet on lasitettava.

- rakennusten julkisivujen on oltava pääosiltaan paikalla muurattuja tai paikalla muurattuja ja rapattuja. Julkisivuissa on käytettävä värejä riittävien kontrastien aikaansaamiseksi.

- 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 0,4m kadun tai puiston maantasoa korkeammalla.

- asuntokohtaisen pihatason tulee olla vähintään 0,4m rakennusten yhteisen pihatason, katutason tai puiston tason yläpuolella.

- tontille 20817 saa johtaa maanalaisesta pysäköintilaitoksesta porras- ja hissiyhteyden, hätäpoistumistien sekä sijoittaa rakennuslalle ilmanvaihtokuilun, jossa jäteilma tulee johtaa ylimmän kattokorkeuden yläpuolelle.

- 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. Sisäpihalle tulee olla vähintään yksi esteetön yhteys katualueelta ulkotilassa. Istutuksissa ei saa käyttää pihatason yläpuolelle kohoavia istutusaltaita.

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

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

TON TIN AUTOPA I KKAMÄÄRÄYKSET:

Asuinkerrostalot	1 ap / 125 k-m ²
Opiskelija-asuntolat	1 ap / 240 k-m ²
Muut asuntolat	1 ap / 300 k-m ²
Toimistot, enintään	1 ap / 350 k-m ²
Myymälät, enintään	1 ap / 120 k-m ²
Sisäliikuntatilat, enintään	1 ap / 100 k-m ²
Muut julkiset tilat, enintään	1 ap / 350 k-m ²
Hotellit, enintään	1 ap / 350 k-m ²

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

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

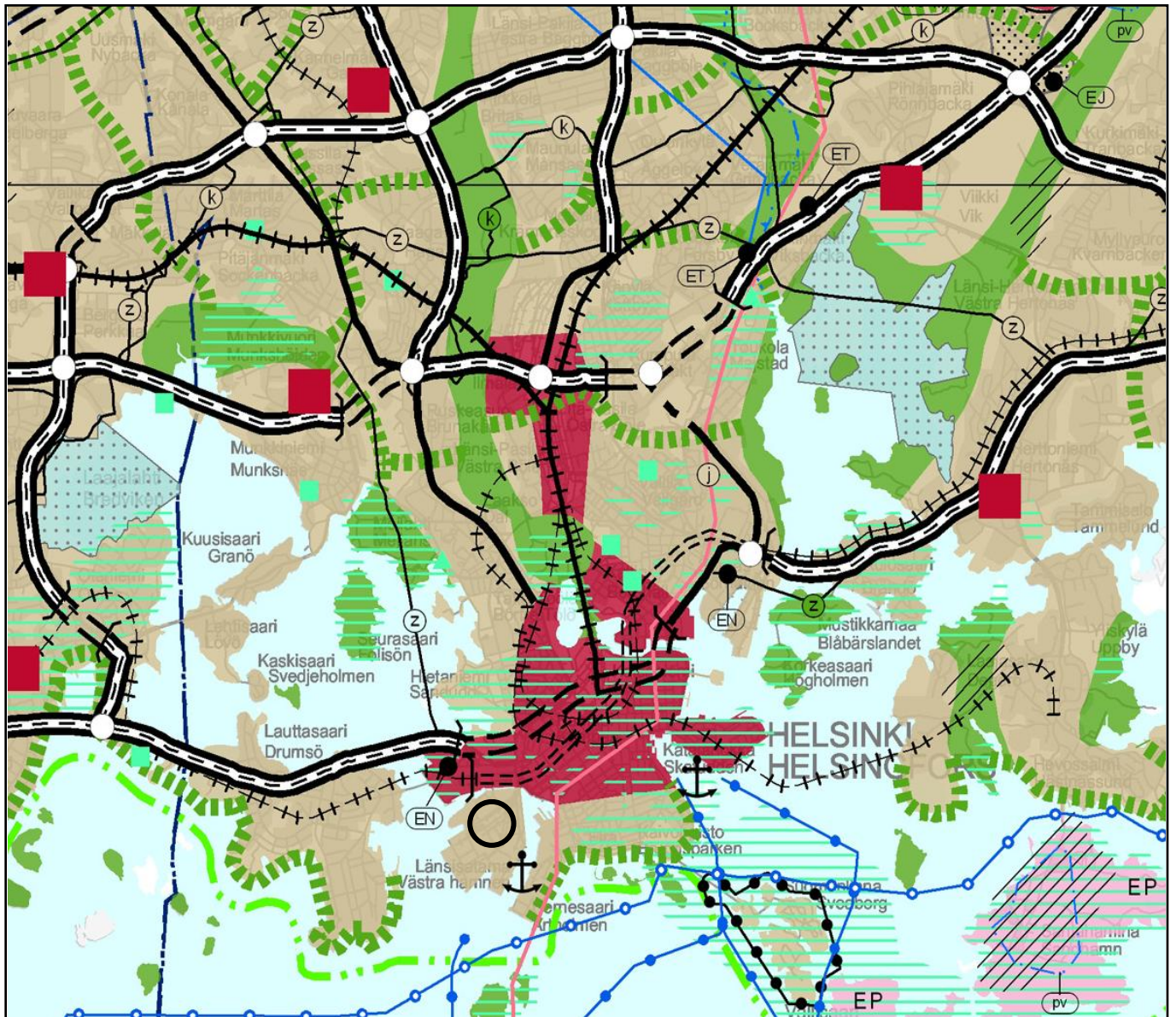
AUTOPA I KKOJEN JA AJOYHTEYKSIEN S I JOITTAMINEN AL-1-KORTTELIALUEELLA:

- autopaikat on sijoitettava pysäköintilaitoksiin, ellei muita paikkoja ole erikseen asemakaavassa osoitettu. Autopaikkoja ei saa sijoittaa piha-alueille.








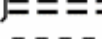




















- ajoyhteydet korttelialueen alla oleviin pysäköintilaitoksiin on järjestettävä rakennusten kautta.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

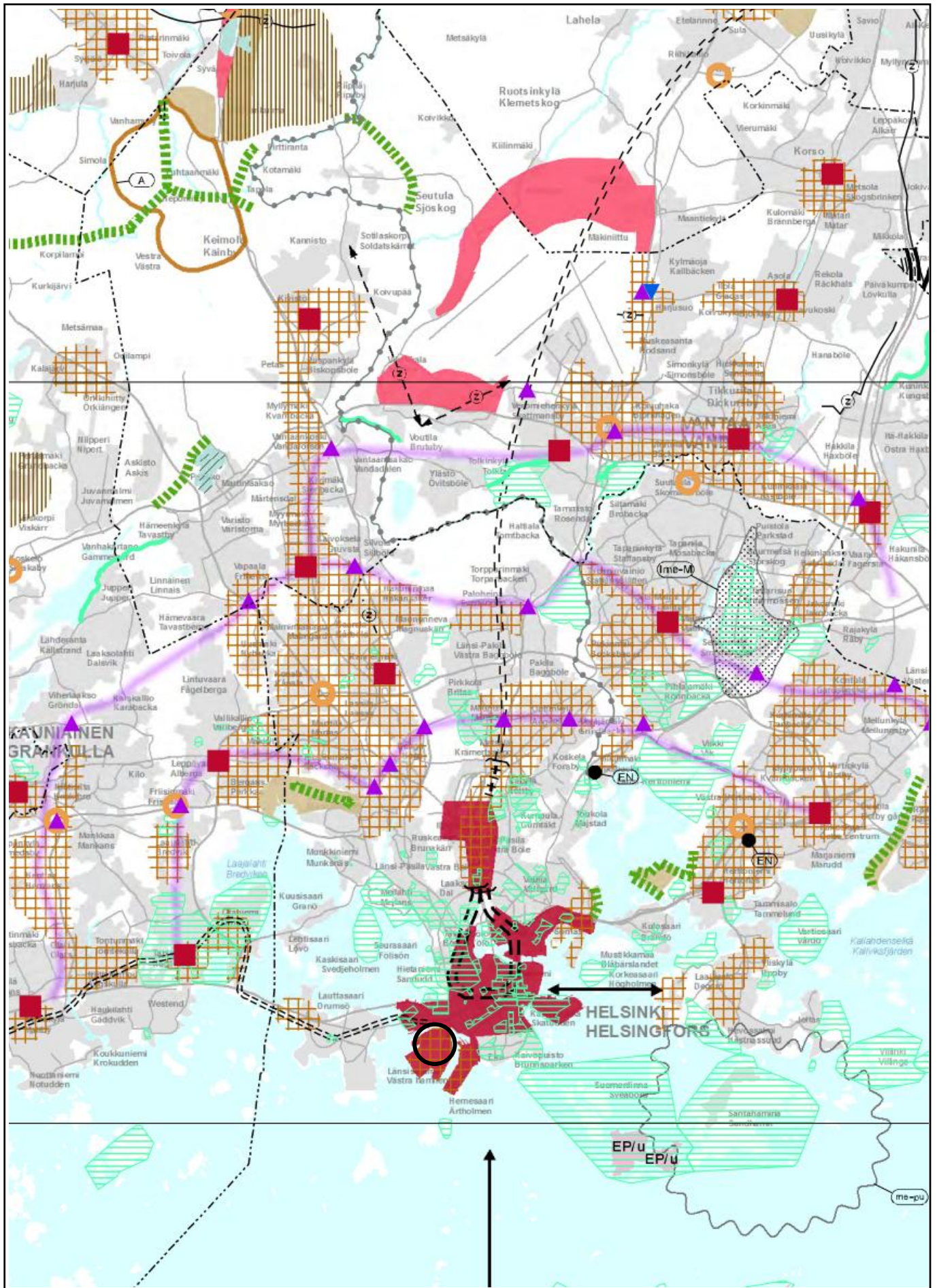




MERKINNÄT

- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Taajamatoimintojen alue |  | Satama |
|  | Keskustatoimintojen alue |  | Laivaväylä |
|  | Virkistysalue |  | Veneväylä |
|  | Viheryhteystarve |  | Liikennetunneli |
|  | Viheryhteystarve |  | Liikenneväylän katkoviivamerkintä osoittaa vaihto-
ehtoisen 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 muinaisjäänös |
|  | Päärata |  | UNESCO:n maailmanperintökohde |
|  | Yhdysrata |  | Pääkaupunkiseudun rannikko- ja saaristovyö-
hyke -rajaus |





Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
 Kvarteret Victoria
 Liite kaavaan nro 12204

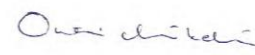


UUDENMAAN 2. VAIHEMAAKUNTAKAAVA

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
	Tilvistettävä alue Område som ska förtätas		Yhdysrata Förbindelsebana		Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009) Område, väg eller objekt 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 Värdefullt äs 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 stationstråk 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		Ulkolureitti 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 Rekreatiomsområde		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		
	Puolustusvoimien alue Försvarsmaktens område		110 kV voimajohdon tai merkittävän merikaapelin yhteystarve 110 kV kraftledning eller betydande undervattenskabel, behov av förbindelse		
	Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutustoiminta Försvarsmaktens område, vars sekundära användningsändamål är rekreation, turism och/eller utbildning		Energihuollon alue Område för energiförsörjning		
	Moottoriväylä Motorled		Slirtoviemäri Avloppsledning		
	Valtatie / Kantatie Riksväg / Stamväg		Slirtoviemärin ohjeellinen linjaus Riktgivande sträckning för avloppsledning		
	Seututie Regional väg		Maakaasun runkoputki Naturgashuvudledning		
	Yhdystie Förbindelseväg		Lentomelualue M (L Aeq 7:22, yli 55 db) Flygbullerområde M (L Aeq 7:22, över 55 db)		
	Eritasoliittvä		Puolustusvoimien melualue (L Aeq 7:22, yli 55 db) Försvarsmaktens bullerområde (L Aeq 7:22, över 55 db)		

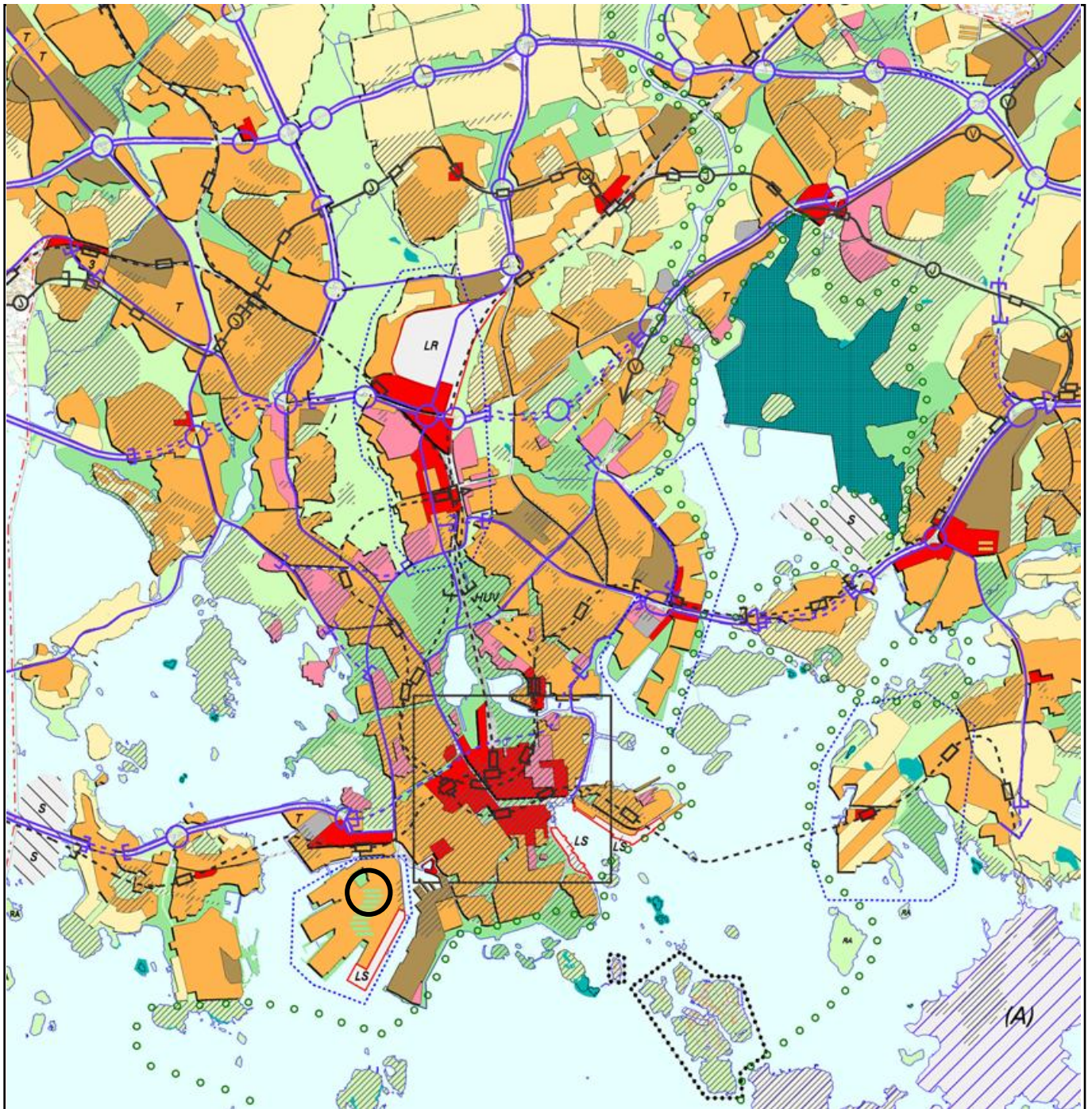


OUTI MÄKELÄ
Maakuntahallituksen puheenjohtaja
Landskapsstyrelsens ordförande



OSSI SAVOLAINEN
Maakuntajohtaja
Landskapsdirektör





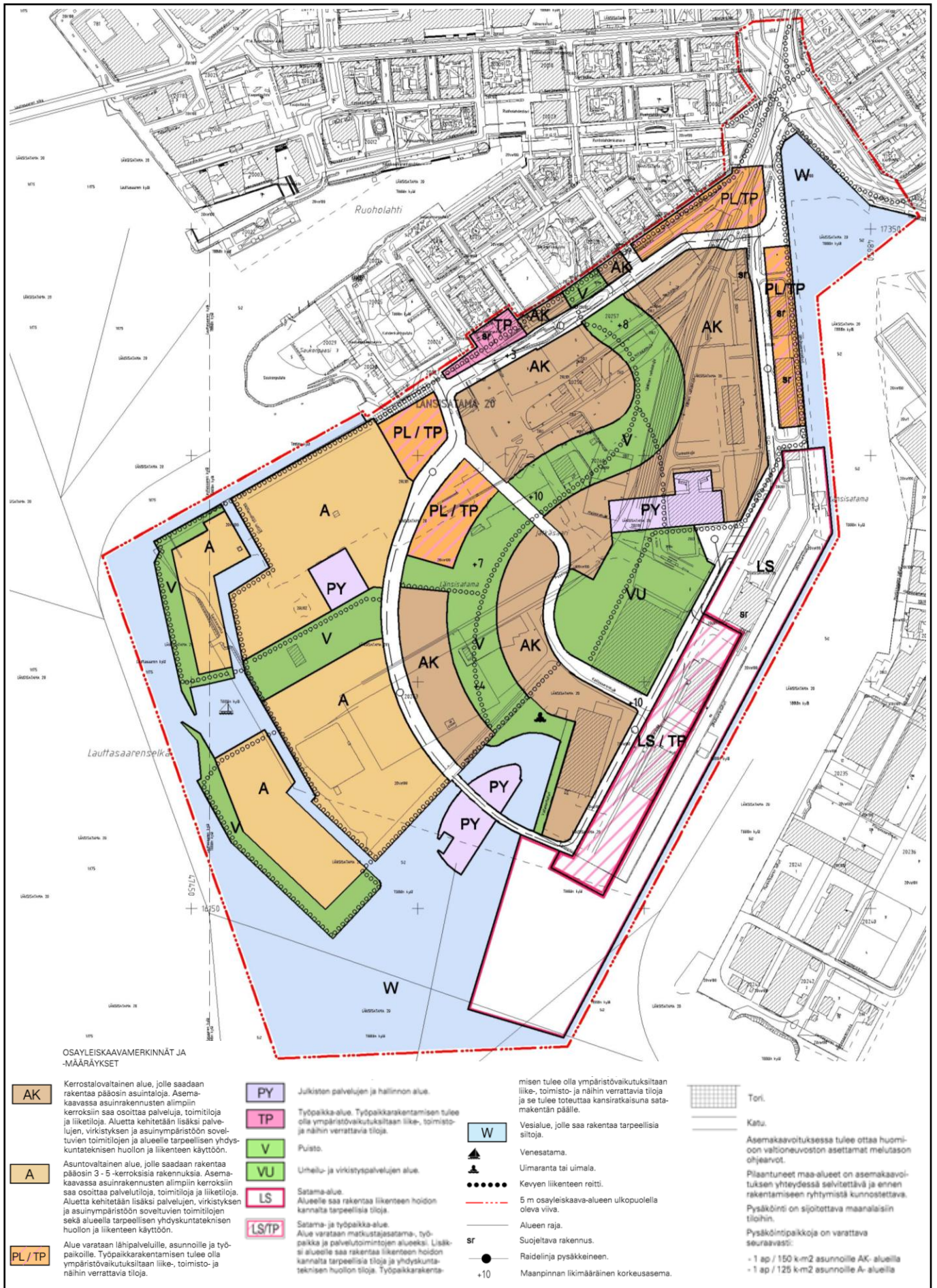
- KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE
- KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA
- T* Toimintalavaltaisena kehitettävä alue.
- PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN
- HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE
- TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/TOIMISTOSATAMA
- TEKNISEN HUOLLON ALUE
- KAUPUNKIPIIUSTO
- HUV* Ympärivuotisena työvälialueena kehitettävä alue.
- EA* Ekoasumisen kokeilualue.

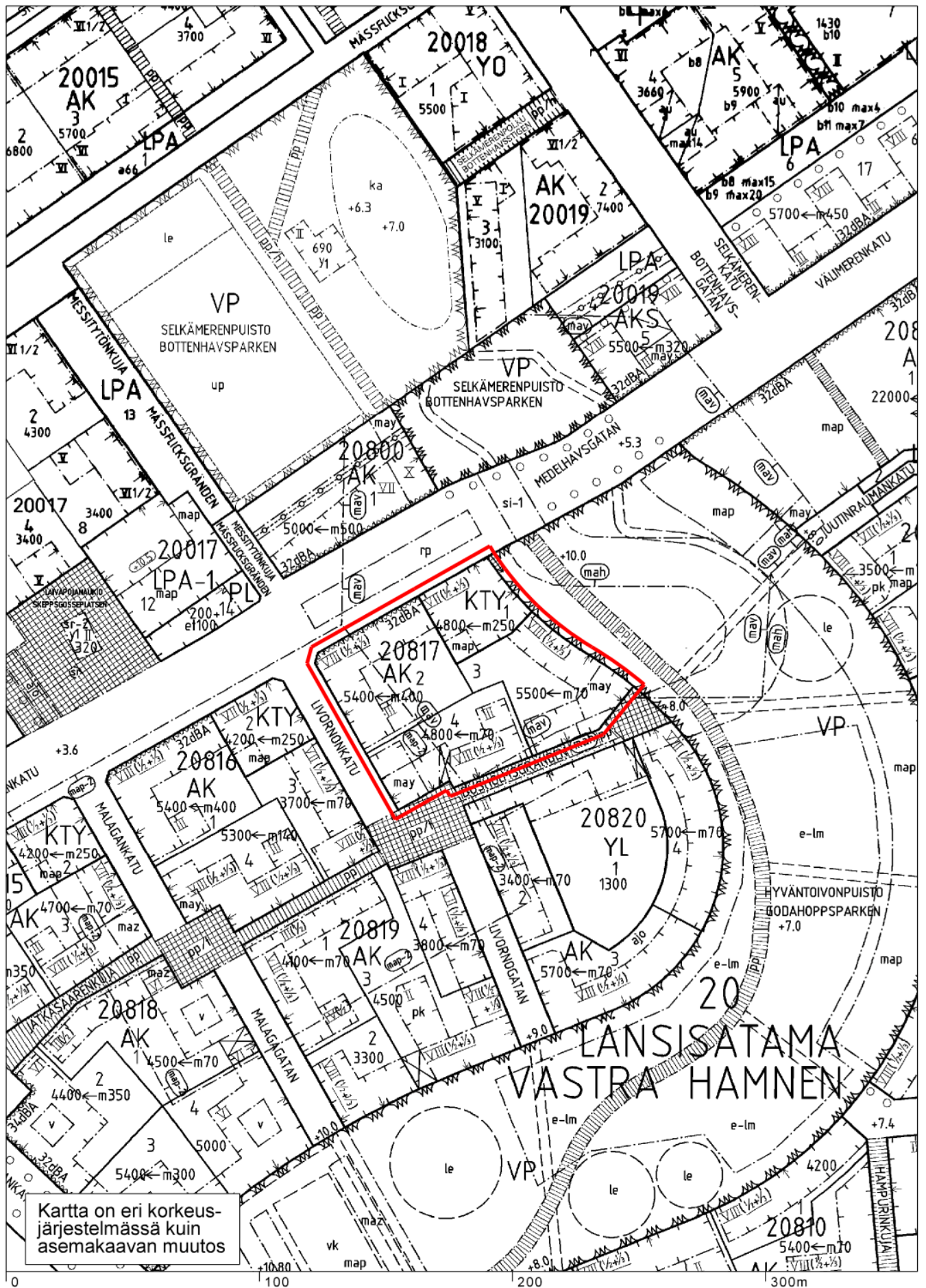
- VIRKISTYSALUE
- Helsinki-puistona kehitettävä alue.
- LR* LIIKKENNEALUE
- LS* SATAMA-ALUE
- SOTILASALUE
- (A)* Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistys-alueeksi, jos yleiskaavakartalla osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois.
- LUONNONSUOJELUALUE
- KULTTUURIHISTORIALISESTI, RAKENNUS- TÄITEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIN KÄNNÄLTÄ MERKITTÄVÄ ALUE
- MAAILMANPERINTÖKOHDE

- VESIALUE
- KESKUSPUISTON ALUE
- SUUNNITTELUALUE
- SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ RATKAISTAAN YLEISKAAVALLA TAI OSAYLEISKAAVALLA
- MOOTTORIKATU
- PÄÄKATU
- METRO TAI RAUTATIE ASEMIINEEN
- JOUKKOJIKENTEEN KEHÄMÄINEN RUNKO-LINJA ASEMIINEEN (JOKERI, bussi tai raitiotie)
- PÄÄLIKENNEVERKON MAANALAINEN OSUUS
- VIIRA, NOPEAN RAITIOTIEN VARAUS
- KÄVELYKESKUSTA

Ote yleiskaava 2002:sta
 Jätkäsaari, Kvarteret Victoria
 Liite kaavaan nro 12204







Ote ajantasa-asemakaavasta
 Jätkäsaari, Kvarteret Victoria
 Liite kaavaan nro 12204

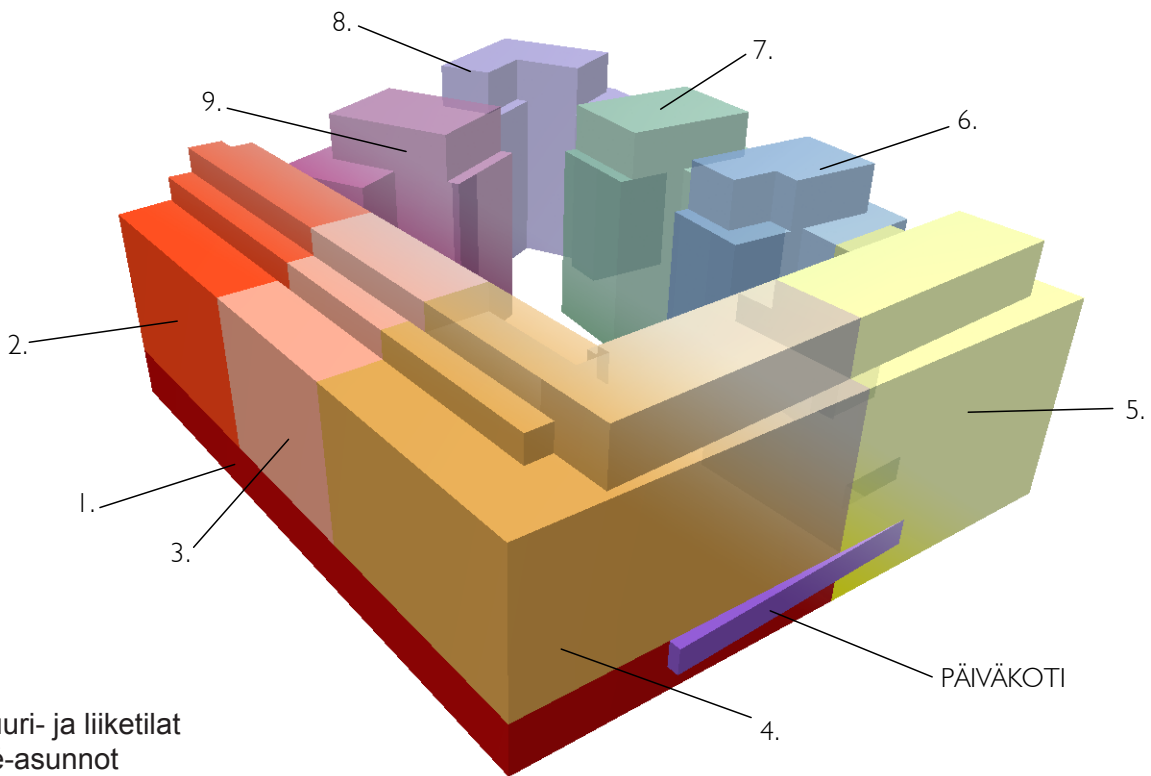
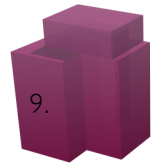
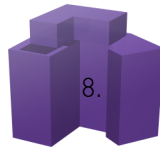
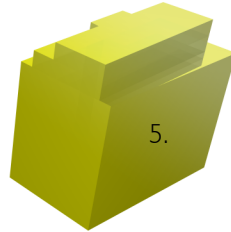
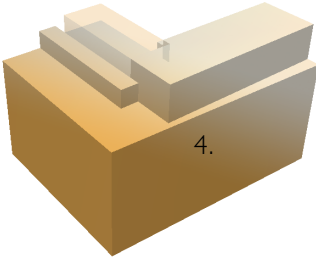
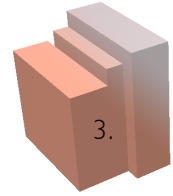
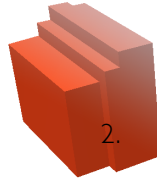
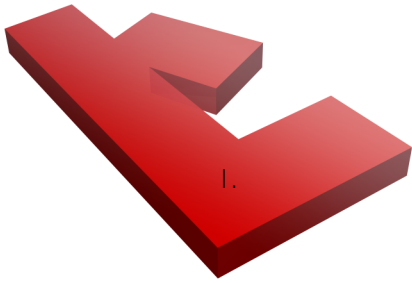
Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 Länsisatama-projekti



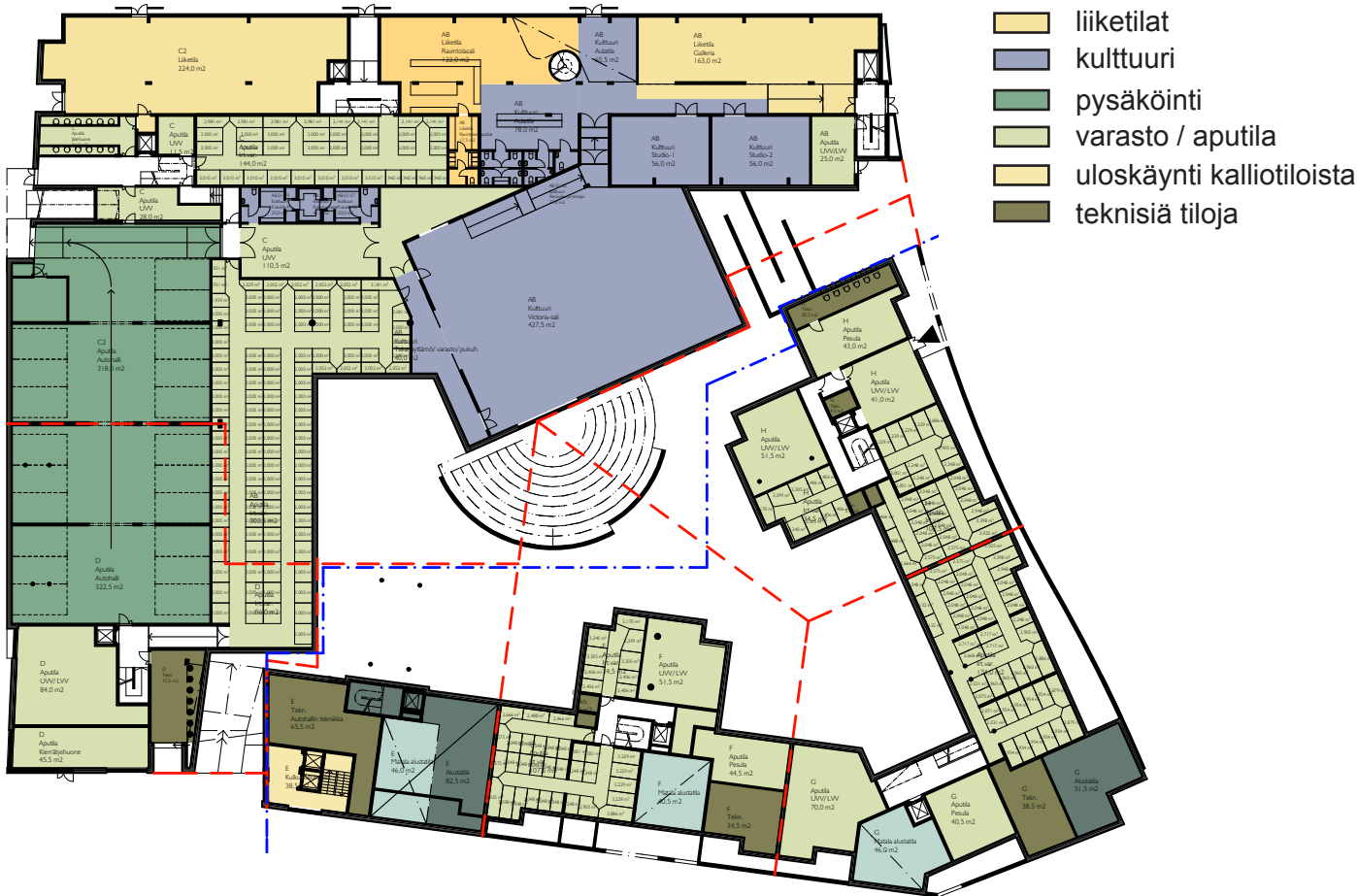


Näkymä Välimerenkadulta



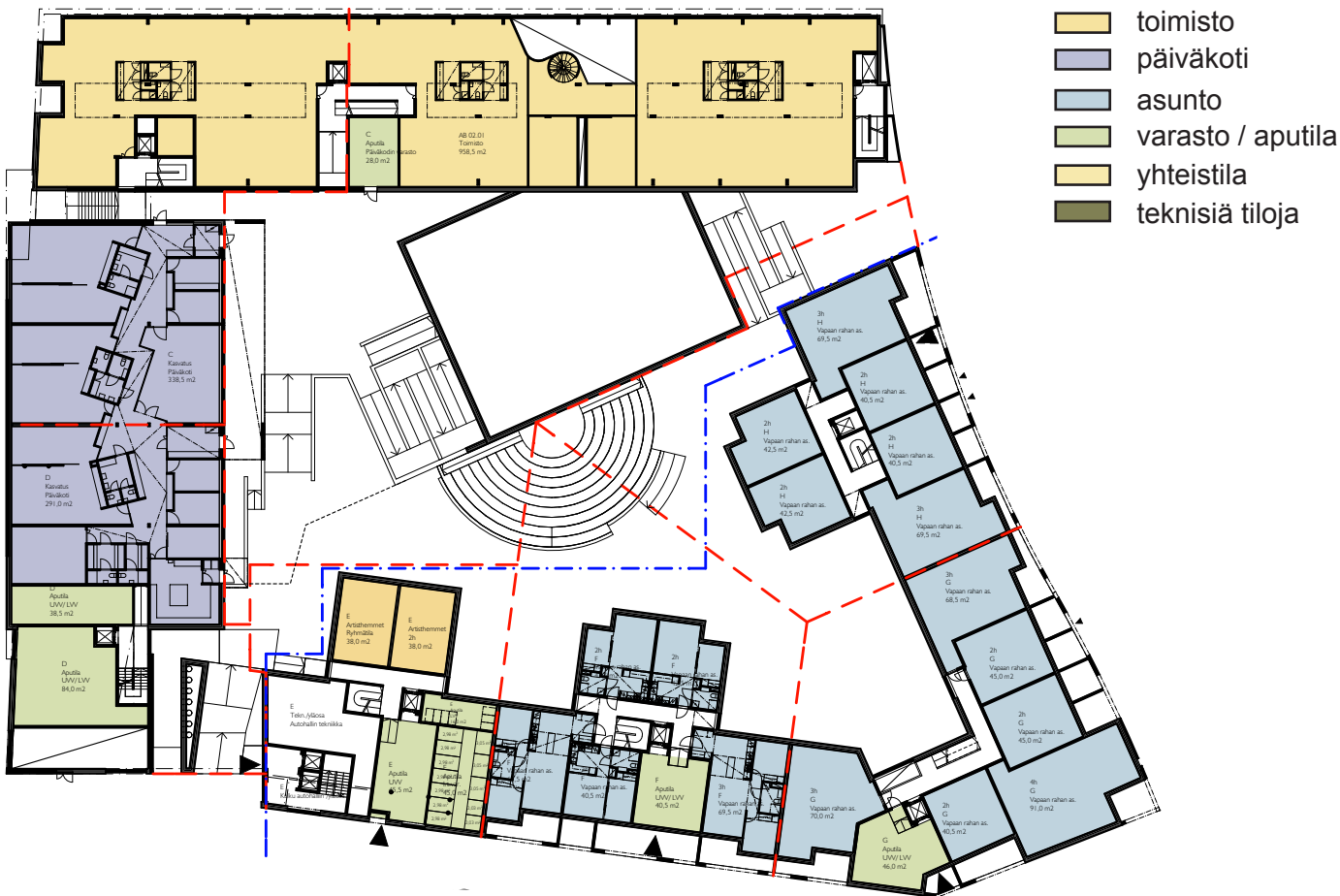
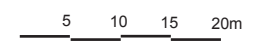


1. kulttuuri- ja liiketilat
2. Ateljé-asunnot
3. Tuettu asuminen
4. Tuettu opiskelija asuminen
5. Hitas
6. Ryhmärakennuttaminen
7. Vapaanrahanasunnot
8. Vapaanrahanasunnot
9. Vapaanrahanasunnot



1. kerros 1/750

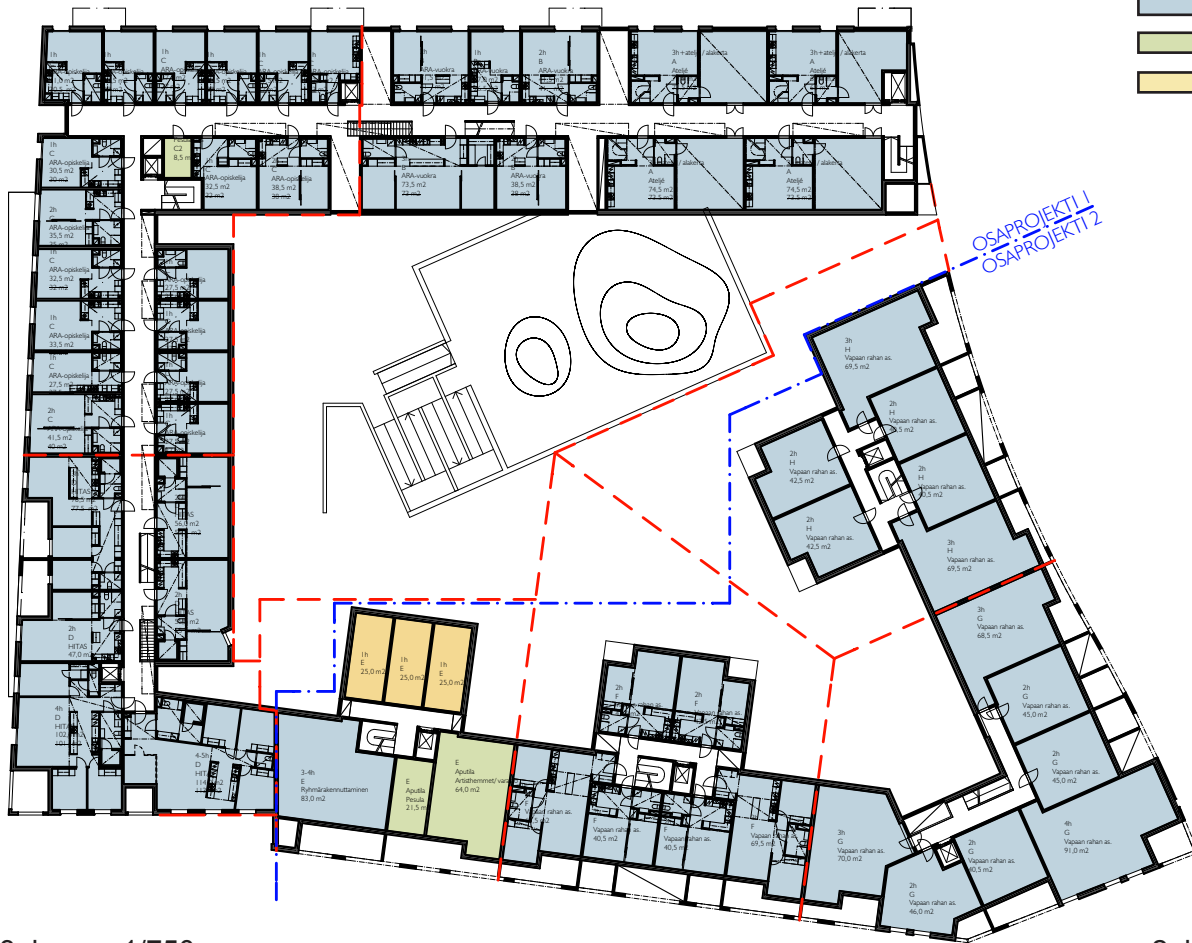
kellarikerros 1/750



2. kerros 1/750

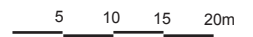
1. kerros 1/750

- asunto
- aputila / varasto
- artistihemmet



3. kerros 1/750

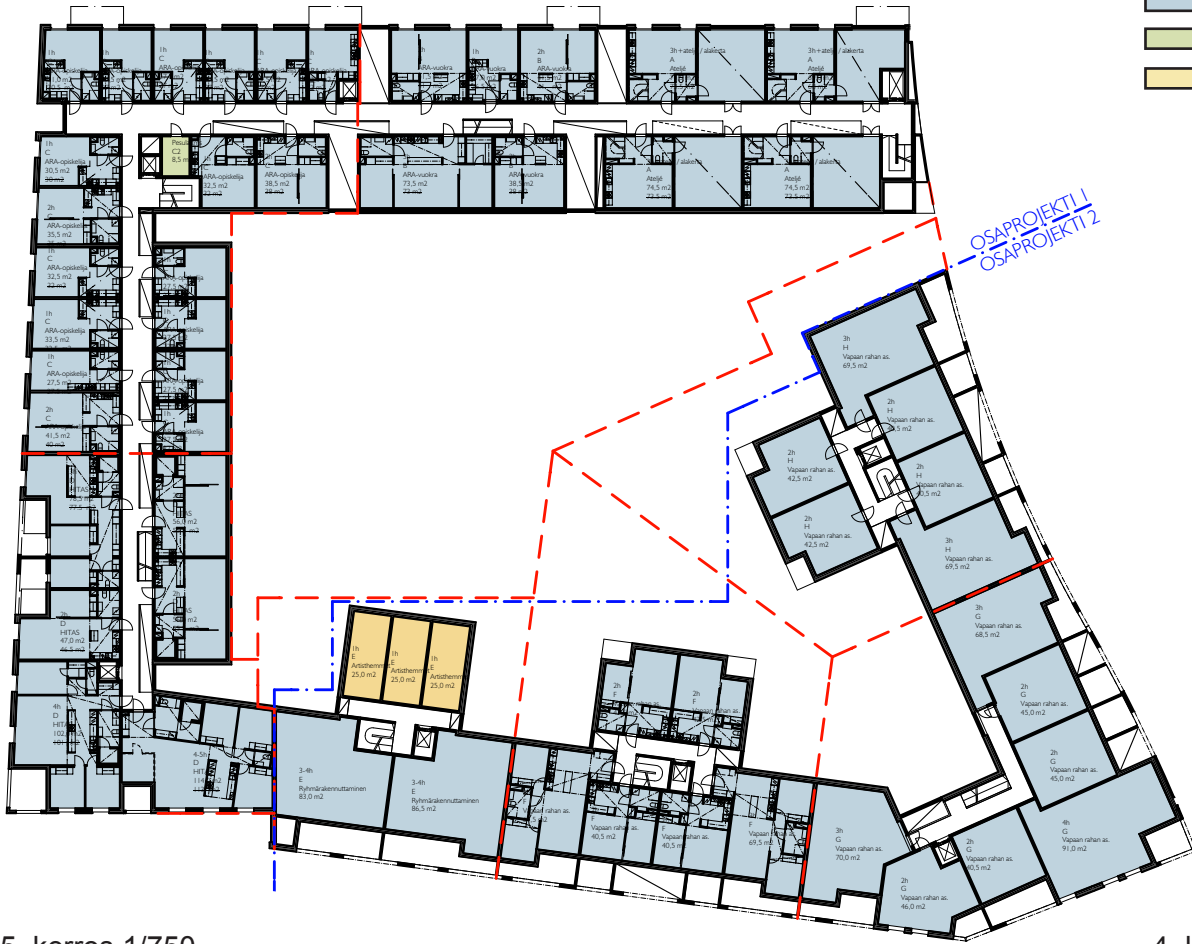
2. kerros 1/750



4. ja 6. kerros 1/750

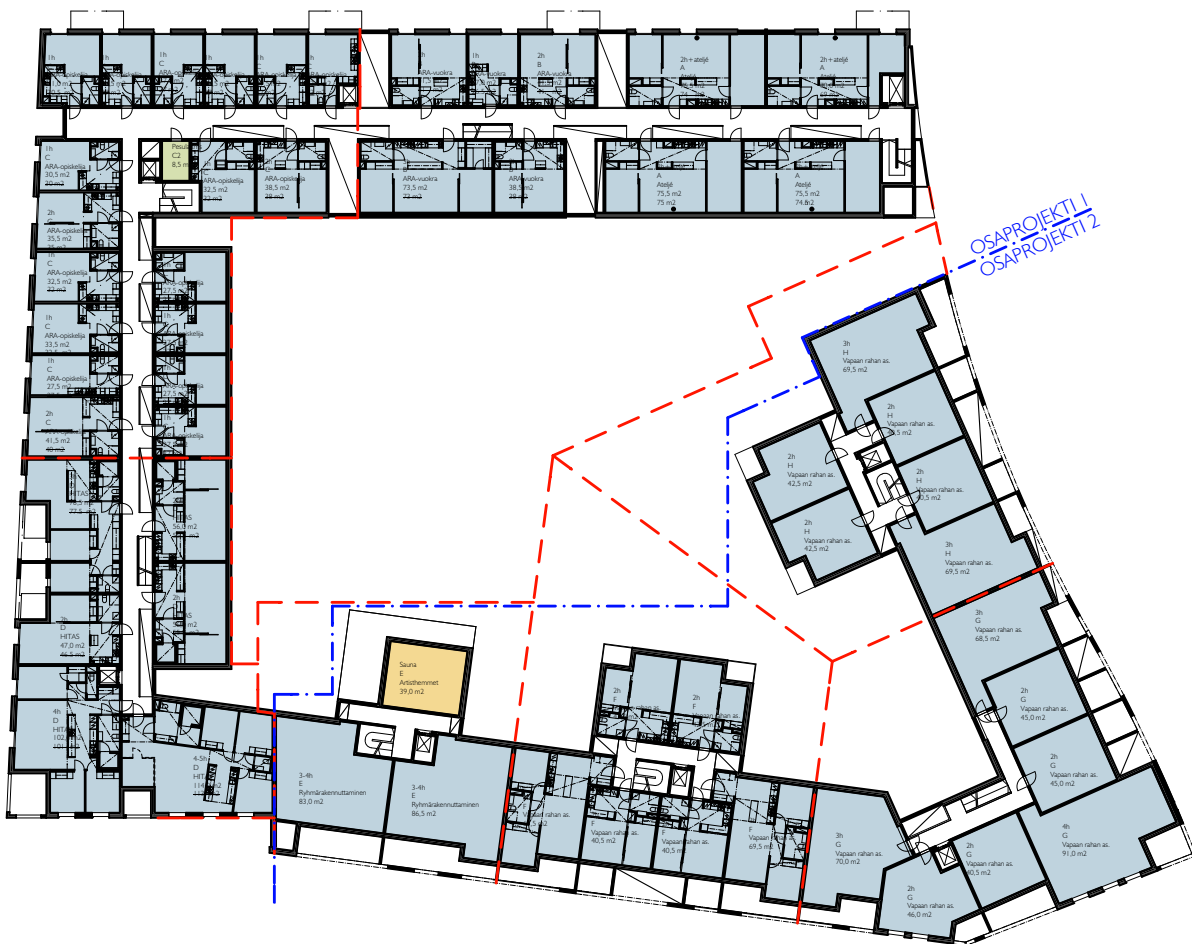
3. ja 5. kerros 1/750

- asunto
- aputila
- artistihemmet



5. kerros 1/750

4. kerros 1/750



7. kerros 1/750

6. kerros 1/750

- asunto
- aputila / sauna
- teknisiä tiloja



8. kerros 1/750

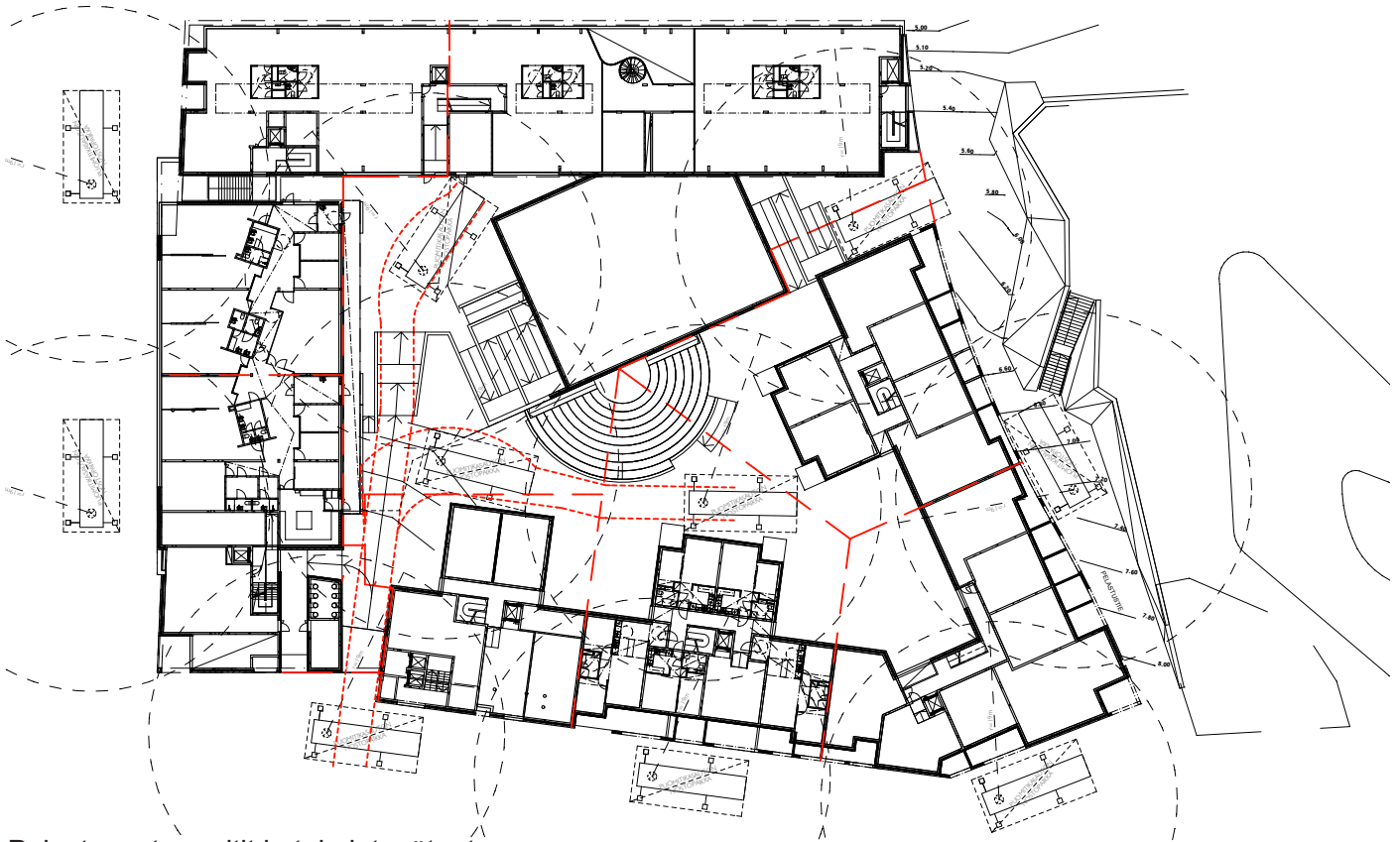
7. kerros 1/750

5 10 15 20m

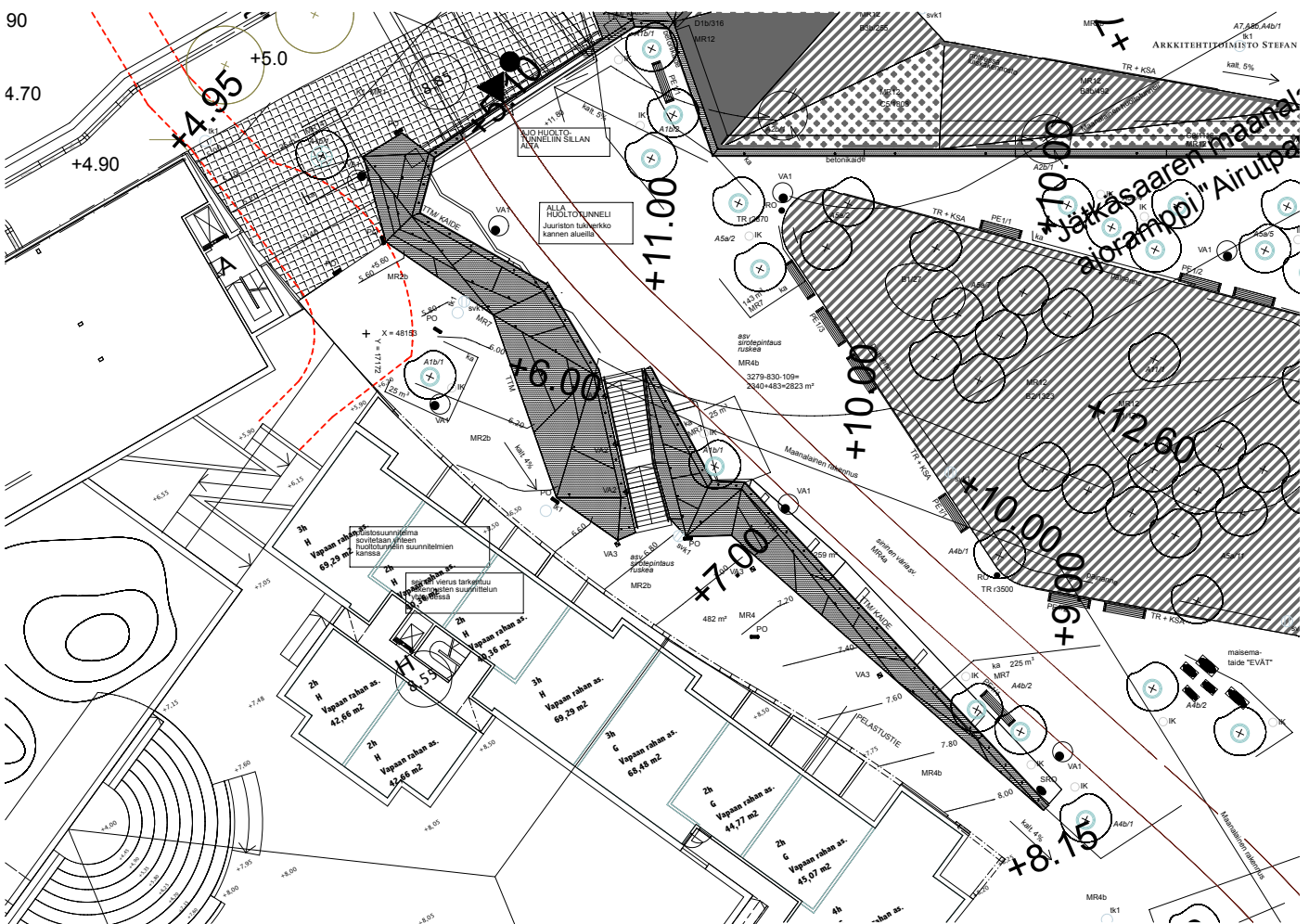


9. kerros 1/750

8. kerros 1/750



Pelastusauton reitit ja toimintasäteet



Ote Rakennusviraston Hyväntoivonpuiston toteutussuunnitelmista, jossa pelastustie on merkitty puistoon.