



20.08.2013

Akp/1

§ 239

Jätkäsaari, Kvarteret Victoria, korttelin 20817 asemakaavan muutosehdotus nro 12204) (a-asia)

HEL 2012-013037 T 10 03 03

Ksv 0846_7, karttaruutu 671495b

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 20.8.2013 päivätyn 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20817 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12204 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Lisäksi lautakunta päätti kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset-liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Teo Tammivuori, arkkitehti, puhelin: 310 37445
teo.tammivuori(a)hel.fi
Anna Nervola, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37135
anna.nervola(a)hel.fi

Liitteet

- 1 [Sijaintikartta](#)
- 2 [Ilmakuva](#)
- 3 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12204 kartta, päivätty 20.8.2013](#)
- 4 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12204 selostus, päivätty 20.8.2013](#)
- 5 [Havainnekuva 20.8.2013](#)
- 6 [Tilastotiedot](#)
- 7 [Kustannukset](#)
- 8 [Vuorovaikutusraportti 20.8.2013 ja keskustelutilaisuuden 4.12.2012 muistio](#)
- 9 [Osa päätöshistoriaa](#)
- 10 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12204 selostus, päivätty 20.8.2013, päivitetty Kslk:n 20.8.2013 päätöksen mukaiseksi](#)

Otteet

Ote

Otteen liitteet

Postiosoite
PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



20.08.2013

Akp/1

Hakija

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje,
kaupunkisuunnittelulautakunta
Muutoksenhakukielto, valmistelu
Liite 6
Liite 7
Liite 8

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättäneenä lähettää 20.8.2013 päivätyn 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20817 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12204 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Samalla lautakunta päättäneenä esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Lisäksi lautakunta päättäneenä kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset-liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa tiiviin kantakaupungin kaupunkirakenteeseen sovitettua korttelin rakentamisen. Korttelin pääasiallinen tarkoitus on asuminen yhdistettynä monipuoliseen kulttuuri- ja palvelutarjontaan. Käyttötarkoitus muuttuu asunrakennusten (AK) ja toimitilarakennusten (KTY) erillisistä korttelialueista yhdeksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-1). Rakennusoikeutta on yhteensä 23 000 k-m² (lisäys 2 500 k-m²).

Esittelijä

Alueen sijainti

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

Lähtökohdat

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 20817 rakennettavien ja ryhmärakennuttamismallilla toteutettavien Hitas-asuntojen ryhmärakennuttajien valintaperiaatteiden hyväksymisestä 18.4.2013.

Kaavoitustilanne

Helsingin Yleiskaava 2002:ssa alue on asuinaluetta. 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 työpaikkoineen. Asemakaavan muutos on osayleiskaavan mukainen.

Alueella voimassa oleva asemakaava nro 11770 on saanut lainvoiman 7.8.2009. Kaavan mukaan kortteli on asuinkerrostalojen (AK) korttelialuetta sekä toimitilarakennusten (KTY) korttelialuetta. Rakennusoikeutta korttelissa on yhteensä 20 500 k-m², josta 4 800 toimitilarakennusten korttelialueella ja 15 700 k-m² asunrakennusten korttelialueella.

Asemakaavan muutoksen sisältö ja perustelut

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

Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteena on rakentaa kortteli, jossa asuminen, kulttuuri- ja toimitilat ovat sekoittuneet. Kortteliin suunniteltu ruotsinkielinen kulttuuri- ja järjestötoiminta ovat osa kaupunginvaltuuston hyväksymää kaupungin kulttuuristrategiaa. Hakijan tarkoituksena on toteuttaa kortteliin asuntoja useilla eri hallintamuodoilla, kuten tuettua asuntotuotantoa, ryhmärakennuttamista, vuokra-asuntoja, opiskelija-asuntoja, Hitas-asuntoja, vapaarahoitteisia asuntoja sekä vieraileville taiteilijoille suunnatun huoneistohotellin.

Alueen käyttötarkoitus muuttuu siten, että toimitilarakentamiselle (KTY) ja asumiselle (AK) erikseen varatut korttelialueet muutetaan yhdeksi toiminnoiltaan sekoittuneeksi korttelialueeksi (AL-1). Tälle korttelialueelle saa sijoittaa asuin-, liike- ja toimistorakentamista, lisäksi sinne saa sijoittaa hotelli-, opiskelija- ja palveluasumista, kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja, monitoimisalalin sekä päiväkodin. Asuinhuoneistojen suhde muuhun rakentamiseen on rajoitettu 87 % kerrosalasta, kulttuuri- ja järjestötoimintojen riittävän laajuuden takaamiseksi.



20.08.2013

Akp/1

Asemakaava on perusratkaisultaan umpikortteli. Korttelin sisäpihalle on pääsy Livornonkadun ja Jätkäsaarenkujan risteysaukiolta sekä Hyväntoivonpuistosta.

Voimassa olevassa asemakaavassa suurin kerrosluku on kahdeksan. Asemakaavan muutoksessa Välimerenkadun ja Livornonkadun varteen voi rakentaa enintään yhdeksänkerroksisen rakennuksen. Muilta osin kortteli voidaan rakentaa enintään kahdeksänkerroksisena. Korttelin kaksi ylintä kerrosta rakennetaan porrastetusti sisäänvedettyinä.

Asemakaavan muutos perustuu hakijan toimittamiin viitesuunnitelmiin.

Kalliotilojen suunnitelmat ovat muuttuneet merkittävästi voimassa olevan asemakaavan voimaantumisen jälkeen. Kalliorakentamista ohjaavat merkinnät on tarkastettu toteutuvien suunnitelmien mukaisiksi.

Liikenne

Päiväkodin saattoliikenne tapahtuu Livornonkadulta sekä Hietasaarenkujan ja Livornonkadun risteysaukiolta käyttäen hyväksi Livornonkadun pysäköintipaikkoja. Saattoliikenteen toimivuus varmistetaan sallimalla näillä paikoilla vain lyhytaikainen pysäköinti.

Tontin autopaikkamääräyksiä käytetään voimassa olevan asemakaavan nro 11770 autopaikkamääräyksiä. Kaupunkisuunnittelulautakunnan 7.2.2012 hyväksymän laskentaohjeen 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 suunniteltu oma, noin 20 autopaikan pysäköintilaitos. Jätkäsaarenkallion pysäköintilaitokseen on tontinvarauspäätöksessä määrätty sijoitettavaksi 126 autopaikkaa.

Palvelut

Yleisöpalvelut, kuten monitoimisalain aulatilat, liiketilat ja galleria on sijoitettu Välimerenkadun varren rakennusalan ensimmäiseen kerrokseen. Toimistotilat on suunniteltu pääosin rakennusalan toiseen kerrokseen.

Asemakaavassa monitoimisali on sijoitettu korttelipihaan alle Välimerenkadun varren ensimmäisen kerroksen tasolle. Maanalaisen monitoimisalain päällä on päiväkodin leikkipiha.

Päiväkoti on sijoitettu korttelin sisäpihan tasolle – Livornonkadulta katsottuna toiseen kerrokseen. Päiväkodin on tarkoitus olla ruotsinkielinen.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus



Alueen rakennettavuus on hyvä. Uudet rakennukset on perustettavissa kallion varaan. Alueen kallioon on rakennettavissa pysäköinti- ja varikkoluolasto.

Maaperän pilaantuneisuus edellyttää lisäselvityksiä. Toistaiseksi alueella ei ole todettu laaja-alaista kunnostamista edellyttävää pilaantuneisuutta.

Ympäristöhäiriöt

Vuonna 2008 tehtyjen selvitysten mukaan nykyinen ja tuleva sataman laiva- ja autoliikenne ei aiheuta asemakaava-alueelle ympäristöhaittoja.

Välimerenkadun autoliikenne aiheuttaa meluhaittaa kadun varren asuinrakennuksille. Asemakaavaan on merkitty ne rakennusalan sivut, joiden ulkoseinien rakenteessa tulee vaimentaa liikenteen aiheuttamaa melua tavanomaista voimallisemmin. Päiväkodin leikkipiha on kaavailtu suojaan liikenteen haitoilta korttelin sisäpihalle.

Asemakaavamuutoksen vaikutukset

Asemakaavan muutos vaikuttaa alueen kaupunkikuvaan eheyttävästi. Toiminnoiltaan sekoittunut kortteli mahdollistaa alueen identiteettiä rikastavan monipuolisen kulttuuri- ja palvelutarjonnan. Asemakaavan muutos ei aiheuta kaupungille kustannuksia.

Toteutus

Alueen maanpäällisten rakennusten toteuttaminen edellyttää, että rakenteilla oleva kalliotila on riittävässä valmiudessa ja että maaperä on puhdistettu.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Korttelin 20817 tonttien varaaja on 25.9.2012 hakenut asemakaavan muuttamista siten, että asemakaava mahdollistaisi monitoimisalin sekä opetustilojen rakentamisen sekä siten, että toimitiloja ei osoiteta omalle tontilleen.

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 selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita sekä asemakaavan muutosluonnosta esiteltiin yleisötilaisuudessa 4.12.2012.



20.08.2013

Akp/1

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelukeskuksen, Helsingin Energia liikelaitoksen ja Helen Sähköverkko Oy:n, pelastuslaitoksen, rakennusviraston, opetusviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston ja geoteknisen osaston kanssa.

Ennen lautakuntakäsittelyä pyydettiin kannanotot asianomaisilta hallintokunnilta, Helsingin Satamalta, Helsingin Energia -liikelaitokselta, liikennelaitos -liikelaitokselta, Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymältä, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymältä sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta.

Kulttuurikeskus ilmoitti, että hanke kuuluu Helsingin kaupunginvaltuuston hyväksymään kulttuuristrategiaan.

Muiden hallintokuntien kannanotot kohdistuivat turvallisuuteen sekä liikuntaesteisten pysäköintipaikkoihin. Nämä huomioitiin asemakaavassa määräyksin.

Ympäristökeskuksen ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta valmisteltaessa määräyksin melu- ja ilmanlaatuhaittojen sekä maaperän pilaantuneisuuden osalta ja toiminnon sijoittelun avulla päiväkodin leikkipaikan osalta.

Esitetyt mielipiteet

Asemakaavaosastolle ei ole saapunut mielipiteitä kaavamuutoksen valmisteluun liittyen. Hanke ei herättänyt keskustelua siitä järjestetyssä esittelytilaisuudessa 4.12.2012. Vuorovaikutusraportin liitteenä on muistio keskustelutilaisuudesta.

Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta Helsingin Energia liikelaitoksen ja Helen Sähköverkko Oy:n, HSY:n vesihuollon, kiinteistölautakunnan/kiinteistöviraston, yleisten töiden lautakunnan/rakennusviraston, pelastuslautakunnan, ympäristölautakunnan/ympäristökeskuksen, kulttuurikeskuksen/kulttuurilautakunnan ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen, sekä muut mahdollisesti tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.



20.08.2013

Akp/1

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Teo Tammivuori, arkkitehti, puhelin: 310 37445
teo.tammivuori(a)hel.fi
Anna Nervola, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37135
anna.nervola(a)hel.fi

Liitteet

- 1 [Sijaintikartta](#)
- 2 [Ilmakuva](#)
- 3 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12204 kartta, päivätty 20.8.2013](#)
- 4 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12204 selostus, päivätty 20.8.2013](#)
- 5 [Havainnekuva 20.8.2013](#)
- 6 [Tilastotiedot](#)
- 7 [Kustannukset](#)
- 8 [Vuorovaikutusraportti 20.8.2013 ja keskustelutilaisuuden 4.12.2012 muistio](#)
- 9 [Osa päätöshistoriaa](#)

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje,
kaupunkisuunnittelulautakunta
Muutoksenhakukielto, valmistelu
Liite 6
Liite 7
Liite 8

Tiedoksi

Kaupunginhallitus
Hallintokeskus/Suvi Rämö
Hallintokeskus/Maunula (laskutus)
Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski (laskutus)

Päätöshistoria

[Kulttuurikeskus 18.12.2012](#)

HEL 2012-013037 T 10 03 03

Kaavamuuotosalueelle on suunnitteilla ruotsinkielistä kulttuuri- ja järjestötoimintaa palvelevia tiloja sekä asumista ja ruotsinkielinen päiväkotii. Kortteliin suunnitellaan yleisölle avoimia tiloja, kuten



monitoimisasi, kahvila ja galleria. Korttelin asuminen on monipuolista sisältäen ateljé-asuntoja, nuoriso- ja palveluasumista ja ryhmäkennuttamista.

Pääosin yksityisin varoin toteutettava, kulttuuripainotteinen Kvarteret Victoria on mukana Helsingin kaupunginvaltuuston vahvistamamassa kulttuuristrategiassa. Kulttuurikeskuksella ei ole huomautettavaa kaavamuutoksen toteuttamisesta.

Lisätiedot

Paiju Tyrväinen, vs. osastopäällikkö, puhelin: 310 29874
paiju.tyrvainen(a)hel.fi

[Rakennusvirasto Kaupungininsinööri 14.12.2012](#)

HEL 2012-013037 T 10 03 03

Rakennusviraston arkkitehtuoriosasto osallistuu asemakaavan muutosehdotuksen valmisteluun. Yhteyshenkilöinä toimivat aluesuunnittelija Anu Kiiskinen ja suunnitteluinsinööri Marko Jylhänlehto.

Hyväntoivonpuistoon ei tule sijoittaa pelastusreittejä. Pelastusreitit tulee aina pyrkiä sijoittamaan katuverkkoon. Pelastusreittien sijoittaminen puistoon aiheuttaa puiston rakentamiseen lisäkustannuksia ja sopimusten teon tarvetta sekä määrittää puiston kehittymiselle sekä tilankäytölle rajoitteita.

Hyväntoivonpuistoon rajautuvat asuinrakennukset on sijoitettu kiinni puistoon. Tämä ratkaisu ei ole hyvä puiston toimintojen, käytettävyyden ja hoidon kannalta. Rakennusten ja puiston välissä tulee olla tonttiin kuuluva maa-alue. Tämän alueen leveyden tulee olla riittävä, jotta rakennusten julkisivujen huolto- ja korjaustyöt voidaan tehdä tontilta käsin. Puiston ja tontin rajan toiminnot ja kaupunkikuvallisesti merkittävät ratkaisut tulee kirjata kaavamääräyksiin selkeästi. Jos puisto rajautuu suoraan rakennukseen, on kaavamääräyksillä esitettävä puiston reunan käsittely ja sillä sallitut toiminnot. Tällä halutaan välttää Saukonpaadessa syntyneen sekavan tilanteen toistuminen puiston ja tontin rajalla.

Muuntamot ja muiden teknisten järjestelmät tulee integroida rakennuksiin, ja tähän on kaavassa varauduttava.

Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419
anu.kiiskinen(a)hel.fi

Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
marko.jylhanlehto(a)hel.fi



20.08.2013

Akp/1

[Nuorisoasiainkeskus 14.12.2012](#)

HEL 2012-013037 T 10 03 03

Nuorisoasiainkeskuksella ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Lisätiedot

Harri Taponen, erityissuunnittelija, puhelin: 310 89036
harri.taponen(a)hel.fi

[Terveyskeskus 10.12.2012](#)

HEL 2012-013037 T 10 03 03

Asemakaavan muutos koskee Jätkäsaaren korttelia 20817 sekä katualuetta. Alue rajautuu Hyväntoivonpuistoon, Jätkäsaarenkujaan, Livornonkatuun sekä Välimerenkatuun. Alueelle on suunnitteilla ruotsinkielistä kulttuuri- ja järjestötoimintaa palvelevia tiloja, asumista sekä ruotsinkielinen päiväkotit. Kortteliin suunnitellaan yleisölle avoimia tiloja kuten monitoimisali, kahvila tai ravintola ja galleria. Järjestötoimintaa palvelevat tavanomaiset toimistotilat. Kortteliin on suunnitteilla monipuolista asuntotarjontaa kuten ateljé-asuntoja, nuoriso- ja palveluasumista sekä ryhmärakentamista. Asemakaavan muutosta on hakenut tontin varaaja: Stiftelsen Kvarteret Victoria r.s. Kaupunkisuunnitteluvirasto arvioi kaavan vaikutuksia mm. terveyteen ja turvallisuuteen kaavan valmistelun yhteydessä. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmista sekä kaavaluonnoksista on pyydetty toimittamaan viimeistään 14.12.2012.

Terveyskeskus antaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta seuraavan lausunnon:

Terveyskeskuksella ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Terveyskeskus pitää tärkeänä, että jatkosuunnittelussa varmistetaan, että korttelia varten toteutetaan riittävät liikuntaesteisten pysäköintipaikat, joilta on esteetön kulku sisäänkäynneille.

Lisätiedot

Pirjo Sipiläinen, arkkitehti, puhelin: 310 42256
pirjo.sipilainen(a)hel.fi