



10.12.2013

Akp/2

§ 417

Jätkäsaari, Jätkäsaarenlaituri 1, tonttien 20007/15 ja 20007/16 asemakaavan muutosehdotus (nro 12246)

HEL 2012-014322 T 10 03 03

Ksv 0846_6, karttaruudut 671495d, 672495c

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 10.12.2013 päivätyn 20. kaupunginosan (Länsisatama) tonttien 20007/15 ja 20007/16 sekä katuaukion asemakaavan muutosehdotuksen nro 12246 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

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

Käsittely

Merkittiin, että esittelijä muutti asemakaavan a-a määräyksen muotoon: Useampitasoiselle autojen säilytyspaikalle varattu alueen osan alla oleva tila.

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 12246 kartta, päivätty 10.12.2013](#)
- 4 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12246 selostus, päivätty 10.12.2013](#)
- 5 [Havainnekuva, 10.12.2013](#)
- 6 [Tilastotiedot](#)
- 7 [Vuorovaikutusraportti 10.12.2013 ja keskustelutilaisuuden 4.12.2012 muistio](#)
- 8 [Osa päätöshistoriaa](#)
- 9 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12246 kartta, päivätty 10.12.2013, päivitetty Kslk:n 10.12.2013 päätöksen mukaisesti](#)
- 10 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12246 selostus, päivätty](#)



10.12.2013

Akp/2

[10.12.2013, päivitetty Kslk:n päätöksen mukaiseksi](#)

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättäneenä lähettää 10.12.2013 päivätyin 20. kaupunginosan (Länsisatama) tonttien 20007/15 ja 20007/16 sekä katuaukion asemakaavan muutosehdotuksen nro 12246 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

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

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa tiiviin kantakaupungin kaupunkirakenteeseen sovitun korttelin rakentamisen. Käyttötarkoitus muuttuu hotellirakennusten (KL-1) korttelialueesta erilliseksi asuinrakennusten (AK) sekä hotelli- ja toimitilarakennusten (KL-1) korttelialueeksi. Rakennusoikeutta on yhteensä 32 500 k-m² (vähennys 2 500 k-m²).

Korttelin asukasmäärä tulee olemaan noin 200 henkeä ja kortteli työllistää noin 370 henkeä.

Esittelijä

Alueen sijainti

Alue sijaitsee 20. kaupunginosassa (Länsisatama) Jätkäsaarenkallion alueella. Tontit rajautuvat Jätkäsaarenlaituriin, Välimerenkatuun, Laivapojankatuun sekä yleiseen pysäköintialueeseen.

Lähtökohdat

Kaupunginhallitus on 6.10.2011 varannut tontin 20007/15 Helsingin asuntotuotantotoimistolle ja tontin 20007/16 SRV Oyj:lle ja Stora Ensolle ja kiinteistölautakunta on jatkanut varausta 30.6.2014 saakka.

Kaupunginhallitus päätti 15.4.2013 muuttaa tontin 20007/15 varausehtoja siten, että tontin rahoitus- ja hallintamuoto muuttui välimallin tuotannosta (Hitas) valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon.

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 hotellirakennusten korttelialuetta (KL-1). Rakennusoikeutta korttelissa on yhteensä 35 000 k-m², josta 8 000 k-m² sijaitsee tontilla 20007/15 ja 27 000 k-m² tontilla 20007/16.

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 muutos perustuu Helsingin kaupungin, SRV Oyj:n ja Stora Enson Oyj:n järjestämään arkkitehtuurikilpailuun sekä ATT:n järjestämään suunnittele ja rakenna -laatukilpailuun.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueella monipuolisemmat toiminnot sekä puun käytön rakennusten runkomateriaalina.

Alueen käyttötarkoitus muuttuu siten, että hotellirakennuksille varatun korttelialueen (KL-1) pienempi tontti 20007/15 muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi (AK) ja suurempi 20007/16 muutetaan hotelli- ja toimitilarakennusten korttelialueeksi (KL-1).

Asemakaava on perusratkaisultaan umpikortteli. Korttelin sisäpihalle on pääsy Välimerenkadulta. Yleisöpalvelut, kuten aulatilat, myymälät, liiketilat ja näyttelytilat on sijoitettu Välimerenkadun ja Jätkäsaarenlaiturin varren rakennusalan ensimmäiseen kerrokseen.

Voimassa olevassa asemakaavassa suurin kerrosluku on kuusitoista tontilla 20007/16 ja kahdeksan tontilla 20007/15. Asemakaavan muutoksessa muodostuville uusille tonteille voi rakentaa enintään kahdeksankerroksisen rakennuksen. Tontin 20007/18 rakennusoikeus on 8 200 k-m² ja tontin 20007/19 24 300 k-m².

Liikenne

Molempien korttelialueiden pysäköinti sijoitetaan pysäköintilaitokseen hotelli- ja toimitilarakennusten korttelialueelle. Pysäköinnin mitoitus perustuu asumisen osalta kaupunkisuunnittelulautakunnan 7.2.2012 sekä hotellin- ja toimitilojen osalta kaupunkisuunnittelulautakunnan 19.5.1994 hyväksymiin laskentaohjeisiin.



Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Alueen rakennettavuus on hyvä. Uudet rakennukset on perustettavissa kallion varaan.

Maaperän pilaantuneisuus edellyttää lisäselvityksiä. Toistaiseksi alueella ei ole todettu laaja-alaista kunnostamista edellyttävää pilaantuneisuutta. Alueella on voimassa ympäristölupa pilaantuneen maaperän kunnostamiseksi.

Ympäristöhäiriöt

Jätkäsaarenlaiturin ja Välimerenkadun autoliikenne aiheuttaa meluhaittaa kadun varren rakennuksille. Asuinrakennusten korttelialue on sijoitettu siten, että hotelli- ja toimitilarakennusten korttelialue suojaa sitä liikenteen haittoja vastaan. Asemakaavaan on merkitty ne rakennusalan sivut, joiden ulkoseinien rakenteessa tulee vaimentaa liikenteen aiheuttamaa melua tavanomaista voimallisemmin.

Asemakaavamuutoksen vaikutukset

Asemakaavan muutos vaikuttaa alueen kaupunkikuvaan eheyttävästi. Toiminnoiltaan monipuolinen kortteli rikastaa alueen identiteettiä. Asemakaavan muutos ei aiheuta kaupungille kustannuksia.

Toteutus

Asuinrakennusten oleskelupiha-alueet on suojattava liikenteen ympäristöhaittoja vastaan tilapäisjärjestelyin, jos hotelli- ja toimitilarakennusten korttelialue ei valmistu samanaikaisesti.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

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.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä asianomaisten hallintokuntien ja Helsingin Energia liikelaitoksen ja Helen Sähköverkko Oy:n, 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.

Hallintokuntien kannanotot kohdistuivat esteettämiin reitteihin ja liikuntaesteisten pysäköintipaikkoihin sekä ympäristöhaittojen hallintaan. Nämä huomioitiin asemakaava määräyksissä ja toimintojen sijoittelussa.

Esitetyt mielipiteet

Asemakaavaosastolle ei ole saapunut mielipiteitä kaavamuutoksen valmisteluun liittyen. Hanke ei herättänyt laajempaa 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 ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen, sekä muut mahdollisesti tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

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 12246 kartta, päivätty 10.12.2013](#)



- 4 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12246 selostus, päivätty 10.12.2013](#)
- 5 [Havainnekuva, 10.12.2013](#)
- 6 [Tilastotiedot](#)
- 7 [Vuorovaikutusraportti 10.12.2013 ja keskustelutilaisuuden 4.12.2012 muistio](#)
- 8 [Osa päätöshistoriaa](#)

Tiedoksi

Kaupunginhallitus
Hallintokeskus/Suvi Rämö

Päätöshistoria

[Kulttuurikeskus 18.12.2012](#)

HEL 2012-014322 T 10 03 03

Asemakaavan muutosalueelle, Jätkäsaaren suulle, suunnitellaan toimitiloja, asumista sekä hotelli. Tavoitteena on, että kortteli toteutettaisiin puurakenteisena.

Puurakentamisen edistäminen ja kehittäminen on kannatettavaa. Suunniteltavan hotellin mittakaava ja soveltuvuus ympäristöönsä arvioidaan vielä eri prosessissa.

Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston laatima Helsingin yleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (13.11.2012) on selväpiirteinen ja sisältää modernit vuorovaikutuksen muodot erilaisine kuulemis- ja keskustelutapoineen. Yleiskaavan esittelystä ilmenee, miksi se tehdään sekä mihin ja millä aikavälillä se vaikuttaa. Esittelystä ilmenee myös kaavan laatimiseen vaikuttava muu kaavahierarkia ja eri lainsäädäntö. Kaavan vaikutusarviointiin on luotu erilaisia kaavoitusprosessia ja sen osa-alueita tukevia työkaluja.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitelty kaavoitustyön aikataulut ja yhteyshenkilöt.

Kulttuurikeskuksella ei ole huomautettavaa hyvin laaditusta Yleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta eikä työsuunnitelmasta

Lisätiedot

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

[Rakennusvirasto 14.12.2012](#)



10.12.2013

Akp/2

HEL 2012-014322 T 10 03 03

Rakennusviraston arkkitehtuuriosasto osallistuu asemakaavamuutoksen valmisteluun. Yhteyshenkilöinä toimivat aluesuunnittelija Anu Kiiskinen ja suunnitteluinsinööri Marko Jylhänlehto.

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

[Nuorisoasiainkeskus 14.12.2012](#)

HEL 2012-014322 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 2012-014322 T 10 03 03

Asemakaavan muutos koskee Jätkäsaaren korttelin 20007 tontteja 15 ja 16. Suunnittelualuetta rajaa idässä Jätkäsaarenlaituri, etelässä Välimerenkatu, lännessä Laivapojankatu sekä pohjoisessa Laivapojankuja. Alueelle suunnitellaan toimitiloja, asuntoja sekä hotelli. Tavoitteena on, että alue toteutetaan puurakenteisena. Alueen arkkitehtuurista on käynnissä kilpailu, jonka tulosten pohjalta laaditaan asemakaavaehdotus. 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 palvelevista liikuntaesteisten pysäköintipaikoista on esteetön kulku esteettömille sisäänkäynneille.



10.12.2013

Akp/2

Lisätiedot

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