



JÄTKÄSAARENLAITURI 1

20. KAUPUNGINOSA LÄNSISATAMA

KORTTELI 20007, TONTIT 15 JA 16
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12246
PÄIVÄTTY 10.12.2013

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
20. kaupunginosan (Länsisatama)
korttelin 20007 tontteja 15 ja 16 sekä
katuaukiota

Kaavan nimi: Jätkäsaarenlaituri 1
Hankennumero: 0846_6
HEL 2012-014322

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 15.11.2012
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 10.12.2013
Nähtävilläolo (MRL 65 §):
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee 20. kaupunginosassa (Länsisatama) Hietasaaren alueella. Kortteli 20007 rajautuu Jätkäsaarenlaituriin, Välimerenkatuun sekä Laivapojankatuun sekä pohjoisessa pysäköintialueeseen.



LIITTEET

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

Länsisataman yleissuunnitelma
Maaperäkartta
Pelastusajokaavio

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Kilpailuehdotus Stories
Kilpailun arvostelupöytäkirja
Kilpailuehdotus Woody
ATT:n sr-laaturkilpailun arvostelupöytäkirja
WoodCity, Helsinki Maaperän pilaantuneisuustutkimus, Ramboll
16.5.2013
Liikennemeluserveys, Akukon 15.11.2013.

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki:

Kaupunkisuunnitteluvirasto:

Teo Tammivuori, arkkitehti
Anna Nervola, diplomi-insinööri
Helena Korjus, diplomi-insinööri
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri
Raila Hoivanen, diplomi-insinööri
Lauri Sipilä, diplomi-insinööri
Susanna Hantula, insinööri
Taina Mattila, insinööri
Tiina Mikkola-Tikkanen, suunnitteluavustaja
Annikki Vartiainen, suunnitteluavustaja

Kiinteistöviraston tonttiosasto:

Kristian Berlin, lakimies
Pasi Lehtiö, lakimies
Ilkka Aaltonen, lakimies

Rakennusvalvontavirasto:

Pirkka Hellman, arkkitehti
Markku Lehtinen, arkkitehti

Rakennusvirasto:

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija
Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri

Talous- ja suunnittelukeskus:

Timo Laitinen, projektinjohtaja
Outi Sääntti, projektinjohtaja

Pelastuslaitos:

Katja Seppälä, vanhempi palotarkastaja

Asuntotuotantotoimisto:

Teppo Isokangas, projektinjohtaja
Mika Toikka, projektinjohtaja
Seidi Kivisyryjä-Neuvonen, hankesuunnittelupäällikkö
Kaarina Rötsä, rakennuttaja-arkkitehti

Toteuttajat ja konsultit:

Srv Oyj:

Juha Toimela, johtaja
Heidi Kerosuo, hankekehityspäällikkö
Olli Aho, suunnittelupäällikkö

Stora Enso Oyj:

Mauri Konttila, tekninen johtaja

Anttinen & Oiva arkkitehdit oy:

Vesa Oiva, arkkitehti
Teemu Halme, arkkitehti
Matti Huhtamies, arkkitehti

Insinööritoimisto Markku Kauriala Oy:

Jukka Hietaniemi, TkT

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos mahdollistaa asuinkorttelin sekä hotelli- ja toimitalakorttelin rakentamisen ja pohjautuu Helsingin kaupungin, SRV Oyj:n ja Stora Enson järjestämään arkkitehtuurikilpailuun sekä Helsingin asuntotuotantotoimiston järjestämään sr-laatukilpailuun.

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupunkisuunnitteluviraston 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.

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 kalliotilojen 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-alueita.

Maakuntavaltuuston 20.3.2013 hyväksymässä Uudenmaan 2. vaihe-maakuntakaavassa suunnittelualue on tiivistyvää valtakunnallisen keskuksen keskustatoimintojen aluetta.

Yleiskaava

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

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

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 11770 hyväksytty 3.6.2009). Kaavan mukaan alue on Hotellirakennusten korttelialuetta merkinnällä KL-1 ja katualuetta. Alueen pysäköinti on tontin pysäköintilaitoksessa.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Muut suunnitelmat ja päätökset

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 varauseh-toja siten, että tontin rahoitus- ja hallintamuoto muutetaan välimallin tuotannosta (Hitas) valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon.

Uudenmaan ympäristökeskus on 5.6.2009 antanut Jätkäsaaren ja Hie-tasaaren asemakaava-alueen, johon asemakaavamuuotosalue kuuluu, pilaantuneen maaperän puhdistamista ja haitta-ainepitoisten maa-ainesten sekä betoni-, tiili- ja asfalttimurskeen hyödyntämistä koskevan ympäristölupapäätöksen YS 674.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittaosasto on laati-nut pohjakartan, joka on tarkistettu 23.9.2013.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa asemakaavanmuutosalueen.

Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutos koskee Jätkäsaaren tontteja 20007/15 ja 20007/16. Suunnittelualue rajautuu Jätkäsaarenlaituriin, Välimerenka-tuun ja Laivapojankatuun sekä pysäköintialueeseen ja yleiselle jalanku-lulle ja pyöräilylle varattuun aukiona olevaan katualueen osaan. Kaa-vamuutosalueen kokonaispinta-ala on 0,84 ha.

Rakennettu ympäristö

Koko Jätkäsaaren alue on alkujaan koostunut kolmesta saaresta, jotka olivat Jätkäsaari, Hietasaari ja Saukko. Jätkäsaaren itäisin niemeke si-jaitsee asemakaava-alueen kohdalla. 1900-luvun alussa Jätkäsaaresta kaavailtiin huvilayhdyskuntaa. Helsingin kantakaupunkia kiertävä rauta-tie rakennettiin Katajanokan satamaan 1890-luvulla. Radan rakentami-sen jälkeen Hietalahden pohjukassa ollutta satamaa 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 luonnolli-

sesta rantaviivasta. Nykyisen Jätkäsaaren maaperä on pääosin täyte-
maata. Asemakaavan muutosalue sijaitsee täyttömaalla.

Alueella sijainneet tavarasataman rakenteet on purettu ja alue on ta-
saisehkoa kenttää. Paraikaa alueella tehdään katu- ja esirakentamistöi-
tä ja se on vuokrattuna lyhytaikaisesti alueen rakentamista palvelevaan
käyttöön.

Palvelut

Lähiseudun merkittävimmät kaupalliset palvelut ovat Ruoholahden met-
roaseman ympäristössä sekä rakennusvaiheessa olevalla Jätkäsaaren-
ja Hietasaaren alueilla. Välimerenkadun ja Itämerenkadun kivijalkaliike-
tiloihin on sijoittunut erilaisia kaupallisia palveluita ml. päivittäistavara-
kauppaa.

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

Asemakaava-alueita lähimmäs sijoittuva päiväkotia on suunniteltu Hie-
tasaarenkujan varrella olevaan kortteliin 20804. Tällä hetkellä Jätkä-
saaren alueella toimii kolme julkista ja kaksi yksityistä päiväkotia sekä
Ruoholahden lastentalo. Jätkäsaaren uudisrakentamisalueelle on
suunniteltu kaksi lastentaloa ja useita päiväkoteja. Yhden näistä päivä-
kodeista on tarkoitus olla ruotsinkielinen ja sijoittua kortteliin 20817.

Muutaman korttelin päässä asemakaavamuutosalueesta sijaitsee Hy-
väntoivonpuisto, joka esteettömine reitteine tarjoaa virkistystä alueen
asukkaille. Jätkäsaaren on suunnitteilla myös liikuntapuisto sekä lii-
kuntapuiston laidalla sijaitsevaan kappaletavaravarasto Bunkkeriin si-
säliikuntatiloja.

Luonnonympäristö

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

Suojelukohteet

Asemakaava-alueella ei ole suojelukohteita. Lähimmät asemakaavassa
nro 11770 suojellut rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat koh-
teet ovat Välimerenkadun varrella sijaitseva Lars Sonckin suunnittele-

ma sataman hallintorakennus vuodelta 1929 sekä sen edessä oleva 1930-luvulta peräisin oleva betoninen puhelinkioski.

Yhdyskuntatekninen huolto

Asemakaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkostojen piirissä. Asemakaava-alueella on Jätkäsaaren alueen aikaisempaa käyttöä palvelulleita, osin käytöstä poistettuja yhdyskuntahuollon verkostoja.

Maaperä, kallioperä, pohjavesi

Kortteli sijoittuu pääosin entisen Jätkäsaaren saaren itäkärkeen. Jätkäsaari on ollut kalliomoreenialuetta ja avokalliota. Saarten välissä kallio on viettänyt jyrkästi ja merenlahtien kohdilla on ollut savikkoja. Korttelin kohdalla kalliota on louhittu ja merialuetta tasattu täyttömaalla. Nykyinen maanpinta on noin tasolla +3,2 ... +3,5.

Korttelin maapohja on pääosin louhitun kallion päälle tehtyä täyttömaata, kallionpinta on lähellä nykyistä maanpintaa. Korttelin reuna-alueilla kallio viettää jyrkästi alaspäin ja täyttömaakerros on paksumpi, täytön alla saattaa olla myös savea. Korttelin poikki on kulkenut rautatie, maapohja korttelin alueella on todennäköisesti jonkin verran pilaantunut.

Pohjavesi on noin merenpinnan tasossa ja noudattelee viipeellä merenpinnan vaihtelua.

Ympäristöhäiriöt

Korttelin alueelle on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimuksia useaan otteeseen. Viimeisin haitta-ainetutkimus on tehty vuonna 2013. Tutkimuksissa on todettu Valtioneuvoston asetuksessa 214/2007 esitettyjen alempien ja ylempien ohjearvotasojen ylityksiä metalleilla sekä öljyhiilivedyillä. Tutkimuksissa havaittiin myös jätejakeita.

Nykytilanteessa alueelle kohdistuu melua ja ilman epäpuhtauksia lähinnä satamaan ja työmaille suuntautuvasta liikenteestä, josta raskasta liikennettä on arvioitu olevan 10...20 %. Jätkäsaarenlaituria tulee liikennöimään kaksi raitiovaunulinjaa, joista toinen suuntautuu Tyynenmerenkadulle ja toinen Välimerenkadulle. Lisäksi melua voi aiheutua läheisistä työmaista. Sataman liikenne on tarkoitettu ohjata tulevaisuudessa Tyynenmerenkadulle.

Käytettävissä olevien selvitysten perustella laivoista kohdistuvan melun ei arvioida olevan merkittävää enää tällä etäisyydellä satamasta. 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. Länsisatamassa mitattu typpidioksidin vuosikeskiarvo on viime vuosina ollut selvästi alle raja-arvotason.

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 asuin-korttelin sekä toimitila- ja hotellikorttelin rakentaminen Jätkäsaaren sisääntuloväylän yhteyteen.

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

Tavoitteena on myös suojata asuinrakentamista liikenteen ympäristöhaitoilta.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksessa on tiivis kantakaupungin kaupunkirakenteeseen sovitettu kortteli, jonka pääasiallinen tarkoitus on toimitila- hotelli ja asuinkäyttö.

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).

Asemakaavan muutos sijaitsee Jätkäsaaren pääasiallisen sisääntuloväylän vieressä kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla.

Asemakaava on perusratkaisultaan umpikortteli. Korttelin sisään muodostuvalle sisäpihalle on pääsy Välimerenkadulta. Sisäpihan on tarkoitus palvella hotellin huolto ja -saattoyhteytenä sekä asuinkorttelin pelastusreitteinä.

Asemakaavan mukaan rakennukset ovat kahdeksankerroksisia (VIII). Pysäköintilaitoksen korkeutta on rajoitettu korkoon +11.5 m (N2000)

Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 0,84 ha. Asemakaavan yhteenlaskettu rakennusoikeus on 32 500 k-m², joka jakaantuu asemakaavan mukaan seuraavasti:

Asunnot:	7 800 k-m ²
Toimistot:	2 000 k-m ²
Hotelli:	5 500 k-m ²
Myymälät:	1 900 k-m ²
Pysäköinti:	5 300 k-m ²

Korttelin tehokkuus on $e = 3.88$.

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

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Välimerenkadulla rakennusten ensimmäiset kerrokset on suunniteltu liiketiloiksi. Toisesta kerroksesta ylöspäin rakennukset ovat asuinkäytössä.

Asuinkorttelin pihat rakennetaan toisiinsa rajautuvien tonttien osalta yhteisiksi. Pihat on jäseneltävä pintamateriaalein, istutuksin, kalustein ja valaistuksen avulla viihtyisiksi leikki- ja ulko-oleskelutiloiksi.

Hotelli- ja toimitilarakennusten korttelialue (KL-1)

Jätkäsaarenlaiturin ja Välimerenkadun varren tilat on suunniteltu liike-myymälä- näyttely- ja muiksi asiakaspalvelutiloiksi. Muilta osin rakennukset ovat hotelli- ja toimitilakäyttöön. Korttelialueella on istutettavaksi määrätty alueen osa, jonka korkeus on rajoitettu +11.5 (N2000). Tätä alueen osaa saa käyttää tonttien 20007/18 ja 20007/19 oleskelualueena ja sen alle saa sijoittaa pysäköintilaitoksen.

Koko korttelialue on kahdeksankerroksinen. Hotellitontilta on poistettu 16-kerroksinen rakennusala korttelialueen kaakkoisnurkasta.

Liikenne

Hotelli- ja toimitilarakennusten huoltoyhteys on mahdollista järjestää sisäpihan kautta. Kortteliin muodostettavan yhteisen sisäpihan huolto- ja pelastusreitti on mahdollista Välimerenkadulta korttelialueiden välistä rajaa pitkin.

Hotellin saattoliikenne on mahdollista myös Jätkäsaarenlaiturin kautta, jonne on katusuunnitelmissa varauduttu järjestämään linja-autolle riittävä saattotasku Mechelininkadun suunnasta.

Korttelin pysäköinti toteutetaan pysäköintitaloon, johon voidaan toteuttaa maanpäällisiä ja maanalaisia kerroksia. Maanpäällisten kerrosten määrää rajoittaa asemakaavassa määrätty rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan kerrosluku. Kellarikerroksia voidaan toteuttaa yksi tai useampia kaavassa määrätyn autopaikkamäärän toteuttamiseksi. Kaikki rakenteet vesipaine-eristetään tasolle +3 asti.

Ajo korttelin pysäköintilaitokseen on määrätty Laivapojankadulta tontin 20007/18 asuinrakennuksen kautta.

Alueen pohjoisosassa kulkee polkupyöräilyyn ja jalankulkuun varattu reitti. Reitti on sijoitettu korttelialueiden rakennusalan ja viereisen pysäköintialueen väliin. Reitti on osa Baanan, Länsilinkin ja Hyväntoivonpuiston yhdistävää kevyenliikenteen yhteyttä.

Palvelut

Palvelut sijoitetaan kantakaupungin tapaan kivijalkamyymälätiloihin. Hotellin sijoittuminen kortteliin tukee korttelin ja lähialueen kortteleiden monipuolista palvelutarjontaa.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta. Asemakaava-aluetta ympäröivät kadut ovat esteettömiä ja liikuntaesteisten pysäköinnin toteuttaminen kadun varteen on mahdollista. Tällä alueella kadunvarsipysäköinti on varattu asiointipysäköintiin. Tästä syystä asemakaava määrää, että jokaiselle tontille tulee osoittaa yksi liikuntaesteisille varattu pysäköintipaikka. Pysäköintipaikat sijaitsevat korttelin pysäköintilaitoksessa, josta on esteettömät yhteydet korttelin rakennuksiin.

Luonnonympäristö

Alueen alkuperäisestä luonnosta ei ole jäljellä muistumia tavarasatamaa edeltävältä ajalta.

Alueen topografia on suunniteltu uudelleen siten, että Hyväntoivonpuistossa sijaitsee alueen korkein kohta. Asemakaavan muutosalue on tämän topografialtaan muuttuvan alueen reunassa liittyen saumattomasti Ruoholahden alueen korkoihin.

Alueen rakentamattomat tontinosat sekä pysäköintilaitoksen katto on istutettava puin ja pensain niiltä osin, joilta se ei ole varattu oleskeluun tai leikkiin.

Yhdyskuntatekninen huolto

Asemakaava-aluetta ympäröivillä kaduilla Välimerenkadulla, Jätkäsaa-renlaiturilla sekä Tyynenmerenkadulla on nykyiset yhdyskuntateknisen huollon verkostot, joihin asemakaava-alue voidaan liittää.

Asemakaava-alueella olevia, osin käytöstä poistettuja verkostoja ei voida hyödyntää uudisrakentamisessa ja ne puretaan tarvittavilta osin alueen rakentamisen yhteydessä.

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

Autohallien yhteyteen tulee varata tila alueellista sähköhuoltoa palvelevalle muuntamolle.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Alue on rakennettavuudeltaan pääosin hyvää, rakennukset voidaan perustaa kallion varaan. Savialueella rakennukset joudutaan perustamaan tukipaaluilla.

Maaperässä todettu pilaantuneisuus on kunnostettava siten, että alue voidaan ottaa asemakaavan mukaiseen käyttöön. Alueella on voimassa ympäristölupa pilaantuneen maaperän kunnostamiseksi.

Asemakaavassa on maaperän pilaantuneisuuden tutkimista ja kunnostamista koskeva määräys.

Ympäristöhäiriöt

Länsisataman ympäristömelua on tarkasteltu mm. useissa Helsingin Sataman ja kaupunkisuunnitteluviraston teettämässä meluselvityksissä. Kaava-alueen merkittävin melulähde on satamaan suuntautuva maaliikenne. Kaavan valmistelun yhteydessä on laadittu meluselvitys, jossa tarkasteltiin katuliikenteen aiheuttamaa melua kaavamuuotosalueella. Selvityksessä on otettu huomioon katujen autoliikenteen lisäksi raitiovaunuliikenne. Korttelin läheisyydessä on myös raiteen y-vaihde, joka tuottaa hetkellisesti merkittäviä enimmäisäänitasoja, vaikka sen vaikutus keskiäänitasoon (LAeq) on melko vähäinen. Selvityksen tulosten perusteella liikenteen aiheuttama melutaso korttelin alueella ylittää melutasolle asetut ohjearvot ulkona ilman melun leviämistä estäviä rakenteita. Jätkäsaarenlaituriin ja Välimerenkatuun rajautuviin julkisivuihin kohdistuu päivällä (klo 7 - 22) enimmillään 67...68 dB ja yöllä (klo 22 - 7) 60...62 dB keskiäänitaso. Meluselvityksen tulosten perusteella alustavasti suunniteltu rakennusten massoittelu suojaa toteutuessaan tehokkaasti korttelin sisäpihaa liikenteen melulta.

Kaavassa on annettu melua koskevia määräyksiä, joilla edellytetään jatkossa riittävää meluntorjunnan suunnittelua ja toteuttamista siten, että melutason ohjearvot sekä rakennuksissa sisällä että ulkona piha-alueilla ja parvekkeilla täyttyvät kaavan mukaisen rakentamisen osittaisesta tai vaiheittaisesta toteuttamisesta huolimatta. Kadunpuoleisille julkisivuille on kaavassa määrätty vaatimus ulkovaipan ääneneristävyydestä liikenteen melua vastaan. Oleskelupiha on edellytetty suojattavaksi liikenteen melulta. Täydennysrakentamiseen sovelletaan ns. vanhojen alueiden melutason ohjearvoja. Melulta suojaavan rakenteen korkeus ja sijainti tulee määrittellä ennen rakennusluvan myöntämistä. Parvekkeet on edellytetty lasitettavaksi siten, että niillä saavutetaan päiväajan ohjearvotaso 55 dB ulkona.

Kaava-alueelle kohdistuu ilman epäpuhtauksia läheisiltä vilkasliikenteisiltä kaduilta. Katujen välittömässä läheisyydessä ilman epäpuhtauksien pitoisuudet voivat epäedullisissa sääolosuhteissa ajoittain kohota. Liikenteen päästöille herkkiä kohteita ei tule sijoittaa lähelle avoimia vilkasliikenteisiä katuja. Niiden suunnittelussa on otettava huomioon suunnittelua ohjaavat minimi- ja suositusetasot. Vilkaassa liikenneympäristössä rakennusten ilmanotto on syytä järjestää keskitetysti ja tehokkaasti suodatettuna mahdollisimman etäältä liikenteen päästölähteistä, jotta varmistetaan riittävän laadukas sisäilman laatu. Myös asuinhuoneistojen riittävään lämpötilaolosuhteiden hallintaan tulee kiinnittää suunnittelussa huomiota, ettei synny tarvetta pitää tuuletuskunoita auki asunnon viilentämiseksi.

Jatkosuunnittelussa liikenteen mahdollisesti aiheuttama tärinä ja runkomelu tulee ottaa huomioon.

Pelastusturvallisuus

Pelastusteiden ajoreitit ja likimääräiset nostopaikat on esitetty liitteenä olevassa viitteellisessä pelastusajokaaviossa. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida pelastusteiden ajoreittien ja nostopaikkojen tarkemmat järjestelyt. Pääasiassa nostopaikat sijoittuvat katualueelle. Kadulla sijaitsevien nostopaikkojen sijainnista tulee sopia Helsingin rakennusviraston kanssa. Välimerenkadulla nostopaikkojen sijoituksessa tulee huomioida riittävä etäisyys raitiovaunujen ajolangoista ja niiden kannatuksista.

Rakennetekniikka

Kaavatyön yhteydessä on varmistettu, että asemakaava ei aseta ylityspääsemättömiä esteitä alueen rakennusten toteuttamiselle puurakenteisena.

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 eheyttävästi sekä jäsentää Jätkäsaaren pääasiallisen sisääntuloväylän kaupunkikuvaa. Tornimaisen osan poistaminen korttelin kaakkoisnurkasta ei heikennä korttelin tunnistettavuutta tällä Jätkäsaarelle tärkeällä paikalla. Ensimmäisen kerroksen yleisölle avointen tilojen näkyvyys on tärkeä viesti kantakaupungin vilkkaan elämän jatkumisesta Jätkäsaareen saapuvien liikennevirtojen äärellä.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Vaikutukset liikenteeseen ovat vähäisiä. Hotellin saattoliikenne on järjestettävissä Jätkäsaarenlaiturin kautta tavanomaisin ratkaisuin siten, että häiriöt muulle liikenteelle ovat vähäisiä.

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

Asemakaava-alueen yhdyskuntatekninen huolto voidaan toteuttaa laadukkaasti Jätkäsaaren alueen nykyisten verkostojen avulla.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Pilaantunut maaperä kunnostetaan asemakaavan maankäytön edellyttämään tasoon. Kunnostustoimilla poistetaan maaperän pilaantuneisuudesta mahdollisesti aiheutuvat terveysriskit.

Rakennukset sijoittuvat Ruoholahden kaakkoisosan asuinrakennuksista avautuvien näkymien eteen. Asemakaavassa on pidetty huolta, että näkymät asunnoista säilyvät edelleen avarina rajoittamalla rakentamisen korkeutta välittömästi olemassa olevan rakennuskannan vieressä.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavalla ei ole merkittäviä yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia verrattuna aiempaan asemakaavaan.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Toimitiloilla ja liiketiloilla on työllistävä vaikutus. Asemakaavan muutosalue on sijainniltaan hyvällä paikalla kaupallisen toiminnan kannalta.

6

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Kaava-alueen kuluminen toteuttamisprojektiin

Asemakaava-alue kuuluu Talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosaston Länsisatama-projektiin. Alerakentamista ohjataan tiiviisti alueryhmätyöskentelyllä, johon kaupunkisuunnitteluvirasto osallistuu aktiivisesti.

Rakentamisjärjestys ja osien kytkennät

Asuinrakennusten korttelialueen toteuttaminen ennen hotelli- ja toimitilarakentamista, edellyttää tilapäisiä meluntorjuntaratkaisuja asuinrakennusten julkisivuilla sekä piha-alueilla.

Vaiheittain toteuttaminen ja kynnystoimet

Alueen rakentaminen edellyttää, että maaperän pilaantuneisuuden puhdistustoimet ja muut esirakennustyöt ovat tehty.

Rakentamiskelpoiseksi saattaminen

Pilaantunut maaperä tulee kunnostaa asemakaavan maankäytön edellyttämään tasoon. Alueen aikaisempaa käyttöä palvelevat yhdyskuntateknisen huoltoverkoston osat tulee tarvittavassa määrin poistaa.

Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren alueille on laadittu katu ympäristösuunnitelma sekä katupiirustukset.

7

SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

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 -liikelaituksen ja Helen Sähköverkko Oy:n, pelastuslaitoksen, rakennusviraston, opetusviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston ja geoteknisen osaston kanssa.

Ennen lautakuntakäsittelyä pyydettiin kannanotot Helsingin kaupungin kirjastolta, kiinteistövirastolta, kulttuurikeskukselta, liikuntavirastolta, nuorisosiainkeskukselta, opetusvirastolta, pelastuslaitokselta, rakennusvalvontavirastolta, rakennusviraston katu- ja puisto-osastolta, sosiaalivirastolta, terveyskeskukselta, ympäristökeskukselta, Helsingin Satamalta, Helsingin Energia -liikelaitykselta, liikennelaitos -liikelaitykselta, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymältä sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta. Kannanottoja pyydettiin samassa yhteydessä kolmesta muusta Länsisataman alueen kaavamuutoksesta.

Kannanottoja saatiin yhdeksäntoista.

Terveyskeskus kiinnitti huomiota liikuntaesteisten pysäköintipaikkoihin, joista on esteetön käynti rakennuksiin. Tämä huomioitiin asemakaavassa määräyksellä.

Ympäristökeskus kiinnitti kannanotossaan huomiota maaperän pilaantuneisuuteen sekä auto- ja laivaliikenteen ympäristöhaittoihin. Nämä ovat huomioitu asemakaavamääräyksin, sekä sijoittamalla asuminen suojaan liikenteen haitoilta hotelli- ja toimitilarakennusten taakse.

Muissa kannanotoissa ei ollut tätä asemakaava-aluetta koskevaa huomautettavaa.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Arkkitehtuurikutsukilpailussa oli viisi eri vaihtoehtoa, joiden perusratkaisut erosivat toisistaan. Jatkosuunnittelun pohjaksi valittu vaihtoehto tarjosi kaupunkikuvallisesti parhaimman lähtökohdan alueen suunnittelulle.

Esitetyt mielipiteet

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

8
KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 10.12.2013 ja se päätti ...

Helsingissä

Olavi Veltheim



JÄTKÄSAARI, PUUKORTTELI ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee Jätkäsaaren korttelin 20007 tontteja 15 ja 16. Suunnittelualueita rajaa idässä Jätkäsaarenlaituri, etelässä Välimerenkatu, lännessä Laivapojankatu sekä pohjoisessa Laivapojankuja. Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on 0,84 ha.

Nykytilanne

Tavarasatama on poistunut alueelta. Jätkäsaaren infrastruktuuria ja ensimmäisiä asuin- ja liiketaloja rakennetaan. Alue on asfalttikenttänä aluerakentamista palvelevassa tilapäiskäytössä.

Mitä alueelle suunnitellaan

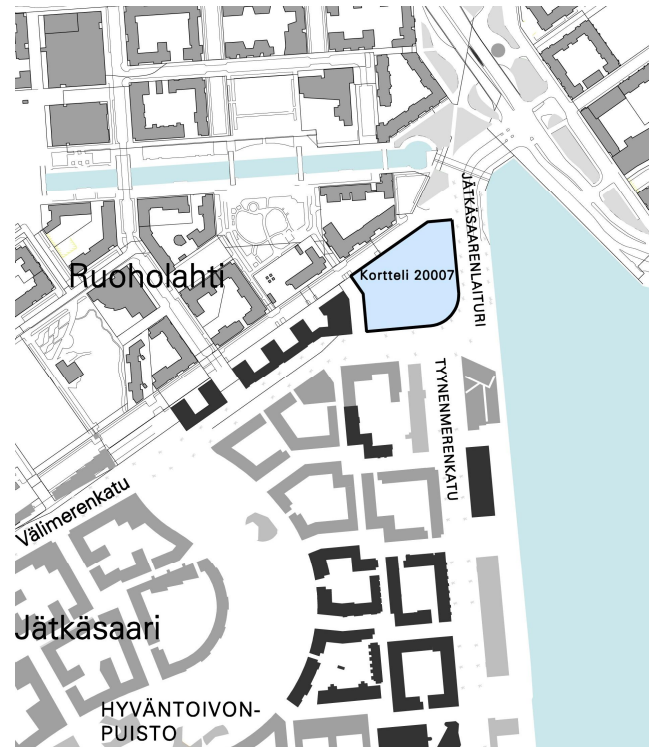
Alueelle suunnitellaan toimitiloja, asuntoja sekä hotelli. Tavoitteena on, että alue toteutetaan puurakenteisena. Alueen arkkitehtuurista on käynnissä kilpailu, jonka tulosten pohjalta laaditaan asemakaavaehdotus.

Aloite

Asemakaavan muutos on vireillä kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa tontin maa-alueen.



Kaavatilanne

Alueella on voimassa Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaava (nro 11770, joka sai lainvoiman 8. elokuuta 2009). Korttelin 20007 tontti 16 on varattu hotellikäyttöön.

Maankäyttösopimus

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

Tehdyt selvitykset

Suunnittelualueita koskevia selvityksiä:

- Maaperän ja sedimenttien haitta-aineselvitykset, riskinarviointi ja kunnos-





- tussuunnittelu v. 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2007, 2008
- Geotekninen rakennettavuusselvitys ja pudotustiivistyskoe v. 2002
 - Meritäyttöjen vaikutusten selvitykset v. 1999, 2000, 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

Muut suunnitelmat ja päätökset

- Uudenmaan ympäristökeskus on 5.6.2009 antanut Jätkäsaaren ja Hieta- saaren asemakaava-alueen, johon ase- makaavamuutosalue kuuluu, pilaantu- neen maaperän puhdistamista ja haitta- ainepitoisten maa-ainesten sekä betoni-, tiili- ja asfalttimurskeen hyödyntämistä koskevan ympäristölupapäätöksen No YS 674.

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 lä- hetetty osallisille. Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto on esillä 26.11.–14.12.:

- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansa- koulukatu 3, 6. krs

- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupunginta- lo, Pohjoisesplanadi 11–13
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt").

Keskustelutilaisuus on 4.12. klo 18–20 Huu- tokonttorissa, Tyynenmerenkatu 1.

Kaavan valmistelija on tavattavissa, kau- punkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mu- kaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta voi esittää mielipiteen **viimeistään 14.12.2012** kirjallisesti osoit- teeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,
Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10,
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisespla- nadi 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 jär- jestetään erillisin neuvotteluin.

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoit- teena on, että ehdotus esitellään kaupunki- suunnittelulautakunnalle vuonna 2013.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään (tarvit- taessa) viranomaisten lausunnot. Kaavaeh- dotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävil- läoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kau- punginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä vuonna 2013.





Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat, yhdistykset:
Helsingin kaupunginosayhdistysten Liitto ry HELKA, Eteläiset kaupunginosat, Kampin kaupunginosayhdistys, Lauttasaari - Seura, Munkkisaari - Hernesaari-seura, Pro Eira, Punavuoriseura, Ruoholahti - Jätkäsaari seura, Töölö - Seura, Jätkäsaari seura, Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry, Helsingin seudun kauppakamari, 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!)
- Helsingin kaavoituskatsauksessa.

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

Kaavaa valmistele

arkkitehti Teo Tammivuori
puhelin 310 37445
sähköposti [teo.tammivuori\(a\)hel.fi](mailto:teo.tammivuori(a)hel.fi)

Liikennesuunnittelija DI Anna Nervola
puhelin 310 37135
sähköposti [anna.nervola\(a\)hel.fi](mailto:anna.nervola(a)hel.fi)

Insinööri Kati Immonen
puhelin 310 37254
sähköposti [kati.immonen\(a\)hel.fi](mailto:kati.immonen(a)hel.fi)



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	25.11.2013
Kaavan nimi	20.kaupunginosa Länsisatama Jätkäsaari, Jätkäsaarenlaituri 1, Kortteli 20007 asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	15.11.2012
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112246
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,8465	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,8465

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	0,8465	100,0	32500	3,84	0,4399	-2500
A yhteensä	0,2070	24,5	8200	3,96	0,2070	8200
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,6214	73,4	24300	3,91	0,2148	-10700
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0181	2,1			0,0181	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,8465	100,0	32500	3,84	0,4399	-2500
A yhteensä	0,2070	24,5	8200	3,96	0,2070	8200
AK	0,2070	100,0	8200	3,96	0,2070	8200
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,6214	73,4	24300	3,91	0,2148	-10700
KL-1	0,6214	100,0	24300	3,91	0,2148	-10700
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0181	2,1			0,0181	
Kadut	0,0181	100,0			0,0181	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Sijaintikartta
Jätkäsaarenlaituri 1

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Längö-projekti

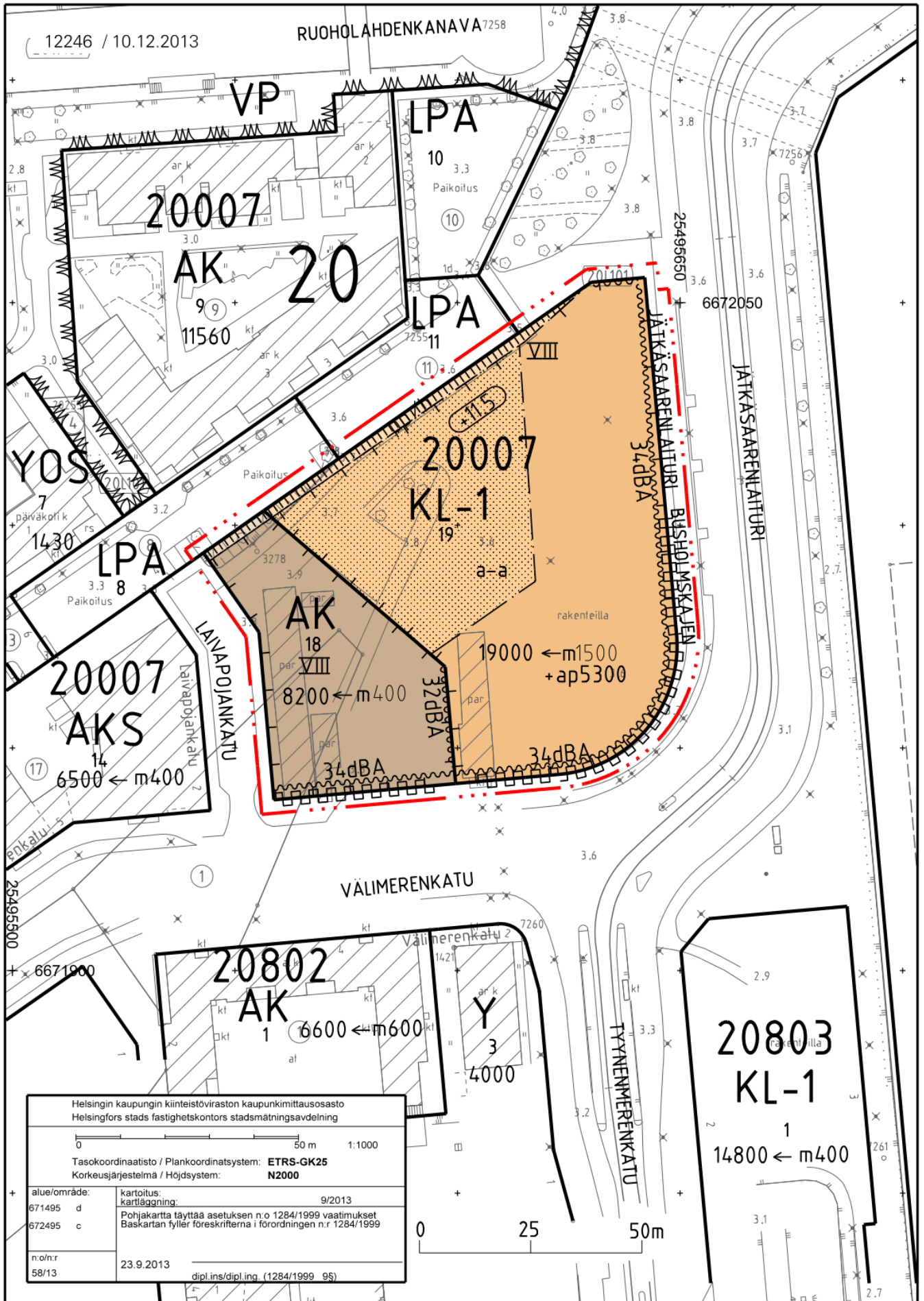


Ilmakuva
Kaava-alueen nro 12246 rajaus

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Länsisatama-projekti

12246 / 10.12.2013

RUOHO LAHDENKANAVA 7258



Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto
 Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning

0 50 m 1:1000

Tasokoordinaatio / Plankoordinatsystem: **ETRS-GK25**
 Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: **N2000**

alue/område:	kartoitus: kartläggning:	9/2013
671495 d	Pohjakartta täyttää asetuksen n:o 1284/1999 vaatimukset	
672495 c	Baskartan fyller föreskrifterna i förordningen n:r 1284/1999	
n:o/n:r	23.9.2013	
58/13	dipl.ins/dipl.ing. (1284/1999 9S)	

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
- MÄÄRÄYKSET

AK

KL-1

Asuinrakennusten korttelialue.

Hotelli- ja toimitilarakennusten korttelialue.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella
oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Korttelin numero.

Ohjeellinen tontin numero.

Kadun nimi.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Luku osoittaa kerrosneliömetreinä kuin-
ka paljon kadunvarsirakennuksen ensim-
mäisestä (I) kerroksesta vähintään on
varattava liike-, myymälä-, näyttely- tai
muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

Luku osoittaa neliömetreinä kuinka
suuren osan saa kerrosalaneliömet-
reinä ilmoitetun kerrosalan lisäksi käyt-
tää autojen säilytykseen.

Roomalainen numero osoittaa raken-
nusten, rakennuksen tai sen osan suu-
rimman sallitun kerrosluvun.

Rakennuksen vesikaton ylimmän
kohdan korkeusasema.

Useampitasoiselle autojen säily-
tyspaikalle varatun alueen osan alla
oleva tila.

Rakennusala.

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun,
jonka puoleisten rakennuksen ulko-
seinien sekä ikkunoiden ja muiden
rakenteiden ääneneristävyyden liiken-
teen melua vastaan on oltava vähin-
tään lukeman osoittamalla tasolla dBA.

Istutettava alueen osa.

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

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta
ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa
antaa umpinaista vaikutelmaa.

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

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

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

Tontin rajaseinässä saa olla ikkunoita
ja muita aukkoja, mikäli se ei estä kaa-
vanmukaista rakentamista naapuritontilla.

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

Pihamaalla olevia tonttien välisiä rajoja ei
saa aidata. Tonttien leikki-, ja oleskelutilat
on rakennettava yhteisiksi. Pihat on jäsen-
neltävä pintamateriaalein, istutuksin, kalus-
tein ja valaistuksen avulla viihtyisiksi leikki-
ja ulko-oleskelutiloiksi. Sisäpihalle tulee
olla vähintään yksi esteetön yhteys katu-
alueelta ulkotilassa. Istutuksissa ei saa
käyttää pihatason yläpuolelle kohoavia
istutusaltaita.

Katujen ja julkisten ulkotilojen pintama-
teriaalien on oltava laadukkaita.

Valaistuksen tulee korostaa reittejä ja eri-
laisia toiminta-alueita, edistää turvallisuus-
tunnetta ja sopia kaupunkikuvaan.
Valaisinkalusteen muotoilun on oltava kor-
keatasoinen ja kantakaupungin kaupunki-
kuvaan sopiva.

Yleisvalaistuksen valonlähteiden väri-
toistoindeksi (Ra) on oltava suurempi
kuin 90.

Jätehuoneet sekä jätteen putkikuljetusjär-
jestelmän keräyspisteet tulee sijoittaa ra-
kennukseen, pysäköintilaitokseen tai
pihalle.

Katolle sijoitettavien teknisten tilojen ja
laitteiden tulee sopia rakennuksen ulko-
näköön.

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

Muuntamot tulee sijoittaa pysäköinti-
laitoksen yhteyteen.

AK ja KL-1 tontille tulee varata yksi kadun
suuntaan aukeava ovellinen tila yhdys-
kuntateknisen huollon jakokaappeja
varten.

20007

18

JÄTKÄSAA

19000

< m1500

+ ap 5300

VIII

+11,5

a-a

34dBA

34dBA

34dBA

ppxyh

ppxyh

Korttelin ääneneristävyysvaatimus koskee asuin-, majoitus- ja kokoontumistiloja.

Oleskelupihalla ja -parvekkeilla tulee alittaa melun ohjearvotaso 55 dBA päivällä.

Oleskelupihaa ei tule sijoittaa 15 metriä lähemmäs Välimerenkatua eikä 30 metriä Jätkäsaarenlaituria.

Rakennukset on varustettava koneellisella tulo- ja poistoilmajärjestelmällä. Tuloilman sisäänottoa ei saa järjestää Jätkäsaarenlaiturin eikä Välimerenkadun puolelta.

Tontin 20007/18 piha-alueet tulee suojata liikenteen melua vastaan.

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

AK- KORTTELIALUETTA KOSKEE LISÄKSI:

Suoraan katualueelle avautuvien porrashuoneiden ulko-ovet on suunniteltava vähintään 0.9 m syvennykseen.

Porrashuoneisiin liittyvät portaat ja rampit tulee sijoittaa tontin puolelle.

Asunnon lattian tulee olla asuntojen pääikkunoiden kohdalla vähintään 0.3 metriä kadun tai puiston maantasoa korkeammalla.

Asuntokohtaisen pihatason tulee olla vähintään 0.3 m rakennusten yhteisen pihatason, katutasen tai puiston tason yläpuolella.

AK-korttelialueella saa kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20 m² 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 johtuva 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 asuntotyypin kehittämisessä.

Asukkaiden varastot ja yhteistilat kuten säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat ja harrastetilat lukuun ottamatta jätehuoneita saa rakentaa kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävät varasto- ja jätehuoltotilat ja vähintään seuraavat yhteistilat:

- Talopesula 1kpl/tontti ja kuivaustilat 10 m² / 20 asuntoa.
- Harraste- ja kokoontumistiloja 1,5% asuntoalasta.

KL-1 KORTTELIALUETTA KOSKEE LISÄKSI:

Tontille 20007/19 saa sijoittaa tontteja 20007/18 ja 20007/19 palvelevan oleskelupuutarhan istutettavan alueen osan kohdalle.

Tontille 20007/19 on muodostettava sisäpiha katutasossa, jolle voidaan järjestää tontin 20007/18 asuntoja palveleva pelastustie.

TONTTIEN AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKKA MÄÄRÄYKSET:

Tonttien 20007/18 ja 20007/19 autopaikat on sijoitettava pysäköintilaitokseen tontille 20007/19.

Pysäköintipaikkojen tulee olla nimeämättömiä.

AK

Asunnoille tulee osoittaa suurempi luvuista 1 ap / 130 k-m² tai 0,5 ap / asunto. Jos tontilla on kaupungin vuokra-asuntoja, niiden osalta voidaan käyttää 20% pienempää autopaikkamääräystä.

Myymälät enintään 1 ap/ 150 k-m²

KL-1

Myymälät enintään 1 ap/ 150 k-m²
Hotellit enintään 1 ap/ 350 k-m²
Toimistot enintään 1 ap/ 350 k-m²
Näyttelytilat enintään 1 ap/ 350 k-m²

Jokaista tonttia varten on osoitettava yksi pysäköintipaikka, joka on varattu liikuntaesteisille.

Autopaikkoja ei saa sijoittaa piha-alueelle.

Ajoyhteys korttelin pysäköintilaitokseen tulee järjestää Laivapojankadulta tontin 20007/18 rakennusten kautta.

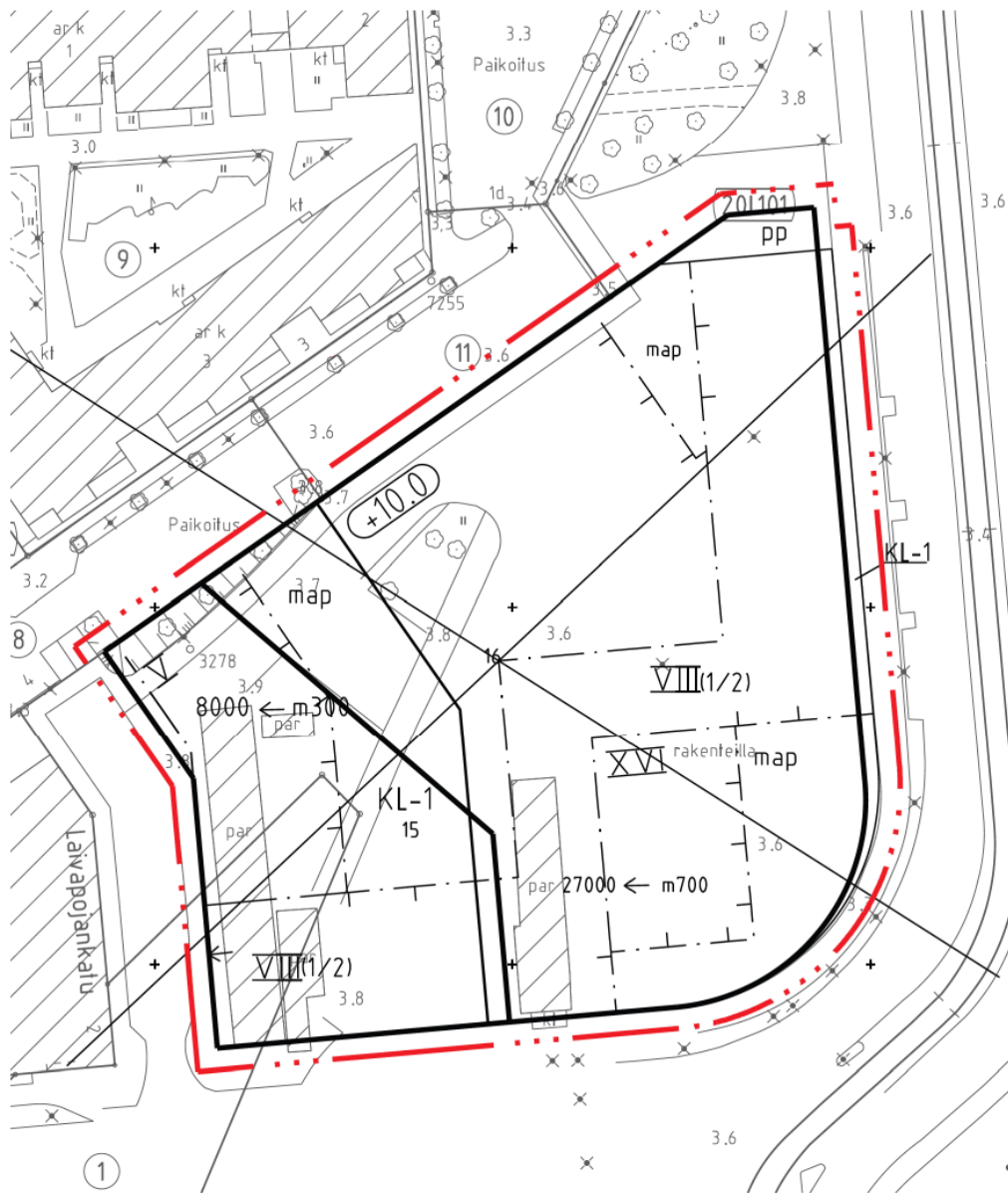
Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 30 m² asuntokerrosalaa. Näistä vähintään 75 % on sijoitettava rakennuksiin (ja/tai talousrakennuksiin).

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 90 m² toimistokerrosalaa.

Tällä asemakaava-alueella on laadittava erillinen tonttijako.

Asemakaavan nro 11770 osa, jonka asemakaavan muutos, nro 12246 voimaan tullessaan kumooaa.

Del av detaljplan nr 11770 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12246 träder i kraft.

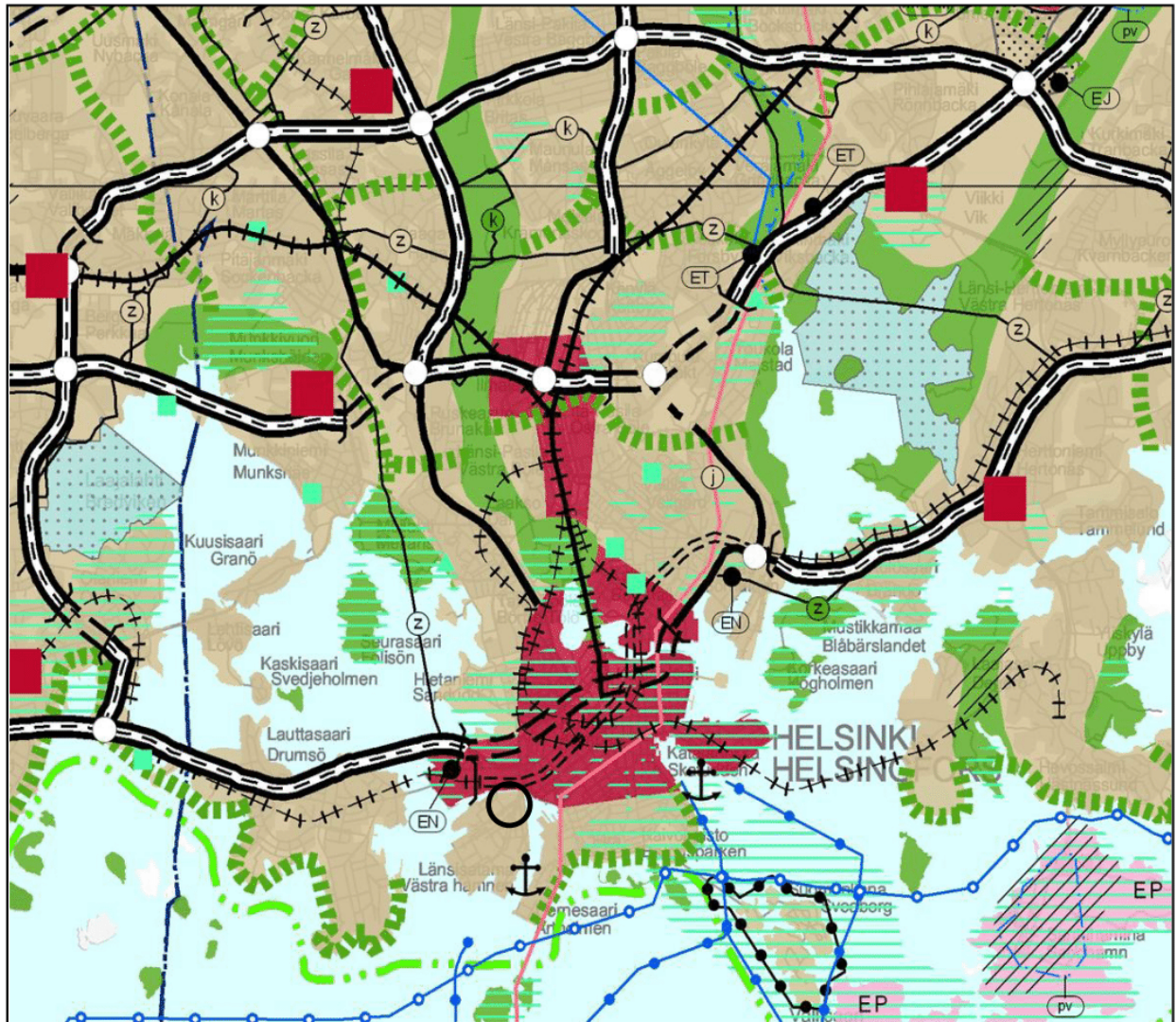











JÄTKÄSAARENLAITURI 1
ASEMAKAAVANMUUTOS
HAVAINNEKUVA















KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO
ASEMAKAAVAOSASTO
LÄNSISATAMAPROJEKTI





MERKINNÄT

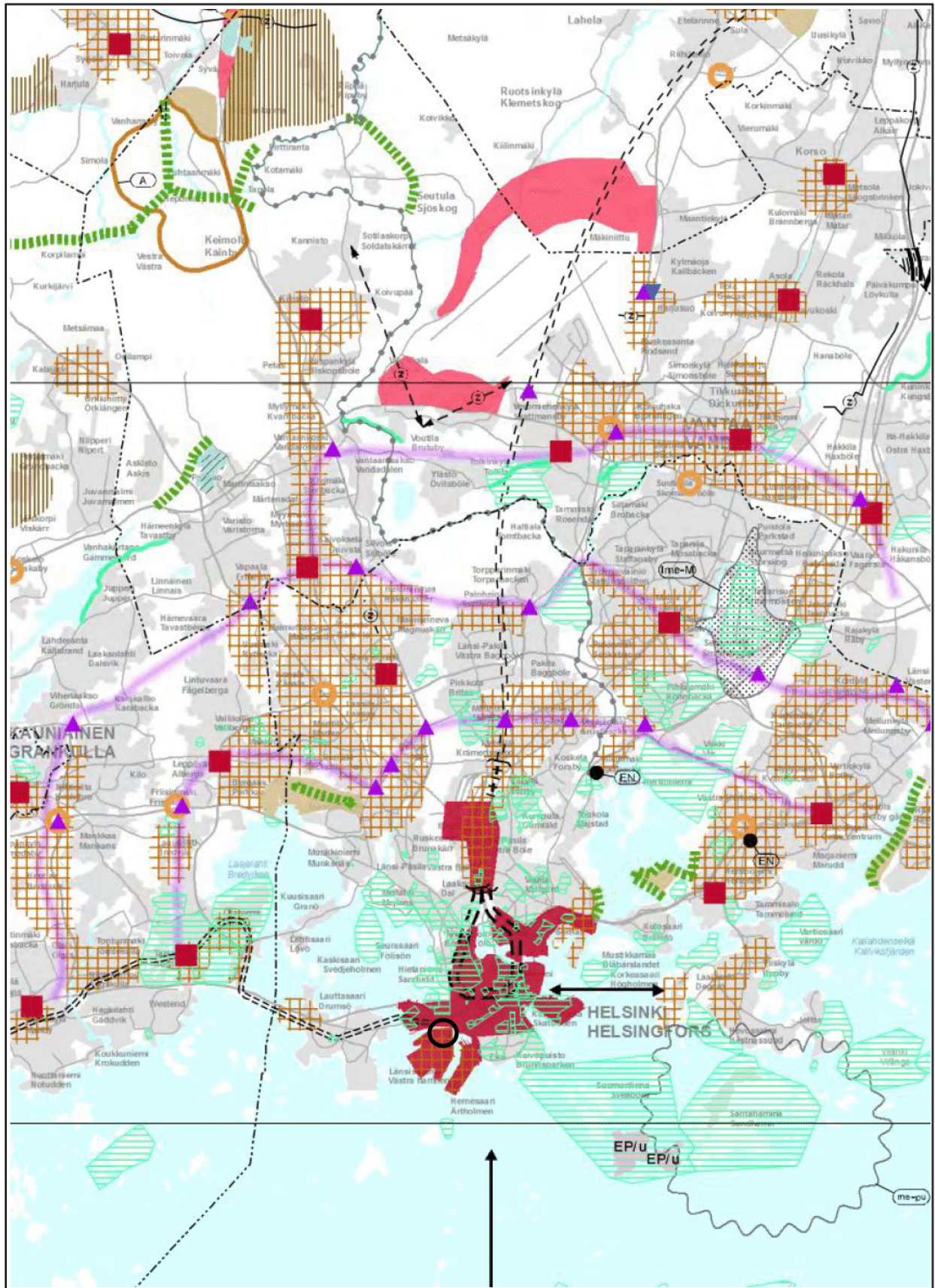
-  Taajamatoimintojen alue
-  Keskustatoimintojen alue
-  Virkistysalue
-  Viheryhteystarve
-  Luonnonsuojelualue
-  EP Puolustusvoimien alue
-  Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue
-  Yhdyskuntateknisen huollon alue
-  Moottoriväylä
-  Valtatie/Kantatie
-  Eritasoliittymä
-  Päärata
-  Yhdysrata

-  Satama
-  Laivaväylä
-  Veneväylä
-  Liikennetunneli
-  Liikenneväylän katkoviivamerkintä osoittaa vaihtoehtoisen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen
-  400 kV voimalinja
-  Raakavesitunneli
-  Jätevesitunneli
-  Pohjavesialue
-  Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue
-  Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde
-  Valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäännös
-  UNESCO:n maailmanperintökohde
-  Pääkaupunkiseudun rannikko- ja saaristovyöhyke -rajaus

Ote maakuntakaavasta
 Jätkäsaarenlaituri 1
 Liite selostukseen nro 12246

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 Länsisatama-projekti





Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
 Jätkäsaarenlaituri 1
 Liite selostukseen nro12246

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 Länsisatama-projekti



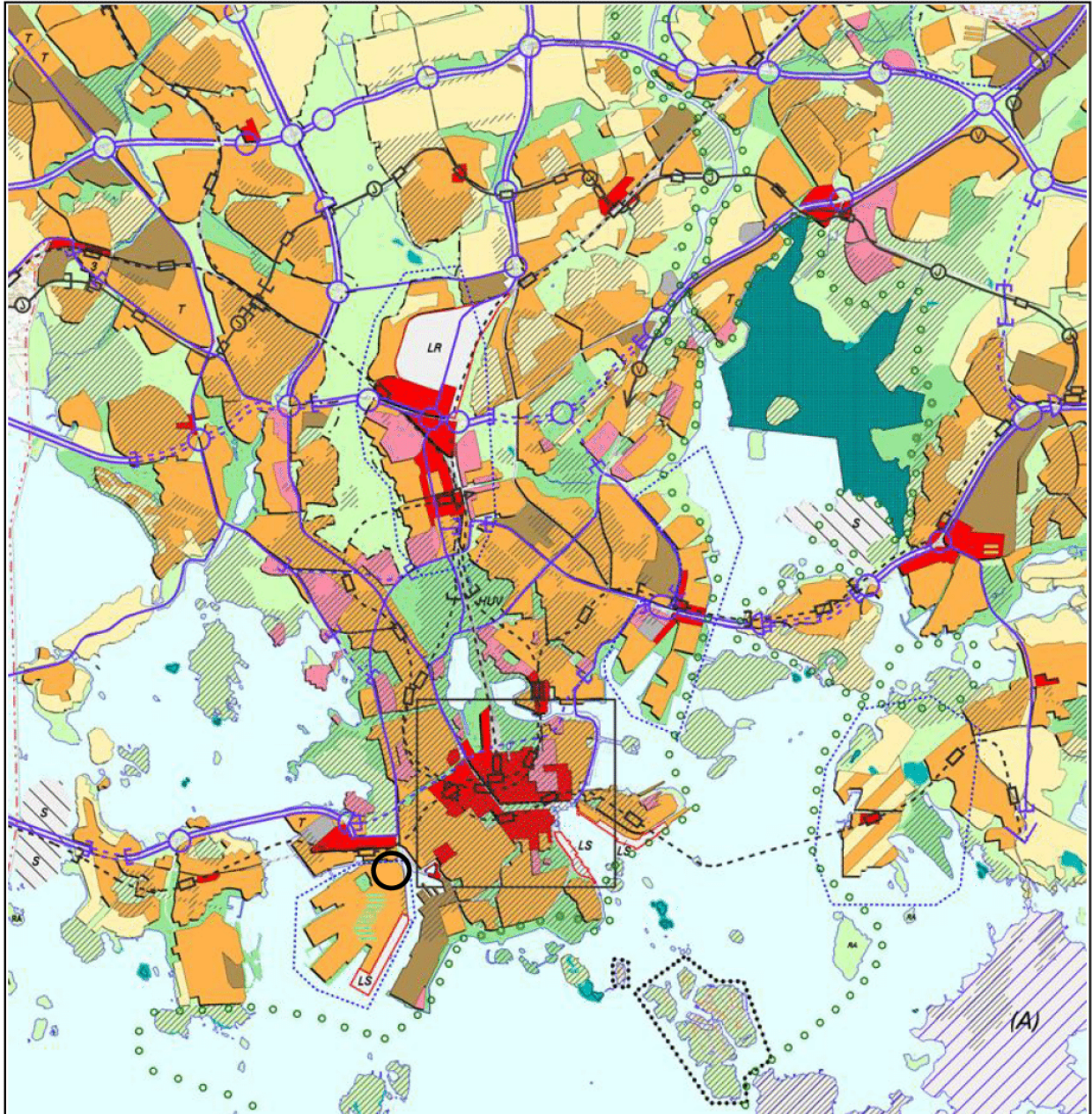
UUDENMAAN 2. VAIHEMAAKUNTAKAAVA

ETAPPLANDSKAPSPLAN 2 FÖR NYLAND

Merkinnät Beteckningar

	Taajamatoimintojen alue Område för tätortsfunktioner		Päärata Huvudbana		Natura 2000 verkkoon kuuluva tai ehdotettu alue Område som hör till eller föreslås hör till nätverket Natura 2000
	Tiivistettävä alue Område som ska förtätas		Yhdysrata Förbindelsebana		Kulttuurimäristön 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 Värdefull ås 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 stationstrakt som stöder sig på spårtrafik		Liikenneväylän katkoviivamerkinä 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 yhteystarve Behov av trafikförbindelse		Merkintöihin liittyy määräyksiä ja suosituksia Till beteckningarna hör bestämmelser och rekommendationer
	Palvelujen alue Område för service		Joukkoliikenteen vaihtopaikka Omstigningsplats för kollektivtrafik	Mittakaava	1:150 000
	Keskustaloimintojen alue, valtakunnan keskus Område för centrumfunktioner, riksentrum		Liityntäpysäköintipaikka Plats för anslutningsparkering	Skala	
	Keskustaloimintojen alue, seutukeskus Område för centrumfunktioner, regioncentrum		Pääkaupunkiseudun poliittinen joukkoliikenteen yhteysväli Tvärgående kollektivtrafikförbindelse i huvudstadsregionen	Luonnos nähtävillä Utkastet framlagt	16.5.-17.6.2011
	Keskustaloimintojen alue Område för centrumfunktioner		Utkolureitti Friultsled	Maakuntahallitus Landskapsstyrelsen	23.4.2012
	Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö Stor detaljhandelsenhet av regional betydelse		400 kV voimajohto 400 kV kraftledning	Ehdotus nähtävillä Förslaget framlagt	14.5.-15.6.2012
	Työpaikka-alue Arbetsplatsområde		110 kV voimajohto 110 kV kraftledning	Ehdotus uudelleen nähtävillä Framlagt på nytt	20.11.-21.12.2012
	Teollisuusalue Industriområde		110 kV voimajohdon ohjeellinen linjaus 110 kV kraftledning, riktgivande sträckning	Maakuntahallitus Landskapsstyrelsen	4.3.2013
	Virkistysalue Rekreationsområde		Estlink 1	Maakuntahallitus Landskapsstyrelsen	20.3.2013
	Viheryhteystarve Behov av gröntförbindelse		Estlink 2	Maakuntavaltuusto Landskapsfullmäktige	20.3.2013
	Luonnonsuojelualue Naturkyddsområde		110 kV voimajohdon tai merkittävän merikaapelin yhteystarve 110 kV kraftledning eller betydande undervattenskabel, behov av förbindelse		
	Puolustusvoimien alue Försvarsmaktens område		Energihuollon alue Område för energiförsörjning		
	Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutustoiminta Försvarsmaktens område, vars sekundära användningsändamål är rekreation, turism och/eller utbildning		Siirtoviemäri Avloppsledning		
	Moottoriväylä Motorled		Siirtoviemärin ohjeellinen linjaus Riktgivande sträckning för avloppsledning		
	Valtatie / Kantatie Riksväg / Stamväg		Maakaasun runkoputki Naturgasuhudledning		
	Seututie Regional väg		Lentomelualue M (L _{Aeq17:22} yli 55 db) Flygbullerområde M (L _{Aeq17:22} över 55 db)		
	Yhdystie Förbindelseväg		Puolustusvoimien melualue (L _{Aeq17:22} yli 55 db) Försvarsmaktens bullerområde (L _{Aeq17:22} över 55 db)		
	Eritasoliittävä				





- KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE
- KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA
- T* Toimittävällä alueella kehitettävä alue.
- PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN
- HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE
- TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/TOIMISTO/SATAMA
- TEKNISEN HUOLLON ALUE
- KAUPUNKIPUISTO
- HUV* *EA* Ympäristönsänsä tivolialueena kehitettävä alue. Ekosämsäsen kokeiläalue.

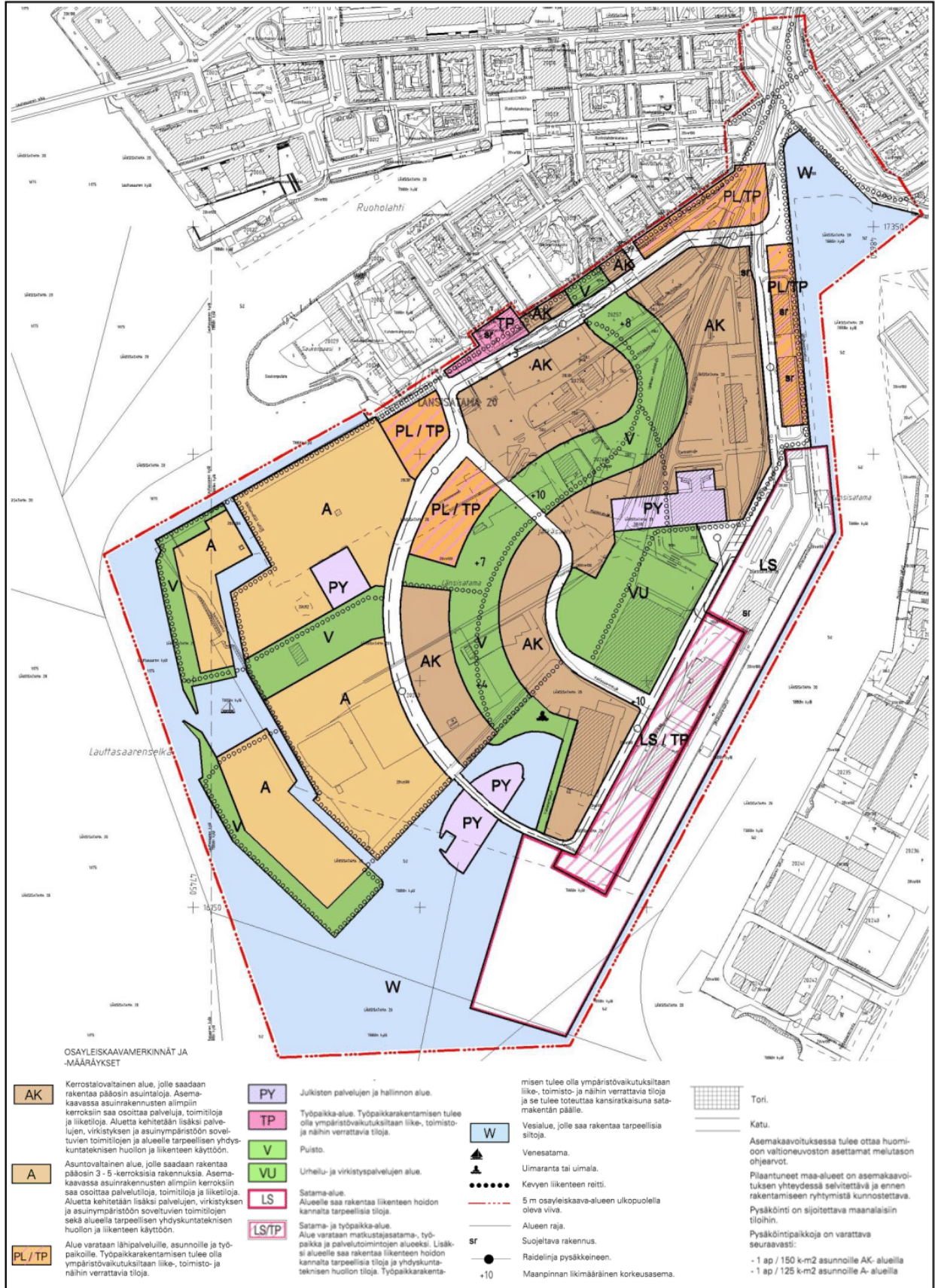
- VIRKISTYSALUE
- Helsinki-puiston kehitettävä alue.*
- LR* LIIKENNEALUE
- LS* SATAMA-ALUE
- SOTILASALUE
- (A)* Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistys-alueeksi, jos yleiskaavakartalla osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois.
- LUONNONSUOJELUALUE
- KULTTUURIHISTORIALLISESTI, RAKENNUS-TAITEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIN KANNALTA MERKITTÄVÄ ALUE
- MAAILMANPERINTÖKOHDE

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

Ote yleiskaava 2002:sta
 Jätkäsaarenlaituri 1
 Liite selostukseen nro 12246

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 Länsisatama-projekti

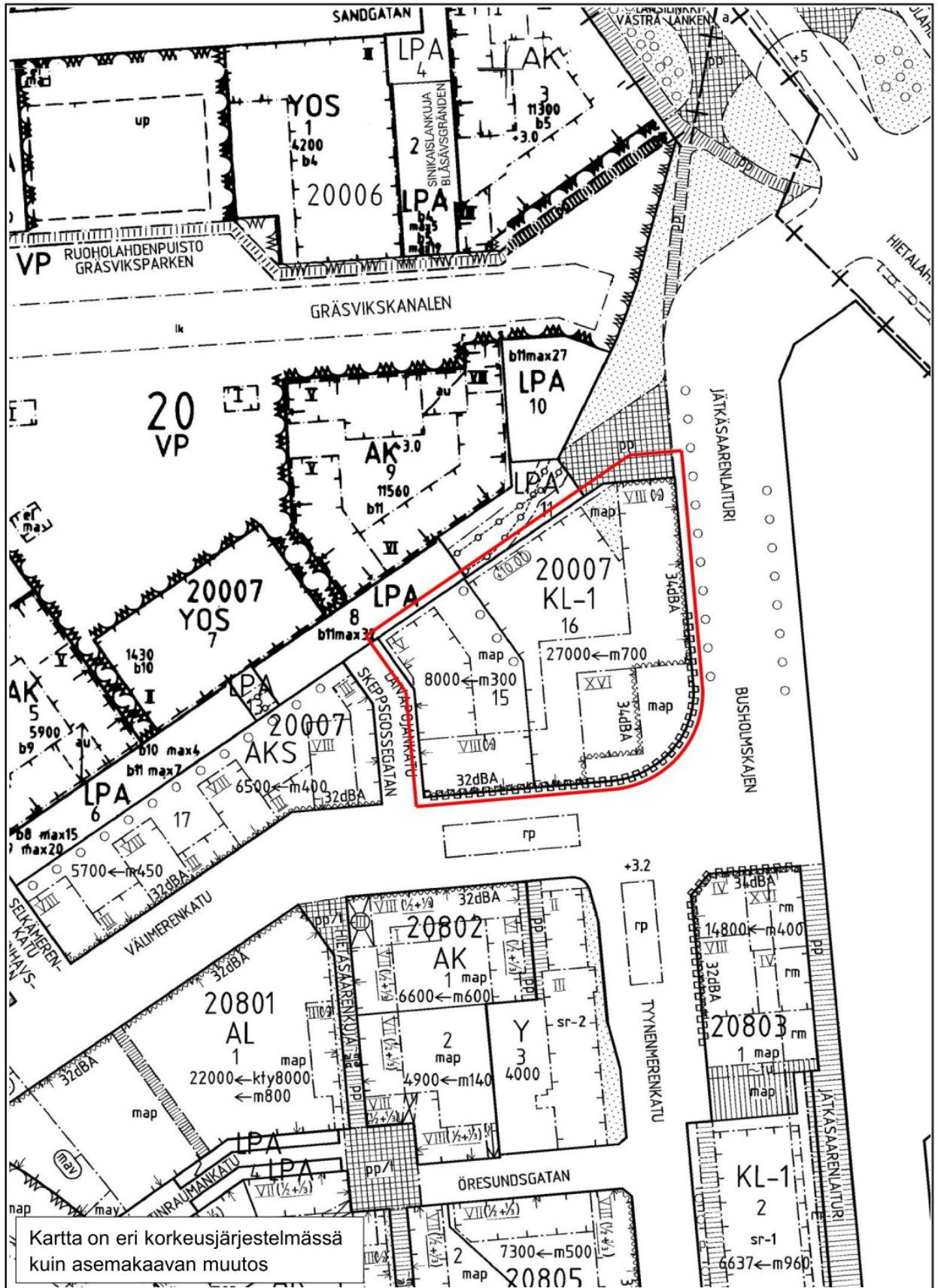




Ote Jätkäsaaren osayleiskaavasta
 Jätkäsaarenlaituri 1
 Liite selostukseen nro 12246

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 Länsisatama-projekti





Ote ajantasa-asemakaavasta
 Jätkäsaarenlaituri 1
 Liite selostukseen nro 12246

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 Länsisatama-projekti

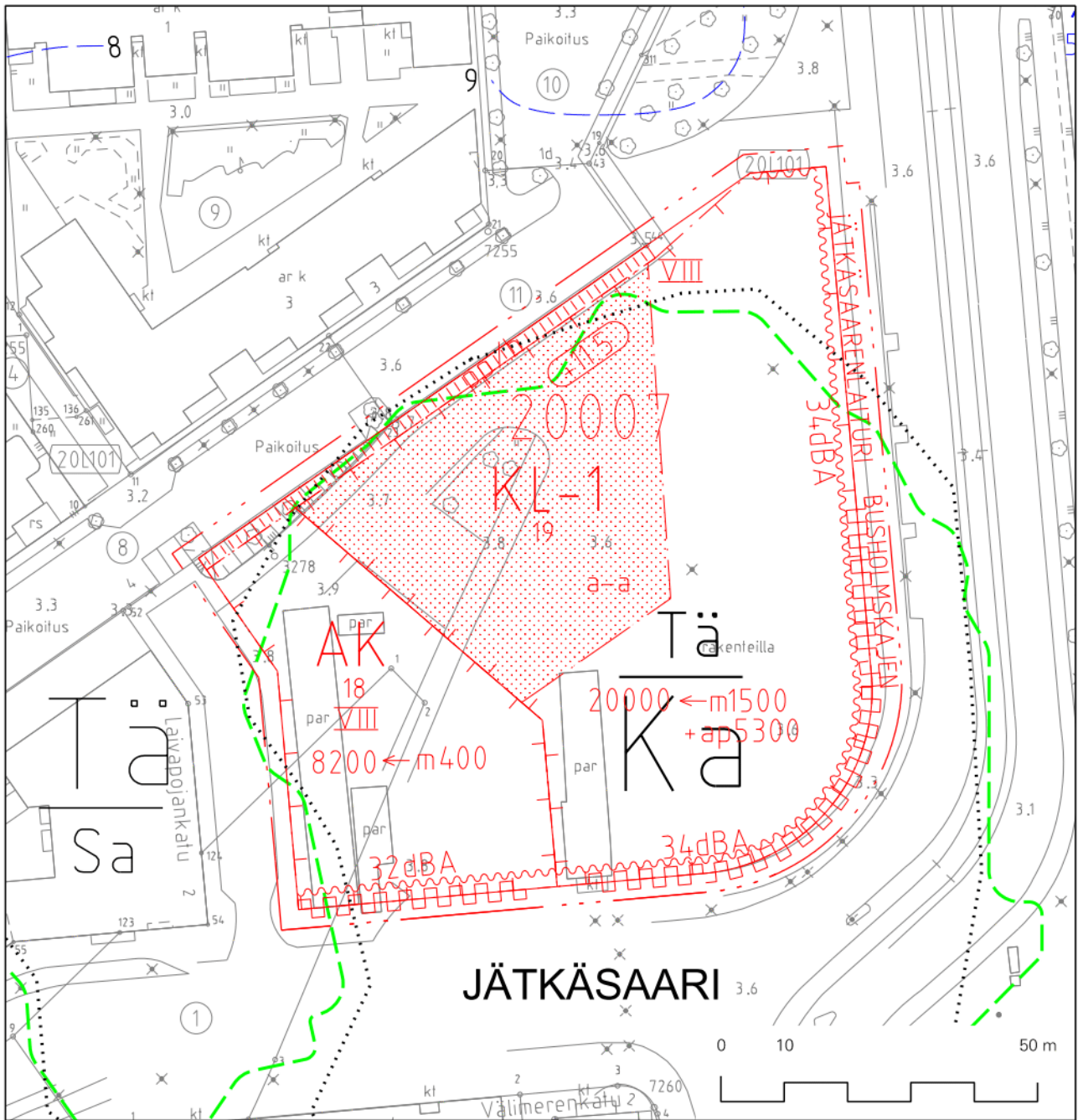




LÄNSISATAMAN YLEISSUUNNITELMA





Kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto/
Länsisatamaprojekti





Jätkäsaarenlaituri 1 Maaperä

1 : 1000

-  KALLIOPALJASTUMA
-  MAALAJIALUEEN RAJA
-  SAVEN ALAPINNAN ARVIOITU SYVYYS MAANPINNASTA
-  VANHAT SAARET SIJAINNI LIIKIMÄÄRÄINEN

$\frac{Tä}{Ka}$ TÄYTEALUE KALLIOILLA

$\frac{Tä}{Sa}$ TÄYTEALUE, TÄYTEKERROKSEN PAKSUUS YLI 3m



Pelastusajokaavio
 Jätkäsaarenlaituri 1
 Liite selostukseen nro 12246

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 Länsisatama-projekti

