



09.04.2014

Kaj/13

§ 109

Detaljplaneändring för kvarteret 20817 i Västra Hamnen (nr 12204, Kvarteret Victoria)

HEL 2012-013037 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för kvarteret nr 20817 i 20 stadsdelen (Västra Hamnen, Busholmen) enligt ritning nr 12204, daterad 20.8.2013 och ändrad 21.2.2014, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Suvi Rämö, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045
suvi.ramo(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12204 kartta, päivätty 20.8.2013, muutettu 21.2.2014
- 2 Asemakaavan muutosehdotukseen nro 12204 tehdyt muutokset
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12204 selostus, päivätty 20.8.2013, muutettu 21.2.2014
- 4 Havainnekuva
- 5 Vuorovaikutusraportti liitteineen 20.8.2013, täydennetty 21.2.2014
- 6 Osa päätöshistoriaa
- 7 Osa päätöshistoriaa (allekirjoituksin)

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Förslagstext
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 5
Bilaga 7

Helsingin seudun



09.04.2014

Kaj/13

ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Området ligger i stadsdelen Västra Hamnen på Busholmsklippans område. Kvarteret 20817 avgränsas av Godahoppsparken, Busholmsgränden, Livornogatan och Medelhavsgatan.

Förslaget till detaljplaneändring gör det möjligt att bygga ett till funktionerna blandat kvarter med bostäder och affärslokaler. Dess mål är att göra det möjligt att friare placera funktioner för verksamhetslokaler inom kvarteret. Mängden verksamhetslokaler minskar, men kvarterets funktionella innehåll blir mångsidigare då det bl.a. blir tillåtet att bygga en allaktivitetslokal och ett daghem.

Utbudet på besittningsformer i fråga om bostäderna i kvarteret kommer att vara synnerligen mångsidigt och omfatta bl.a. stödd bostadsproduktion, gruppbyggande, hitas-, hyres- och studentbostäder, fritt finansierade bostäder och ett lägenhetshotell avsett för gästande konstnärer. Ungefär 500 personer beräknas bo i kvarteret.

Föredragandens motiveringar

I Generalplan 2002 för Helsingfors är området bostadsområde. Den nu utarbetade detaljplaneändringen följer generalplanen. I delgeneralplanen för Busholmen har området blandad stadsstruktur med service och arbetstillfällen och det domineras av flervåningshus.

I området gäller detaljplan nr 11770, enligt vilken kvarteret nr 20817 är kvartersområde för flervåningshus (tomterna 2, 3 och 4) och kvartersområde för verksamhetsbyggnader (tomten 1).

Detaljplaneområdet är i Helsingfors stads ägo.

Planeringsfaser och växelverkan

Planläggningsarbetet har inletts på initiativ av Stiftelsen Kvarteret Victoria r.s.

Deltagande och växelverkan har arrangerats i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Det har i anslutning till beredningen av detaljplaneändringen inte kommit in några skriftliga åsikter och projektet har heller inte gett



09.04.2014

Kaj/13

upphov till diskussion på presentationstillfället som ordnades om detaljplaneändringen.

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 27.9-28.10.2013. Det gjordes inga anmärkningar mot förslaget. Fastighetskontoret, nämnden för allmänna arbeten, miljönämnden, räddningsnämnden, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM), affärsverket Helsingfors Energi och Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland gav utlåtande om förslaget till detaljplaneändring. Dessutom har kulturcentralen tagit ställning till förslaget.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland anser det nödvändigt med en bestämmelse om att takterrasserna bör förses med ett tätt räcke som begränsar spridningen av buller. I de övriga utlåtandena föreslås preciseringar i bestämmelsen om utomhuslokalerna i anslutning till trapphusen. Dessutom föreslås en ändring i detaljplanebeskrivningens text i fråga om lokalerna för transformatorstationerna och tillägg till detaljplanens bilagor.

Sammandrag av utlåtandena och genmälena till dessa finns i den bifogade rapporten om växelverkan.

De ändringar som har gjorts i förslaget till detaljplaneändring med anledning av utlåtandena framgår i sin helhet av bilaga 2.

Ändringarna är inte väsentliga och förslaget behöver därför inte läggas fram på nytt.

Beslutsförslaget följer stadsplaneringsnämndens förslag.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Suvi Rämö, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045
suvi.ramo(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12204 kartta, päivätty 20.8.2014, muutettu 21.2.2014
- 2 Asemakaavan muutosehdotukseen nro 12204 tehdyt muutokset
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12204 selostus, päivätty 20.8.2013, muutettu 21.2.2014
- 4 Havainnekuva
- 5 Vuorovaikutusraportti liitteineen 20.8.2013, täydennetty 21.2.2014
- 6 Osa päätöshistoriaa



09.04.2014

Kaj/13

7 Osa päätöshistoriaa (allekirjoituksin)

Bilagematerial

1 Ilmakuva
2 Länsisataman aluerakentamisprojektin rakentamisaikataulu 3.1.2014

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Förslagstext
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 5
Bilaga 7

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Ympäristölautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Pelastuslautakunta
Helen Sähköverkko Oy
Kaupunkisuunnitteluvirasto

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 17.03.2014 § 292

HEL 2012-013037 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee hyväksyä 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) korttelin nro 20817 asemakaavan muutosehdotuksen 20.8.2013 päivätyn ja 21.2.2014 muutetun



09.04.2014

Kaj/13

piirustuksen nro 12204 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
suvi.ramo(a)hel.fi

Kaupunkisuunnitteluvirasto 21.2.2014

HEL 2012-013037 T 10 03 03

Ksv 0846_7

20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelia 20817 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta annetut lausunnot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi 20.8.2013 asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutos mahdollistaa tiiviin kantakaupungin kaupunkirakenteeseen sovitettuna 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).

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 27.9.–28.10.2013.

Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistövirasto, yleisten töiden lautakunta, ympäristölautakunta, pelastuslautakunta, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, Helsingin Energia -liikelaitos sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. Lisäksi ehdotuksesta on saatu kannanotto kulttuurikeskukselta.

Kulttuurikeskuksella (6.11.2013) ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kiinteistölautakunta (31.10.2013) toteaa, että kaavamuutos luo edellytykset kortteliin suunniteltujen asuntohankkeiden toteuttamiselle



kaupunginhallituksen varauspäätöksen 25.6.2012 rahoitus- ja hallintojakaumaa noudattaen.

Yleisten töiden lautakunta (29.10.2013) esittää kaavamääräyksiä täydennettäväksi siten, että katualueelle avautuvat ovet porrasaskelmineen ja luiskineen tulee sijoittaa tontin puolelle. Lisäksi yleisten töiden lautakunta toteaa, että tontinluovutusehdoissa tulee huomioida puistoon sijoitettujen pelastusreittien ylläpidon kuuluminen kiinteistön vastuulle.

Pelastuslautakunta (5.11.2013) toteaa, että jatkosuunnittelussa on kiinnitettävä huomiota rakennusten poistumis- ja pelastustiejärjestelyihin sekä pelastusteiden ja nostopaikkojen suunnitteluun.

Ympäristölautakunta (8.10.2013) toteaa, että kaavaselostuksesta puuttuvat selvitykset, joiden perusteella raitiliikenteen meluntorjunnan riittävyys on arvioitu.

Helsingin Energia -liikelaitos (22.10.2013) esittää, että muuntamotilaa käsittelevä asemakaavaselostuksen teksti muutetaan muotoon: Muuntamotila tulee sijoittaa rakennuksen ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen verkkoyhtiön ohjeen mukaisesti.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (4.11.2013) toteaa, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit ovat rakenteilla. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa lausunnossaan (22.12.2013), että asemakaavan muutos mahdollistaa toiminnoiltaan sekoittuneen asuin- ja liiketilakorttelin rakentamisen ja esittää, että kattoterassit on syytä määrätä varustettavaksi tiiviillä, melun leviämistä rajoittavalla kaiteella.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että ehdotukseen on tehty lausunnoissa esitetyt tarkistukset. Pelastuslautakunnan esittämät jatkosuunnitteluohjeet eivät edellytä muutoksia asemakaavaehdotukseen.

Lausunnot on referoitu tarkemmin ja niihin on annettu vastineet liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Lausuntojen perusteella tehdyt muutokset on esitetty tarkemmin kaavaehdotuksessa ja liitteessä: Asemakaavan muutosehdotukseen nro 12204 tehdyt muutokset.



Näiden lisäksi kaavakarttaan ja kaavaselostukseen on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia, jotka eivät muuta ehdotuksen sisältöä.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen ei liity maankäytösopimusmenettelyä.

Kaupunkisuunnitteluviraston mielestä tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Muutoksista on neuvoteltu asianomaisten hallintokuntien kanssa ja niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen.

Lisätiedot

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

Pelastuslautakunta 05.11.2013 § 129

HEL 2012-013037 T 10 03 03

Päätös

Pelastuslautakunta päätti antaa asiasta seuraavan lausunnon:

Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomioita rakennusten poistumis- ja pelastautumisjärjestelyihin sekä pelastusteiden ja nostopaikkojen suunnitteluun. Huomioitavaa on, että rakennuksen jokaiselta poistumisalueelta tulee olla kaksi erillistä, tarkoituksenmukaisesti sijoitettua uloskäytävää. Enintään 8-kerroksisissa asuinrakennuksissa sallitaan yksi uloskäytävä ja varatie, mutta 9-kerroksisissa ja sitä korkeammissa rakennuksissa tulee pääsääntöisesti olla kaksi erillistä uloskäytävää.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua. Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §.

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Pulmu Waitinen, palotarkastaja, puhelin: 310 30227
pulmu.waitinen(a)hel.fi

Kiinteistövirasto 31.10.2013

HEL 2012-013037 T 10 03 03

Kiinteistökartta G2 R4, Välimerenkatu 14

Postadress

PB 10
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



09.04.2014

Kaj/13

Lausunto

Kiinteistövirasto antaa pyydettyä lausuntoon Länsisataman Jätkäsaaren korttelin 20817 asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12204 kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutosehdotuksesta yleisesti

Korttelin 20817 kaava-alue sijoittuu Jätkäsaaren uuden asuin- ja toimitila-alueen pohjoisosaan Jätkäsaaren ns. aloitusalueelle (asemakaavan muutoksen nro 11770 mukainen alue). Kyseessä on hankekohtainen asemakaavan muutosehdotus, joka korvaa voimaantullessaan osan asemakaavan muutoksesta nro 11770. Asemakaavan muutos nro 12204 mahdollistaa rakentamista yhteensä 23 000 k-m², josta vähintään 1 000 k-m² on varattava kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä kerroksesta liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

Maanomistus- ja hallinta

Kaavaehdotus käsittää yhteensä noin 6 761 m²:n suuruisen alueen Länsisataman kaupunginosan Jätkäsaaren alueella. Kaavamutoksen käsittämältä alueelta on tehty tilapäisiä vuokrauksia mm. työmaatukikohtia varten, mutta muutoin alue on kokonaan kaupungin suorassa omistuksessa ja hallinnassa.

Kaupunginhallitus päätti 21.6.2010 (812 §) varata Kvarteret Victoria r.f:lle Länsisataman Jätkäsaaren suunnitellun asuin- ja toimitilakorttelin nro 20817 kehittämishanketta varten 31.12.2011 saakka. Kaupunginhallitus päätti 25.6.2012 (782 §) jatkaa Föreningen Kvarteret Victoria r.f. -nimiselle yhdistykselle varatun suunnitellun korttelin nro 20817 varausta 31.12.2013 saakka mm. hankkeen edellyttämän asemakaavamuutoksen valmistelemiseksi. Samalla kaupunginhallitus päätti siirtää varauksen mainitun yhdistyksen perustamalle Stiftelsen Kvarteret Victoria r.s. -nimiselle säätiölle.

Kortteliin 20817 toteutettavat asunto- ja muut hankkeet

Kaavamutosehdotus nro 12204 luo edellytykset kortteliin 20817 suunniteltujen asuntohankkeiden toteuttamiselle kaupunginhallituksen varauspäätöksen 25.6.2012 (782 §) rahoitus- ja hallintamuotojakaamaa noudattaen. Ko. varauspäätöksen mukaan korttelin asuinrakennusoikeudesta enintään noin 20 % tulee toteuttaa ikääntyville ja/tai taiteilijoille suunnattuna vuokra-asuntotuotantona, vähintään noin 20 % valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona, vähintään noin 20 % Hitas-omistusasuntotuotantona ja enintään noin 40 % vapaarahoitteisena omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona ilman



Hitas-ehdoja. Mahdolliset huoneistohotellina toteutettavat asunnot luetaan sääntelemättömän asuntotuotannon osuuteen. Hitas-omistusasuntotuotantona toteutettavasta asuinrakennusoikeudesta enintään noin 25 % voidaan toteuttaa ryhmärakennuttamismallilla.

Kaavaehdotusta on työstetty yhteistyössä varauksensaajan kanssa, jotta suunniteltujen hankkeiden toteuttaminen olisi ylipäänsä mahdollista. Kaavaehdotuksen rakennusalat perustuvat varauksensaajan alustaviin hankesuunnitelmiin. Kaavassa ei ole osoitettu lainkaan ohjeellista tai sitovaa tonttijakoa, mikä antaa tiettyä liikkumavaraa. Näin korttelista on mahdollista muodostaa tarkoituksenmukaiset rekisteritontit hakkeiden rakennussuunnittelun edetessä.

Tarkoituksena on, että kortteliin rakennettavia rakennuksia hallinnoimaan perustetaan yhteensä 9 yhtiötä. Kortteliin muodostettavien tonttien luovutus on juridishallinnollisesti melko vaativaa. Alustavasti tarkoituksena on, että Hyväntoivonpuiston itäpuolelle sijoittuvat sääntelemättömään tuotantoon tulevat muodostettavat tontit (3 kpl) luovutetaan pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla tai vaihtoehtoisesti myydään käypään markkinahintaan. Po. tulevat tontit sopivat sijaintinsa puolesta hyvin luovutettavaksi sääntelemättömään omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon, sillä ne rajautuvat tai sijoittuvat hyvin lähelle Hyväntoivonpuistoa, joka muodostaa Jätkäsaaren vihreän sydämen.

Korttelin lounaiskulmaan on tarkoitus muodostaa Hitas I ja ryhmärakennuttamiskohdetta (Hitas II) varten omat tonttinsa (2 kpl), jotka luovutetaan pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla. Jäljelle jäävät korttelin pohjois- ja luoteiskulmaan sijoittuvat 4 yhtiötä, joiden on tarkoitus hallinnoida kulttuuri- ja liiketiloja, ns. Ateljé-asuntoja (Hitas II) sekä valtion korkotukemaan vuokra-asuntotuotantoon luovutettavia kohteita (2 kpl). Varauksensaajan kanssa on alustavasti sovittu, että edellä mainittujen hankkeiden toteuttamiseksi kullekin yhtiölle vuokrataan tietty määräosa korttelin rakennusoikeudesta, jonka katsotaan kohdistuvan suunnilleen tietyille korttelin alalle. Rakennusoikeuden määräosan vuokraukset (4 kpl) voidaan harkinnan mukaan sisällyttää samaan pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen, jonka liitteeksi laaditaan hallinnanjakosopimus. Tämä on tarpeen, koska kulttuuri- ja liiketiloja sekä päiväkotitiloja sijoittuu tulevien asunto-osakeyhtiöiden alapuolelle, minkä takia omien erillisten tonttirekisteritonttien muodostaminen ei ole tarkoituksenmukaista.

Asemakaavan muutosehdotuksessa korttelin pohjoisosaan ja lounaiskulmaan muodostettavat tontit tai vastaavat yksiköt soveltuvat hyvin luovutettavaksi säänneltyyn asuntotuotantoon, koska ne



09.04.2014

Kaj/13

rajautuvat osittain kokoajakatuun (Välimerenkatu), Livornonkatuun tai Jätkäsaarenkujaan. Näin ollen ne eivät lähtökohtaisesti ole yhtä arvokkaita kuin Hyväntoivonpuistoon tai sen läheisyyteen rajautuvat tontit.

Korttelin 20817 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12204 toteuttaminen edellyttää eri yhtiöiden/tonttien välisiä rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksia mm. yhteispihojen ja yhteistilojen käyttöön, pysäköinnin järjestämiseen sekä hankkeiden tekniseen toteutukseen liittyen. Tätä voidaan pitää normaalina seurauksena tiiviistä kaupunkirakentamisesta, jossa pysäköinti toteutetaan osittain rakennusmassan alapuolelle.

Kaavaehdotuksen määräysten mukaan rakennukset tulee toteuttaa siten, että kaksi ylintä kerrosta toteutetaan ns. vajaina kerroksina. Edelleen vajaan kerroksien tulee kaavamääräysten mukaan toteuttaa siten, että kaksi ylintä kerrosta on pääosin vedettävä sisään julkisivusta. Näin aikaan saatava rakennusten polveileva muotoilu lisää rakentamiskustannuksia, mikä erityisesti säänneltyjen hankkeiden osalta luo paineita asuntojen myyntihintojen nousulle. Tonttien sijainti uudella rakentuvalla asuin- ja toimitila-alueella kantakaupungin läheisyydessä kuitenkin helpottanee asuntojen myyntiä.

Pysäköintiratkaisu

Asemakaavan muutosehdotuksessa korttelin autopaikkamääräyksiä käytetään voimassa olevan asemakaavan muutoksen nro 11770 autopaikkamääräyksiä. Tämän johdosta kortteliin toteutetaan noin 12 autopaikkaa vähemmän verrattuna 7.2.2012 hyväksytyyn ohjeistuksen tasoon. Hankkeen autopaikoista noin 126 autopaikkaa on tarkoitus sijoittaa Jätkäsaaren alueelliseen yhteispysäköintilaitokseen. Kortteliin on tarkoitus lisäksi rakentaa oma noin 20 autopaikan käsittävä pysäköintilaitos, joka tulisi pääosin rakennusalan alle.

Korttelin 20817 maaperä

Korttelin 20817 alueella maaperä on osittain pilaantunut. Uudenmaan ympäristökeskus on myöntänyt 5.6.2009 ympäristöluvan YS 674 Jätkäsaaren aloitusalueelle (asemakaavamuutoksen nro 11770 mukainen alue). Alueen maaperä kunnostetaan ympäristöluvan mukaisesti rakentamisen yhteydessä. Tästä otetaan seikkaperäiset ehdot korttelista nro 20817 muodostettavien tonttien luovutusasiakirjoihin.

Lisätiedot

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36438
kristian.berlin(a)hel.fi



09.04.2014

Kaj/13

Yleisten töiden lautakunta 29.10.2013 § 436

HEL 2012-013037 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutoksessa on määrätty, että suoraan katualueelle avautuvien porrashuoneiden ulko-ovet on suunniteltava vähintään 0,9 metrin syvennykseen. Kaavamääräystä tulee täydentää siten, että katualueelle avautuvat ovet porrasaskelmiseen ja luiskineen tulee sijoittaa tontin puolelle. Jalankulkualueelle sijoitetut porrasaskelmat ja luiskat aiheuttavat kaatumisriskin kadulla kulkijoille ja eivät siten ole esteettömiä. Katualueelle sijoittuvat rakenteet vaikeuttavat myös talvikunnossapitoa.

Kiinteistön pelastusreitit on osoitettu puiston puolelle. Pelastusreittien ylläpito kuuluu kiinteistölle, mikä tulee huomioida tontinluovutusehdoissa jatkossa.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutoksen hyväksymistä edellä mainituin ehdoin.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

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

Ympäristölautakunta 08.10.2013 § 294

HEL 2012-013037 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti antaa seuraavan lausunnon.

Uusi asuinkortteli rajoittuu yhdeltä reunaltaan Välimerenkatuun, joka on yksi Jätkäsaaren tulevista kokoojakaduista, ja jolle on suunniteltu myös raitiotielinjaa. Kadun ennusteliikennemäärä on noin 10 000 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta raskaan liikenteen osuus on noin 10 %. Kaavassa on asetettu 32 dB:n ääneneristävyysvaatimus



09.04.2014

Kaj/13

Välimerenkadun puoleiselle rakennuksen julkisivulle ja kadunpuoleiset parvekkeet on määrätty lasitettaviksi. Kaavaselostuksesta puuttuvat kuitenkin selvitykset, joiden perusteella ajoneuvoliikenteen ja raitiotieliikenteen meluntorjunnan riittävyys on arvioitu. Selvitykset tulee liittää kaava-aineistoon.

Esittelijä

ympäristöpäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Eeva Pitkänen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31517
eeva.pitkanen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.08.2013 § 239

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

Kulttuurikeskus 18.12.2012

HEL 2012-013037 T 10 03 03

Postadress

PB 10
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
http://www.hel.fi/kaupunginkanslia

Telefon

+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

F10680001200062637
Moms nr
FI02012566



Kaavamuutosalueelle on suunnitteilla ruotsinkielistä kulttuuri- ja järjestötoimintaa palvelevia tiloja sekä asumista ja ruotsinkielinen päiväkotit. Kortteliin suunnitellaan yleisölle avoimia tiloja, kuten monitoimisali, kahvila ja galleria. Korttelin asuminen on monipuolista sisältäen ateljé-asuntoja, nuoriso- ja palveluasumista ja ryhmärakennuttamista.

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



09.04.2014

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 2012-013037 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. Mielenpitoet 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