



16.12.2014

Akp/3

3

Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys Atlantinkaaren asemakaavan muutokseksi (nro 12331) (a-asia)

HEL 2011-006112 T 10 03 03

Ksv 2361_1, Jätkäsaari

Esitysehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 16.12.2014 päivätyn 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) korttelin 20262 osaa tontista 1 ja korttelin 20263 osaa tontista 1 sekä satama-alueetta (muodostuvat uudet korttelit 20828–20832) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12331 hyväksymistä
- asemakaavan muutosehdotuksen asettamista nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Samalla lautakunta päättää

- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin
- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa Jätkäsaaren keskeisen Hyväntoivonpuiston eteläosan, puiston itä- ja länsipuolelle rajautuvien asuinkortteleiden ja Atlantinkadun rakentamisen Jätkäsaaren Atlantinkaaren osa-alueelle noin 2 500 uudelle asukkaalle.

Alueelle suunnitellaan erilaisia korttelityyppejä, joissa rakennusten korkeudet vaihtelevat 3–13-kerroksisina. Korkeimmista rakennuksista avautuu meri- tai puistonäkymiä. Hyväntoivonpuistosta suunnitellaan korkeatasoinen kaupunginosapuisto. Suunnittelualue rajautuu etelässä Melkinlaiturin rantapromenadiin ja myöhemmin kaavoitettavaan Ahdinaltaaseen.



Kaavaehdotuksessa on rakennusoikeutta yhteensä 117 030 k-m², josta asuinkerrosalaa on 112 570 k-m², liike- ja toimitilaa 2 910 k-m² ja palvelutilaa 1 550 k-m². Alueen koko on 9,6 hehtaaria, josta puistoaluetta 3,7 hehtaaria.

Esittelijän perustelut

Asemakaavan muutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen Jätkäsaaren osayleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Asemakaavan muutos on tehty kaupungin aloitteesta.

Alueen sijainti

Alue sijaitsee Länsisataman kaupunginosassa Jätkäsaarella. Alue on entistä satamakenttää.

Lähtökohdat

Jätkäsaaren osayleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 21.6.2006) alue on kerrostalovaltaista, pääosin asumiseen osoitettua aluetta sekä puistoa. Rakennusten alimpiin kerroksiin saa osoittaa palveluja sekä toimi- ja liiketiloja.

Osalla kaava-aluetta on tonttivaraus Asuntotuotantotoimistolle asuntohankkeiden suunnittelua ja kumppanuuskaavoitusta varten.

Alueen yleiskuvaus ja maanomistus

Asemakaavan muutoksen alue on täysin meritäyttöjen aluetta osana Jätkäsaaren satamaa. Jätkäsaaren tavarasatama muutti vuoden 2008 lopussa Vuosaaren. Siihen saakka alue oli ulkopuolisilta suljettua asfalttista merikonttien säilytyskenttää.

Alueen pohjoispuolella rakentuu Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaava-alue. Eteläpuolella toimii Jätkäsaaren matkustajasatama. Alue on Helsingin kaupungin omistuksessa.

Asemakaavan muutoksen sisältö ja perustelut

Atlantinkaaren asemakaavan muutoksen tavoitteena on jatkaa kantakaupungin laajenemista Jätkäsaaren. Jätkäsaaren vaiheittain rakentuvat osa-alueet suunnitellaan luonteeltaan, kaupunkikuvaltaan ja tehokkuudeltaan erilaisiksi.

Kaupunkirakenne koostuu Hyväntoivonpuiston eteläosasta sekä puiston itä- ja länsipuolen korttelivyöhykkeistä. Puiston itäpuolella (AK-kortteli 20830) Länsisatamankadun varrella suunnitteluratkaisussa



korostuu kortteleiden avautuminen kohti tulevaa liikuntapuistoa. Länsisatamankatua rajaa suurkortteli, joka muodostaa vahvan reunan syntyvää avointa tilaa vasten. Korttelin 5-kerroksisesta perustasosta kohoaa puiston puolella neljä 8-kerroksista, kadun puolella 13-kerroksista meren suuntaan avautuvaa korkeampaa rakennusta. Korttelin pysäköinti on sijoitettu maanpäälliseen pysäköintilaitokseen (LPA-kortteli 20831) korttelin pohjoispuolelle.

Suurkorttelin ja pysäköintilaitoksen pohjoispuolelle on suunniteltu erityisasumisen korttelialue (AKS-kortteli 20832), joka toteuttaa osaltaan Jätkäsaaren suunniteltua arjen hyvinvoinnin konseptia. Tavoitteena on kortteli, jossa hyödynnetään vaihtoehtoisia asumis- ja palvelumalleja.

Puiston länsipuolella (AK-korttelit 20828 ja 20829) Atlantinkadun varrella korttelirakenne on muunnelma perinteisestä kantakaupungin umpikorttelista. Rakennukset ovat pääosin 5–7-kerroksisia. Korkeimmat 12- ja 13-kerroksiset rakennukset sijoittuvat kortteleiden kärkiin, toinen puiston toinen meren äärelle. Kaksi kortteliä, Atlantinkatu sekä Hyväntoivonpuisto on yhdistetty yhteisten sisäpihojen kautta kulkevan reitin välityksellä. Reitin varrella on kortteleiden yhteiskäyttöiset ulko-oleskelutilat sekä tonttien yhteistiloja.

Asemakaava-alueen keskellä sijaitseva puisto jatkaa Jätkäsaaren keskeistä kaupunginosapuistoa, Hyväntoivonpuistoa. Puisto muodostaa Jätkäsaaren keskelle laajan autottoman vyöhykkeen. Puiston halki kulkeva esteetön jalankulun ja pyöräilyn pääreitti yhdistää asemakaava-alueen Jätkäsaaren pohjoisosiin ja eteläisiin rantoihin. Melkinlaiturista suunnitellaan rantapromenadi, joka liittyy osaksi kantakaupungin rantoja kiertävää virkistysreittiä.

Asemakaavamuutoksen vaikutukset ja kustannukset

Asemakaavan valmistelun yhteydessä on tutkittu sen vaikutuksia rakennettuun ympäristöön, kaupunkirakenteen ekotehokkuuteen, liikenteeseen ja tekniseen huoltoon, luontoon ja virkistysalueverkostoon, kaupunkikuvaan, ihmisten terveyteen ja turvallisuuteen, eri väestöryhmien elinoloihin sekä yhdyskuntatalouteen.

Kustannukset

Alueen esirakentamiskustannuksiksi on arvioitu kokonaisuudessaan noin 6 miljoonaa euroa, josta noin puolet muodostuu alueella tehtävistä yleistäytöistä. Esirakentamiskustannuksiin sisältyy myös maaperän pilaantuneisuuden kunnostamisen.



Hyväntoivonpuiston kustannuksiksi kokonaisuudessaan on arvioitu noin 8 miljoonaa euroa. Sekä Jätkäsaaren alueellisten pilaantuneiden maamassojen että muualta tuotavien massojen hyötykäytöllä Hyväntoivonpuiston alueella saavutetaan säästöjä vastaanotto- ja kuljetuskustannuksissa.

Katu- ja liikennealueiden sekä aukoiden kustannuksiksi on arvioitu noin 5 miljoonaa euroa. Tämä sisältää myös Melkinlaiturin rantapromenadin kustannukset.

Kaupungille kaavan toteuttamisesta aiheutuu kustannuksia noin 170 euroa/k-m², mitä voidaan pitää edullisena.

Jatkosuunnittelun yhteydessä ratkaistaan Melkinlaiturin rakenteiden kunnostustarve, jota ei ole laskelmassa otettu huomioon. Tämän kustannus on suuruusluokaltaan arviolta 0,2–5 miljoonaa euroa edellytettävistä toimenpiteistä riippuen.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 11.3.2011).

Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2009 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 4.4.2011.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 3.11.–14.11.2014. Kaavoittaja oli paikalla kysymyksiä varten 12.11.2014.

Asemakaavan muutosluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä asianomaisten hallintokuntien kanssa.

Osalla kaava-aluetta on tonttivaraus Asuntotuotantotoimistolle asuntohankkeiden suunnittelua ja kumppanuuskaavoitusta varten. Korttelit 20830 ja 20831 on suunniteltu kumppanuuskaava-periaatteella Asuntotuotantotoimiston kanssa.



Viranomaisten kannanotot koskivat erityisesti katu- ja raideliikennettä, Länsisataman toimintojen aiheuttamaa melua, sataman toimintaedellytyksiä, pysäköintiratkaisuja, viherkattoja, jätteen putkikuljetusjärjestelmän keräyspisteitä, yhteispihaa, puiston hyötykäyttökapselia, hulevesien hallintaa, vesihuollon tarvetta ja kustannuksia sekä kansirakenteiden ja pelastusreittien toteutusta.

Asemakaavaluonnoksesta annetut kannanotot on otettu valmistelussa huomioon.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät viranomaisten kannanotoista sekä niiden vastineet laajemmin. Vuorovaikutusraportin liitteenä on muistio keskustelutilaisuudesta.

Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta Helsingin Energia -liikelaituksen ja Helen Sähköverkko Oy:n, HSY:n vesihuollon, kiinteistölautakunnan/kiinteistöviraston, yleisten töiden lautakunnan/rakennusviraston, pelastuslautakunnan ja ympäristölautakunnan/ympäristökeskuksen, liikuntalautakunnan/liikuntaviraston, rakennuslautakunnan/rakennusvalvontaviraston, asuntotuotantotoimikunnan, sosiaali- ja terveystieteiden lautakunnan/viraston, Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL), Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen sekä muut mahdollisesti tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Kirsi Rantama, arkkitehti, puhelin: 310 37207

[kirsi.rantama\(a\)hel.fi](mailto:kirsi.rantama@hel.fi)

Matti Kaijansinkko, projektipäällikkö, puhelin: 310 37195

[matti.kaijansinkko\(a\)hel.fi](mailto:matti.kaijansinkko@hel.fi)

Helena Färkkilä-Korjus, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37325

[helena.farkkila-korjus\(a\)hel.fi](mailto:helena.farkkila-korjus@hel.fi)

Mikko Juvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37252

[mikko.juvonen\(a\)hel.fi](mailto:mikko.juvonen@hel.fi)

Anna Nervola, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37135

[anna.nervola\(a\)hel.fi](mailto:anna.nervola@hel.fi)



16.12.2014

Akp/3

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37311
matti.neuvonen(a)hel.fi
Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi
Mari Soini, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37479
mari.soini(a)hel.fi
Kati Valkama, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 36573
kati.valkama(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12331 kartta, päivätty 16.12.2014
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12331 selostus, päivätty 16.12.2014
- 5 Havainnekuva, 16.12.2014
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 16.12.2014 liitteineen
- 8 Osa päätöshistoriaa

Tiedoksi

Kaupunginhallitus
Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola