



13.12.2016

Akp/1

1

**Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys kaupunginhallitukselle,
Tornihotellin ja Sonckin makasiinien (Jätkäsaari, Tyynenmerenkatu)
tarkistettu asemakaavaehdotus (nro 12351) (a-asia)**

HEL 2012-014332 T 10 03 03

Ksv 0848_8, karttaruutu 670495 ja 671495

Esitysehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää kaupunginhallitukselle 9.6.2015 päivätyn ja 13.12.2016 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12351 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelia 20803, osaa korttelista 20262, satama-aluetta sekä katu- ja vesialueita (muodostuu uusi kortteli 20799).

Lisäksi lautakunta päättää

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutukseen. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilla kohdassa Päätöksenteko

www.hel.fi/ksv

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa suojeltujen Sonckin makasiinirakennusten käyttötarkoituksen muutoksen osittain hotelli- ja osittain toimilarakennuksiksi sekä kulttuurikäyttöön. Tyynenmerenkadulle on osoitettu lisäkaista, joka turvaa sataman liikenteen sujuvuuden. Asemakaavaa muutetaan vastaamaan uutta kadunlinjausta ja samalla päivitetään kaavaa vastaamaan 16-kerroksisen kongressihotellin tontinrajoja ja suunnitelmia korttelin pohjoisosassa. Kaavamuutos mahdollistaa L2 makasiinin liittämisen osaksi kongressihotellia. Jätkäsaarenlaituri suunnitellaan korkeatasoiseksi julkiseksi kaupunkitilaksi, joka on osa Hieta-lahtea kiertävää kaupunginosia yhdistävää rantapromenadia.



13.12.2016

Akp/1

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaava-alueeseen on lisätty koko Tyynenmerenkadun katualue aina uudelle matkustajaterminalille asti. Lisätty katualue on jo kutakuinkin rakennettu voimassa olevan kaavan mukaiselle satama-alueelle. Katu tarvitaan keväällä 2017 avattavan uuden matkustajaterminalin liikenteelle. Lisätty katualue oli aiemmin Matkustajasatama pohjoinen -asemakaavassa, jonka luonnos hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 17.6.2014.

Helsingin kaupunki omistaa alueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot (6 kpl) ja muistutus (1 kpl).

Esitetyt huomautukset kohdistuivat selvitysten ajantasaisuuteen, rautatieyhteyden puuttumiseen sekä satamanosturin suojelemiseen. Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ilmenevät myös Tehdyt muutokset -liitteestä.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontille 20803/4 on valmistunut syksyllä 2016 kuusitoistakerroksinen hotelli.

Sen eteläpuolella sijaitsevat Lars Sonckin 1920- ja 30-luvuilla suunnittelemat asemakaavamerkinnällä sr-1 suojellut makasiinit L2 ja L3, joista L2 toimii osana uutta hotellia. Kaava-alueen eteläosassa satama-alueelle rakennetaan katuyhteyttä uudelle matkustajaterminalille.

Alueella on voimassa asemakaava nro 11770 (hyväksytty 3.6.2009). Kaavan mukaan alue on hotellirakennusten korttelialuetta ja Jätkäsäarenlaiturin katualuetta. Kaava-alueeseen lisätyllä Tyynenmerenkadun katualueella on voimassa asemakaava nro 8043 (vahvistettu 12.12.1979). Kaavan mukaan alue on satamatoimintojen aluetta.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana



Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksesta ja lausunnoista sekä vastineet niihin.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 9.6.2015 asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville. Kaavaehdotus oli nähtävillä 7.8. – 7.9.2015.

Muistutus

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus. Muistutuksessa todettiin, että kaavaratkaisu on muuten hyvä, mutta rautatieyhteys Jätkäsaareen puuttuu.

Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan ELY-keskus
- kiinteistölautakunta
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristölautakunta
- pelastuslautakunta

HSY toteaa, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

ELY-keskus tuo esiin kysymyksen melu-, värinä ja ilmanlaatu selvitysten ajantasaisuudesta. Selvitykset on laadittu kymmenkuntavuotta sitten. Selostuksessa on syytä arvioida niiden käyttökelpoisuus nykytilanteessa.

Kiinteistölautakunta on vuokrannut kaava-alueen tontit ja rakennukset. Lautakunnan lausunnossa korostetaan rakennusten huollon sujuvuutta.

Yleisten töiden lautakunta toteaa, että kun katualueen yläpuolella oleva nosturirakenne suojellaan, suojelu voi haitata väylien käytettävyyttä ja esteettömyyttä. Nosturirakenteen ylläpitovastuu tulee olla kiinteistöllä.

Ympäristölautakunnan lausunnossa ääneneristävyysvaatimus ja sen tarve liikenne- ja laivamelua varten tulee tarkastaa käynnissä olevasta meluselvityksestä huomioiden rakennusten käyttötarkoitus ja tarvittaessa täydentää kaavamääräyksiä siltä osin.



13.12.2016

Akp/1

Pelastuslautakunnan lausunnossa todetaan, että tornihotellista ja Sonckin makasiineista tulee laatia erillinen palotekninen suunnitelma, joka hyväksytetään pelastusviranomaisella.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vastineet muistutukseen ja lausuntoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa. Selostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta.

Muistutuksen ja lausuntojen johdosta, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa kaavaehdotusta. Kaavaehdotukseen on tehty tarkistuksia ja vähäisiä muutoksia, jotka eivät olennaisesti muuta kaavaehdotuksen sisältöä.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisestä luvusta. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Liitteenä ovat muistutus, lausunnot ja vuorovaikutusraportti sekä Tehdyt muutokset -liite.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisu on jo kutakuinkin toteutettu. Uusia investointeja kaava-alueella ei ole tiedossa.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Matti Kaijansinkko, projektipäällikkö, puhelin: 310 37195
matti.kaijansinkko(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi
Sanna Ranki, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37146
sanna.ranki(a)hel.fi
Helena Färkkilä-Korjus, diplomi-insinööri, geotekniikka, puhelin: 310 37325
helena.farkkila-korjus(a)hel.fi
Kati Immonen, insinööri, maaperän pilaantuneisuus, tuulisuus, puhelin: 310 37254
kati.immonen(a)hel.fi
Jarkko Nyman, insinööri, kunnallistekniikka, alueellinen korkotaso, puhelin: 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi



13.12.2016

Akp/1

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12351 kartta, päivätty 9.6.2015, muutettu 13.12.2016
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12351 selostus, päivätty 9.6.2015, muutettu 13.12.2016
- 5 Havainnekuva 13.12.2016
- 6 Tehdyt muutokset 13.12.2016
- 7 Vuorovaikutusraportti liitteineen 13.12.2016
- 8 Muistutus
- 9 Osa päätöshistoria

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne muistutuksen lähettäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 7

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Hyttinen, Villeneuve, Hakola