



**5**

**Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle  
Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama)  
asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12331 (Länsisatama,  
Jätkäsaari, Atlantinkaaren asemakaava)**

HEL 2011-006112 T 10 03 03

Kiinteistökartta 49/671 495, Länsisatamankatu ja Atlantinkatu

**Lausuntoehdotus**

Kiinteistölautakunta antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20262 osaa tontista 1 ja korttelin 20263 osaa tontista 1 sekä satama-aluetta (muodostuvat uudet korttelit 20828-20832) koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12331 seuraavan lausunnon:

**Asemakaavan muutosehdotuksesta yleisesti**

Länsisataman Jätkäsaaren Atlantinkaaren asemakaavan muutosehdotus nro 12331 (jäljempänä ”kaavaehdotus”) mahdollistaa voimaan tullessaan Jätkäsaaren läpi kulkevan Hyväntoivonpuiston eteläisen osan, sen itä- ja länsipuolelle rajautuvien asuinkerrostalo- (AK) ja erityisasumisen kortteleiden (AKS), autopaikkojen korttelialueen (LPA) ja Atlantinkadun osan rakentamisen.

Kaava-alueelle ollaan suunnittelemassa erilaisia korttelityyppejä. Länsisatamankadun varrelle Hyväntoivonpuiston itäpuolelle ollaan suunnittelemassa kumppanuuskaavoituksena toteutettavaa suurkorttelia (20830), jossa rakennusten korkeudet vaihtelevat 3-13 -kerroksisina. Korttelin 20830 pysäköinti on sijoitettu erilliseen maanpäälliseen pysäköintilaitokseen (LPA) korttelissa 20831. Kaava-alueen koillisosaan sijoittuu erityisasumisen korttelialue (20832). Hyväntoivonpuiston länsipuolelle ollaan suunnittelemassa kahta asuinkorttelia (20828 ja 20829). Korttelit ovat yhteydessä toisiinsa yhteisten sisäpihojen välityksellä. Kortteleissa rakennukset vaihtelevat kerrosluvuiltaan 3-13 -kerroksisina ja korkeimmat rakennukset sijoittuvat kortteleiden vastakkaisiin kärkein kaupunkikuvallisesti varsin näkyville paikoille.

Kaava-alue rajautuu etelässä Melkinlaiturin rantapromenadiin ja myöhemmin kaavoitettavaan Ahdinaltaaseen sekä pohjoisessa Länsisatamankatuun. Kaavaehdotuksessa on rakennusoikeutta yhteensä 117 030 k-m<sup>2</sup>, josta asuinkerrosalaa on 112 570 k-m<sup>2</sup>, liike- ja toimitilaa 2 910 k-m<sup>2</sup> ja palvelutilaa 1 550 k-m<sup>2</sup>. Alueen koko on 9,6 hehtaaria, josta puistoaluetta on 3,7 hehtaaria. Kaava-alue



mahdollistaa asuntojen rakentamisen yhteensä noin 2 500 uudelle asukkaalle. Asemakaavan muutosehdotus on liitteenä nro 1. Kaava-alueen sijaintikartta on liitteenä nro 2 ja havainnekuva liitteenä nro 3.

#### Maanomistus ja -hallinta

Helsingin kaupunki omistaa kaava-alueen maan, joten kaava-alueelle ei tarvitse tehdä maankäyttösopimuksia.

#### Kaava-alueen tonttivaraukset

Kaupunginhallitus päätti 28.1.2013 (139 §) varata asuntotuotantotoimistolle asuntohankkeiden suunnittelua ja kumppanuuskaavoitusta varten Helsingin kaupungin 20. kaupunginosasta (Länsisatama) päätöksen liitekartasta ilmenevän noin 1,7 hehtaarin suuruisen Jätkäsaaren osayleiskaavassa nro 11350 asuntorakentamiseen osoitetun ns. Atlantinkaaren alueen mm. seuraavin ehdoin:

- Alueen suunniteltu kokonaisrakennusoikeus on enintään noin 50 000 k-m<sup>2</sup>.
- Alueelle myöhemmin asemakaavalla osoitettavasta asuinrakennusoikeudesta vähintään noin 60 % tulee toteuttaa vapaarahoitteisena Hitas-omistusasuntotuotantona Hitas I -ehdoin ja/tai muuna välimuodon asuntotuotantona ja enintään noin 40 % valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona.

Varauspäätöksen ehtojen mukaan kiinteistölautakunta päättää tonttikohtaisesta rahoitus- ja hallintamuotojakaumasta, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt varauksensaajan ja kaupunkisuunnitteluviraston yhteistyönä laadittavan asemakaavaehdotuksen.

Kiinteistölautakunta toteaa, että kyseinen asuntotuotantotoimistolle kumppanuuskaavoitusta varten varattu kaava-alueen osa koostuu kaavaehdotuksessa korttelin 20830 tonteista 1-7. Kyseisen alueen kaavoitus on edennyt kumppanuuskaavoituksena yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, asuntotuotantotoimiston ja kaupungin muiden eri hallintokuntien kanssa. Po. kaava-alueen osaa koskeva alustava viitesuunnitelma on liitteenä nro 4.

Asuntotuotantotoimiston kanssa käytyjen keskustelujen perusteella po. tonteille on mahdollista toteuttaa asuntotuotantoa mainitun kaupunginhallituksen varauspäätöksen mukaisesti niin, että noin 35 % toteutetaan valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona ja noin 65 % Hitas-omistusasuntotuotantona Hitas I -ehdoin ja/tai muuna



välimuodon asuntotuotantona. Kiinteistölautakunta päättää tonttikohtaisesta rahoitus- ja hallintamuotojakaumasta myöhemmin kaavoitusprosessin edetessä. Ennen lopullista lautakunnan päätöstä kiinteistötoimi neuvottelee vielä asuntotuotantotoimiston kanssa lopullisesta tonttien hallinta- ja rahoitusmuotojakaumasta.

Muilta osin kaava-alueelle ei kohdistu tonttivarauksia.

### Tonttitalous

Erityisasumisen (AKS) korttelin 20832 tontit 1 ja 2 soveltuvat lähtökohtaisesti hyvin opiskelija-, nuoriso- tai palveluasumiseen. Hyväntoivonpuiston länsipuolelle korttelia vastapäätä ollaan laatimassa kaavaa asumisen ja hyvinvointipalvelut yhdistäville palvelukortteille, joten kortteli muodostaa yhdessä palvelukortteiden kanssa toiminnallisen ja yhtenäisen kokonaisuuden.

Kiinteistölautakunta katsoo kuitenkin, että pakottava kaavamääräys, jonka mukaan vähintään 10 % rakennusalalle sallitusta kerrosalasta tulee käyttää kerrosalaan kuuluvaa erityisasumiskäyttöön tarkoitettua palvelutilaa varten, on liian tiukka ja saattaa johtaa ylisuurien palvelutilojen syntymiseen. Tämä saattaa puolestaan heikentää tonttien kiinnostavuutta ja laskea niiden arvoa. Erityisesti tontilla 20832/2 tilanne saattaa muodostua ongelmalliseksi verrattain pienemmästä kerrosalasta ja liiketilojen suurta määrää koskevasta kaavamääräyksestä johtuen. Kiinteistölautakunta toteaa, ettei asiaa tulisi säännellä kaavamääräyksin, vaan se tulisi jättää ainakin pääosin rakennuttajien harkinnan varaan.

Kortteiden 20830 ja 20832 asuntotontit (AK ja AKS) tullaan todennäköisesti luovuttamaan pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla. Mainittujen tonttien vuosivuokra voitaisiin tällöin määrätä Hitas-asuntojen, valtion korkotukemien vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen osalta niin, että asuinrakennusoikeuden yksikköhintana pidetään arviolta noin 700 - 750 euroa/k-m<sup>2</sup>. Korttelin 20832 tonttien vuosittaiset maanvuokratulot olisivat näin ollen arviolta vähintään noin 430 000 euroa ja korttelin 20830 tonttien vuosittaiset maanvuokratulot arviolta vähintään noin 1,2 milj. euroa. Kaupunginvaltuusto päättää aikanaan tonttien luovutushinnoista ja muista keskeisistä ehdoista.

Kortteiden 20828 ja 20829 tontit tultaneen pääosin luovuttamaan vapaarahoitteiseen Hitas-omistusasuntotuotantoon ja/tai muuhun välimuodon asuntotuotantoon sekä osittain vapaarahoitteiseen ilman Hitas-ehtoja toteutettavaan vuokra- ja/tai omistusasuntotuotantoon. Perusteena on, että näin pyritään toteuttamaan AM-ohjelman asettama asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma myös Jätkäsaaren osalta



ja tavoitteen saavuttaminen edellyttää tässä vaiheessa tonttien varaamista nimenomaan säänneltyyn asuntotuotantoon. Sääntelemättömän asuinrakennusoikeuden yksikköhinta olisi karkeasti arvioiden noin 1 100 - 1 300 euroa/k-m<sup>2</sup> ottaen muun ohella huomioon alueen keskeneräisyys tontteja myytäessä sekä Jätkäsaaren alueen varsin suuri tonttitarjonta. Tonttien hinnanmuodostukseen vaikuttaa lisäksi erityisesti tuleva pysäköintiratkaisu. Po. kaava-alueen osaa koskeva viitesuunnitelma on liitteenä nro 5.

### Pysäköintiratkaisut

#### Korttelit 20828 ja 20829

Kortteleiden 20828 ja 20829 alueilla velvoiteautopaikat on kaavaehdotuksen mukaan sijoitettava maanalaiseen pysäköintilaitokseen tai pysäköintilaitoksiin (map-merkintä). Kortteleiden suuri tonttitehokkuus, erityisesti tonttien 20828/1 (11 800 k-m<sup>2</sup>) ja 20829/3 (11 700 k-m<sup>2</sup>) osalta, johtanee käytännössä siihen, että kortteleiden alueella pysäköinti joudutaan toteuttamaan yhtenäisenä pysäköintilaitoksena/-laitoksina usean eri tontin alueella, mahdollisesti jopa kortteleiden rajoista riippumatta. Kyseinen ratkaisu on erittäin haasteellinen niin toteutuksen kuin tontinluovutuksenkin kannalta ja vaatii kaupungilta erityisen tarkkaa hankkeiden toteutuksen valvontaa sekä rakentamisen koordinoitua. Mikäli pysäköintiratkaisu säilyy kaavaehdotuksen mukaisena, lienee tarkoituksenmukaista, että tontit luovutetaan suurina kokonaisuuksina 2 - 3 toimijalle.

Kiinteistölautakunta katsoo, että kortteleiden 20828-20829 asuntohankkeiden sujuvan toteuttamisen edistämiseksi ja tontinluovutuksen yksinkertaistamiseksi tulisi kaavan jatkosuunnittelussa pyrkiä ratkaisuun, joka mahdollistaa velvoiteautopaikkojen sijoittumisen kortteleiden alueelle rakennettaviin maanalaisiin pysäköintilaitoksiin siten, että velvoiteautopaikat ovat sijoitettavissa kolmeen rakennusteknisesti ja toiminnallisesti itsenäiseen pysäköintilaitokseen korttelin 20828 tonttien 1-3, korttelin 20828 tonttien 4-6 ja korttelin 20829 alueella.

Kaavaehdotuksessa korttelin 20828 pohjoispuolelta Hyväntoivonpuistosta on varattu ohjeellinen alue maanalaista pysäköintilaitosta varten (map-merkintä). Tarvittaessa tulisi tutkia, voidaanko vastaavia aluevarauksia maa-ainesten hyötykäyttöalueesta huolimatta tehdä myös muualta Hyväntoivonpuistosta kortteleiden 20828 ja 20829 itäpuolelta, jotta pysäköintilaitosten osa-alueet voitaisiin tarvittaessa ulottaa kyseisille alueille ja näin päästä mainittuun pysäköinnin järjestämISRatkaisuun.

#### Korttelit 20830, 20831 ja 20832



Suurkorttelin 20830 pysäköinti on erillisessä pysäköintilaitoksessa korttelissa 20831. Korttelin 20832 velvoiteautopaikat on puolestaan sijoitettava korttelin alueelle rakennettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Kiinteistölautakunta katsoo, että luontevin suunnittelija ja toteuttaja korttelin 20831 pysäköintilaitokselle lienee Jätkäsaaren pysäköinti Oy. Pysäköintilaitoksen suunnittelusta ja toteuttamisesta aiheutuneet kustannukset perittäisiin tällöin lähtökohtaisesti korttelin 20830 varauksensaajilta merkintämaksuina niiden po. laitokseen sijoittamien velvoiteautopaikkojen mukaisessa suhteessa, ellei asiassa toisin päätetä. Lautakunta toteaa vielä yleisesti, että pysäköinnin järjestämisessä tulisi joka tapauksessa välttää kaksitasoista tai rakennusten rungon alle ulottuvaa pysäköintiratkaisua.

#### Maaperätiedot

Atlantinkaaren asemakaava-alueelle on osoitettu massojen hyötykäyttöalue, johon voidaan sijoittaa pilaantuneita maa-aineksia ja muita hyötykäyttöön kelpaavia materiaaleja. Etelä-Suomen aluehallintovirasto on myöntänyt hyötykäyttöalueelle 14.1.2014 ympäristöluvan Nro 5/2014/1Drno ESAVI/54/04.08/2012.

Hyödynnettävien materiaalien yläpuolelle tehdään pintaeristerakenteet, joiden tarkoituksena on estää sade- ja pintavesien kosketus jättemateriaaleihin. Varsinainen puisto rakennetaan pintaeristysrakenteiden yläpuolelle. Jätteiden hyödyntämisperiaate on samanlainen kuin jo Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaava-alueella sijaitsevalla hyötykäyttöalueella, jossa on vuosien 2009 - 2012 aikana hyötykäytetty mm. noin 55 500 m<sup>3</sup>itd pilaantuneita maita ja sedimenttejä. Hyötykäyttämällä materiaali puistossa on saavutettu arviolta 2,5 miljoonan euron säästöt.

Hyötykäyttöalue vähentää kuljetus- ja vastaanottokustannuksia, päästöjä ja luonnonmateriaalien käyttöä, sekä tällä ratkaisulla edistetään jätelain asettamaa etusijajärjestystä.

#### Muita huomioita kaavaehdotuksesta ja -määräyksistä

Kaavaehdotuksen määräysten mukaan kattopinnat, joilla ei ole terasseja, tulee rakentaa viherkattoina alle kahdeksan kerroksisissa rakennusosissa. Viherkatoilla saavutettaneen esteettisten hyötyjen lisäksi myös muita etuja, sillä ne saattavat pidentää kattopintojen käyttöikä ja pienentää rakennuksen energiankulutusta sekä auttaa hulevesien hallinnassa. Toisaalta viherkattojen toteuttamiseen ja ylläpitoon liittyy ylimääräisiä kustannuksia kosteus- ja paloteknisten ratkaisujen vuoksi. Näin ollen viherkattojen toimivuutta tulisikin ensin



tutkia suppeammassa mittakaavassa ennen kuin asiasta määrätään yleisluonteisesti useampaa tonttia koskevassa kaavassa.

Kaavamääräyksissä todetaan, että kierrätyshuoneet ja jätteen putkikuljetusjärjestelmän keräyspisteet tulee integroida rakennukseen. Muotoilu mahdollistaneen sen, että keräyspisteet voidaan toteuttaa kevyen rakenteen sisään. Kiinteistölautakunnan näkemyksen mukaan kaavamääräyksen tavoite kortteleiden sisäpihojen oleskelutilojen viihtyisyyden lisäämisestä on sinällään kannatettava. Po. kaavamääräys tuo kuitenkin lisääntyviä kustannuspaineita rakennuttajille, koska keräyspisteiden integroiminen rakennuksiin on useissa tapauksissa kallista ja rakennusteknisesti monimutkaista. Lisäksi piha-alueelle sijoitettavien keräyspisteiden huolto- ja ylläpitotoimet lienevät helpommin suoritettavia, kun rakenteita voidaan vapaammin purkaa ja siirrellä. Näin ollen asiaa ei tulisi säännellä kaavamääräyksiin, vaan se tulisi jättää tonttien rakennuttajien oman harkinnan varaan.

Kaavaehdotuksessa kortteleiden 20828 ja 20829 korttelirakenne poikkeaa Jätkäsaaren ensimmäisen asemakaava-alueen (asemakaavan muutos nro 11770) perinteisestä umpikortteliratkaisusta. Kaavaehdotuksessa kortteleihin 20828 ja 20829 kohdistuu ah-merkintä, joka tarkoittaa asumista palvelevaa ja yhteiskäyttöön tarkoitettua piha-aluetta. Kortteleiden sisäpihat lomittuvat korttelirakenteessa toisiinsa, jolloin muodostuu uudenlainen kortteleiden sisäpihojen sarja. Piha-alueelta on myös yhteys Hyväntoivonpuistoon. Alue on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaisesti. Kaavaehdotuksessa esitetty ratkaisu on Jätkäsaarissa uudenlainen. Kiinteistölautakunta katsoo, että jatkosuunnittelun yhteydessä tulisi tutkia seikkaperäisemmin mm. yhteispiha-alueen toiminnallista jakamista kolmeen kokonaisuuteen korttelin 20828 tonttien 1-3, korttelin 20828 tonttien 4-6 ja korttelin 20829 alueella. Tällä tavoin yhteispiha-alueiden hallinnointi olisi helpommin järjestettävissä, mikä edistäisi asuntohankkeiden toteutumista.

Kiinteistölautakunta puoltaa Atlantinkaaren asemakaavan muutosehdotusta nro 12331 edellä esitetyin huomioin.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö  
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36438  
kristian.berlin(a)hel.fi  
Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437  
sami.haapanen(a)hel.fi  
Johanna Hytönen, ympäristöinsinööri, puhelin: 310 36414



5.3.2015

To/5

---

johanna.hytonen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotus nro 12331
- 2 Kaava-alueen sijaintikartta
- 3 Havainnekuva
- 4 Atlantinkaaren itäosa, alustava viitesuunnitelma 24.11.2014.
- 5 Atlantinkaaren länsiosa, viitesuunnitelma, korttelit 20828 ja 20829

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

**Ote**  
Kaupunkisuunnittelulautakunta