



Päätöshistoria

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) HKL-Infrapalvelut 16.2.2015

HEL 2011-006112 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt HKL:ltä lausuntoa Jätkäsaaren Atlantinkaaren osa-alueen asemakaavan muutoksesta nro 12331. Kaavoitettavaan alueeseen kuuluu Atlantinkadun ja Länsisatamankadun varrelle sijoittuvat asuinkorttelit sekä Hyväntoivonpuiston eteläosa. Alue rajautuu etelässä mereen.

Atlantinkaaren asemakaava-alueelle on suunniteltu toteutettavan raitiotielinja, joka kulkee kaava-alueella Atlantinkatua pitkin. Raitiotietievaunut kulkevat Atlantinkadun keskellä ajoneuvoliikenteestä erotettuna.

Liikennelaitos on antanut aiemmin ko. kaavan valmisteluun liittyen lausunnon osallistumis- ja arvioitaisuunnitelmasta seuraavasti:

Liikennelaitoksen kantana on, että kaavoituksessa on huomioitava raitiotieradan vaikutukset ympäristöön:

- raitiovaununuradan ja ajojohtimien ja pylväiden sekä ripustusten vaatima tila ja kiinnitysratkaisut
- raitiotien vaihdelämmityskeskuksien, vaihdeohjauskeskuksien ja sähkösyöttöpistekoteloiden vaatimat tilat
- raitiovaunun liikkumisesta johtuva melu ja tärinä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on vuorovaikutus raportin mukaan huomionnut ko. seikkoja kaavan laadinnassa ja yhteistyötä HKL:n kanssa jatketaan raitiotien suunnittelun edetessä. Liikennelaitoksella ei ole lisähuomautettavaa kaavasta.

7.11.2014 Lausunto annettu

Lisätiedot

Jaakko Laurila, projekti-insinööri, puhelin: 310 22691
jaakko.laurila(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.12.2014 § 420

HEL 2011-006112 T 10 03 03

Ksv 2361_1, Jätkäsaari



Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti 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 päätti

- 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.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Kirsi Rantama, arkkitehti, puhelin: 310 37207

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

Matti Kaijansinkko, projektipäällikkö, puhelin: 310 37195

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

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

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

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

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

Anna Nervola, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37135

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

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37311

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

Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37094

[jarkko.nyman\(a\)hel.fi](mailto:jarkko.nyman(a)hel.fi)

Mari Soini, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37479

[mari.soini\(a\)hel.fi](mailto:mari.soini(a)hel.fi)

Kati Valkama, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 36573

[kati.valkama\(a\)hel.fi](mailto:kati.valkama(a)hel.fi)



Rakennusvirasto 18.11.2014

HEL 2011-006112 T 1003 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston mielipidettä Atlantinkaaren asemakaavaluonnoksesta 24.11.2014 mennessä.

Pilaantuneiden maiden sijoitukseen tarkoitettu kapseli sijoitetaan puiston pohjoispäähän. Tonttien ja puiston korkeuserot ovat paikoin suuret. Kapselin rakenteet ja mahdollinen muiden alueiden maapaine tulee huomioida tonttien rakenteita suunniteltaessa. Kaavamääräyksillä tulee varmistaa, että vastuu tonttien maarakenteiden riittävästä mitoituksista kuuluu kiinteistöille. Pohjarakentamisolosuhteet ja maapaine tonttien rajalle tulee tutkia jo kaavoitusvaiheessa ja kaavaan on merkittävä tarvittavat määräyksen maapaineen kestävästä rakenteiden mitoituksista.

Katualueiden alle on kaavoitettu kansirakenteita. Pääsääntöisesti kansirakenteet tulee sijoittaa tonteille. Jos katualueen alle sijoitetaan kiinteistöjen rakenteita, tulee kaavamääräyksissä ilmoittaa katurakenteilta vaadittava kantavuus ja mitoitus. Tästä on olemassa valmis ohje. Rakenteiden rakentaminen, kunnossapito ja niistä aiheutuvat kustannukset kuuluvat kiinteistölle. Myös kunnallistekniikan läpivientien tekninen järjestäminen ja mahdollisesti syntyvät rasitteet tai vastuunjako korjauskustannuksista on selvitettävä asemakaavoituksen yhteydessä.

Jo kaavaluonnosvaiheessa tulee kiinnittää hulevesien hallintaan koko alueella. Hulevesien purkupiste tulee määrittellä mahdollinen uimapaikka huomioiden. Lisäksi jatkotyössä voidaan tutkia hulevesiaiheiden sijoittamista puistoon.

Hyväntoivonpuiston liittyminen Melkinlaituriin tulee tutkia uudelleen. Selkeämpää olisi, jos Melkinlaituria levennettäisiin korttelialueiden reunojen linjaan asti.

Melkinlaiturin suojelumerkinnän tulee mahdollistaa laiturirakenteiden kunnostaminen turvallista käyttöä varten sekä mahdollistaa toimiva ylläpito.

Puistoja tulee voida tulevaisuudessa kehittää käyttäjätarpeiden ja olosuhteiden muuttuessa. Siksi puistoalueiden toiminnot ja reitit tulee merkitä ohjeellisina. Myös kaikki istutuksia ja puita koskevat määräykset tulee muuttaa ohjeellisiksi. Johdinpylväiden osalta on poistettava kasvillisuutta koskevat määräykset. Nämä asiat voidaan esittää lähiympäristöohjekorteissa.



Kaavamuutosalue on pääosin esteettömyyden perustason aluetta, mutta erityisasumisen korttelin ympäristö on esteettömyyden erikoistason aluetta. Puistoalueen läpi kulkeva jalankulun ja pyöräilyn pääyhteys on määritelty esteettömyyden erikoistason reitiksi. Kaavaluonnosvaiheessa tehdyssä viitesuunnitelmassa on varmistettu, että reitti on mahdollista toteuttaa erikoistason edellyttämällä reunaehdoilla (pituuskaltevuus korkeintaan 5 %). Tästä tulee myös jatkosuunnittelussa pitää huolta.

Pelastusreiteiksi kaavamääräyksellä osoitetut puistokäytävien perustaminen ja toteutus tulee olla pelastusreittiä käyttävien kiinteistöjen vastuulla. Kiinteistöjen tulee osallistua rakennuskustannuksiin, mikäli rakentaminen vaatii tavanomaista puistokäytävää kantavampia rakenteita. Reitit ovat kiinteistöjen ylläpidossa, mikä tulee huomioida viimeistään maankäyttösopimuksia tehtäessä.

Asemakaava-alueen kustannusarvio ei ollut käytettävissä tätä lausuntoa laadittaessa. Kaavataloutta tulee tutkia koko suunnitteluprosessin ajan, jotta esitettyjen ratkaisujen kustannusvaikutuksia voidaan seurata ja tarvittaessa vaikuttaa niihin. Kustannusvaikutuksiin tulee paneutua laadittaessa kaavaehdotusta.

Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419
anu.kiiskinen(a)hel.fi
Anni Tirri, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335
anni.tirri(a)hel.fi

Asuntotuotantotoimisto 13.11.2014

HEL 2011-006112 T 1003 03

Tausta

Asuntotuotantotoimistolle varattiin kaupunginhallituksessa 28.1.2013 At-lantinkaaresta merkittävä alue kumppanuuskaavoitusta varten. Arvioitu laajuus varausvaiheessa oli noin 50 000 k-m² eli noin 600 asunnon verran.

ATT kilpailutti hankkeeseen rajoitetulla menettelyllä viitesuunnittelijan ja 21.8.2013 asuntotuotantotoimikunnassa valittiin työhön Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy. Tavoitteena oli saada kaupunkirakenteellisesti, kaupunkikuvallisesti, toiminnallisesti ja arkkitehtonisesti laadukas, tasapainoinen sekä toteuttamiskelpoinen suunnitelma.



Toteuttamiskelpoisuudesta todettiin työohjelmassa, että rakennusten tulee soveltua hinta- ja laatusäädelyyn tuotantoon ja ara-tuotannon osalta niiden tulee täyttää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) ehdot. Hitas-asumisen tavoitteena on kohtuuhintainen, mutta laadukas asuminen.

Viitesuunnittelun ohjausryhmään kuuluivat edustajat asuntotuotantotoimistosta, kaupunkisuunnitteluvirastosta, kiinteistövirastosta sekä silloisesta Talous- ja suunnittelukeskuksesta.

Kommentit

Kumppanuuskaavoituksen tavoitteet näyttäisivät kohteessa toteutuvan monilta osin, mutta joissakin asioissa menettelyllä ei päästy kaikkia osapuolia täysin tyydyttävään lopputulokseen.

Kumppanuusprosessiin oli tarkoitettu osaksi ATT:n laatima kustannusarvio, mutta kireä aikataulu kaavaluonnoksen laatimisen loppuvaiheessa ei mahdollistanut kustannusarvion laskemista. Näin ollen myös palaute kustannuksiin vaikuttavista tekijöistä jäi puutteelliseksi.

Pysäköintiratkaisu paikoitustalossa on myönteinen kumppanuusvaiheen tuoma ratkaisumalli joka viitesuunnitteluvaiheessa toimi myös joustavasti erisuuruisille pysäköintipaikkatarpeille. Lisäksi pysäköintitalo mahdollistaa koko 20830 kortteliin toteutusvaiheessa maantasopihat, mikä nähdään hyvin suurena etuna ja viihtyisyyttä tuovana tekijänä korttelin tuleville asukkaille.

Liiketilojen sijoittumisesta ja luonteesta ei saavutettu täysin yhteneväistä näkemystä. ATT esitti pysäköintitalon yhteyteen toivomuksen 300-400 m2 kokoisesta lähikaupaksi soveltuvasta liiketilasta, mikä ei kaavan ratkaisussa toteudu. Yhden selkeämuotoisen tilan sijaan kaavassa on 180 + 250 m2 kokoiset tilat joiden välistä on ajo pysäköintitaloon.

Liiketilaa on luonnoksessa kokonaismäärältään kohtuullisesti. Eteläisimmän rakennusmassan 200 m2 suuruista liiketilaa ATT kuitenkin esitti korkeintaan 100 m2 suuruisena. Tässä kohtaa liiketilan kustannuksia kasvattavat etenkin korkeaksi määrätty kerroskorkeus sekä liiketilaan liittyvät ulkorakenteet jotka alustavasti edellyttänevät tukimuureja ym. kallistavia rakenteita.

Maantasokerrokset on määrätty peräti 4,5 m korkeaksi tilaksi ja tämä määräys kasvattaa rakennuskustannuksia. Korkeusvaatimus tulee pääosin julkisivujen ilmeen takia, ei tilojen vaatimuksista. Asemakaavassa ei tulisi määrätä maantasokerroksen yhteistilojen



rakentamisesta tonttien yhteisiksi. Tilojen mahdollinen yhteiskäyttö tulee voida ratkaista myöhemmässä vaiheessa kun tonttien hallintamuodot, rakentamisen aikataulut ja vaiheistaminen ovat selvillä.

Yhteistilojen osalta kaavaan ei ole tarpeen merkitä minimimäärävaatimuksia, kun yhteistilojen mitoitus ohjataan rakennusvalvonnan yhteistiloja koskevalla ohjeistuksella. Kuivaushuoneita ei ole tarkoituksenmukaisesti määrättyä 1 kpl / 20 asuntoa, 1 kpl talopesula / tontti jne. vaan ne pitää suunnitella kokonaisuutena varsinaisen suunnittelun aikana. Kadun varteen tulisi hyväksyä liike- / harrastetilojen lisäksi vastaaviksi tiloiksi myös muita asuntojen yhteisiä tiloja, joita voidaan luontevasti visuaalisesti avata katutilaan.

Viherkattoja koskeva kattava määräys kaikille kattopinnoille ei ole perusteltua. Viherkatto-osuudet, mikäli niitä vaaditaan, tulisi keskittää suojaisille paikoille vain silloin kun on niillä merkitystä ylempien kerrosten näkymien kannalta. Jäteputkien keräyspisteitä ei tule määrätä rakennusrunkoon vaan niiden sijoittaminen tulee voida ratkaista varsinaisessa rakennussuunnitteluvaiheessa, jolloin kaikki asiaan liittyvät tekniset ja toiminnalliset näkökulmat voidaan ottaa huomioon.

Kaavaan ei ole kirjattu dB- vaatimuksia. ATT:n käsitys on että kaavan sallima rakentaminen tulisi silloin olla mahdollista normaalein nykymääräysten mukaisin rakentein sekä tavanomaisin lasitetuin parvekkein.

ATT:n näkemyksen mukaan kumppanuusprosessissa kesken jääneisiin asioihin tulee kiinnittää jatkossa erityistä huomiota, jotta kumppanuuskaavoituksen tavoite sujuvasta ja toteutuskelpoisesta rakentamishankkeesta toteutuisi.

Lisätiedot

Seidi Kivisyryjä, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 32331
seidi.kivisyryja(a)att.hel.fi

Helsingin Satama -liikelaitos 13.11.2014

HEL 2011-006112 T 1003 03

Suunnittelualue on osa kaupunginvaltuuston hyväksymää Jätkäsaaren osayleiskaavaa (2006). Kaava-alueella on pääosin voimassa vuosina 1979 ja 1981 vahvistetut asemakaavat (nro 8043 ja 8337), joissa alue on satama-alueita ja satamatoimintaa palvelevien varistorakennusten korttelialuetta. Atlantinkaaren itäpuolelle ollaan laatimassa liikuntapuiston asemakaavaa, jonka yhteydessä kaavoitetaan osa



Länsisatamankatua.

Asemakaava-alueen eteläpuolelle sijoittuu satama-allas, jonne osayleiskaavassa on sijoitettu uimaranta tai uimala. Alue kaavoitettaneen vuosien 2015 – 2017 aikana. Atlantinkaaren länsipuolelle sijoittuu kaupunkisuunnittelulautakunnan 16.9.2014 hyväksymä Saukonlaiturin asemakaava-alue, johon liittyy osa Atlantinkatua.

Kaupunkisuunnitteluviraston valmistelussa olevasta otsikossa mainitusta asemakaavamuutoksesta Helsingin Satama toteaa mielipiteenään seuraavaa:

Länsisatama uudistetaan vuosina 2015 - 2018

Jätkäsaaren itäreunassa toimii matkustajasatama, jonka kautta tällä hetkellä hoidetaan liikennettä Tallinnaan ja Pietariin. Tallinnan liikenne on hyvin vilkasta ja matkustajamäärä on jatkuvasti kasvussa. Pietarin liikenne on vähäisempää.

Satama on oleellinen osa Helsingin kaupungin elinkeinoelämää ja kaupunkiympäristöä. Viron matkustajaliikenne on tehnyt Länsiterminalista pääreitit Helsingin ja Tallinnan välillä, mikä vahvistaa Helsingin ja Tallinnan kaksoiskaupunkien välistä taloudellista ja kulttuurista vuorovaikutusta ja tarjoaa suomalaisille väylän Tallinnaan ja edelleen muualle Eurooppaan ja muualta Euroopasta väylän Helsinkiin ja Suomeen sekä edelleen Pietariin ja Venäjälle.

Länsisatamassa Tallinnan liikenteessä matkustajia oli vuonna 2013 yhteensä noin 6 miljoonaa, missä oli kasvua edellisestä vuodesta 6 %. Laivoissa liikkuu myös henkilöautoja ja rekkoja. Suurin osa Tallinnan liikenteestä on nopeasykkeistä joukkoliikennettä: matka-aika on kaksi tuntia ja laivan kääntöaika yksi tunti.

Helsingin Satama suunnittelee Länsisataman uudistamista vuosina 2015 - 2018.

Taustalla ovat kaupunginvaltuuston strategiaohjelmassa 2013 - 2016 (25.3.2023) hyväksytyt seikat:

Helsinki-Tallinna-kaksoiskaupungin kehitystä ryhdytään seuraamaan yhtenä kokonaisuutena.

Länsisatamaan rakennetaan uusi matkustajaterminali vastaamaan Itämeren kasvavia matkustajamääriä.

Selvitetään vaihtoehdot Länsiterminalin liikenneyhteyksien



sujuvuuden parantamiseksi.

Länsisataman aluetta on laajennettu noin 6 ha:n alueella, johon valmistuu vuonna 2015 kaksi uutta laivapaikkaa. Nopeat Tallinnan alukset siirretään käyttämään näitä uusia laivapaikkoja, joiden yhteyteen suunnitellaan uusi nopean liikenteen terminaali. Tavoitteena on, että uusi terminaali ja uudet laivapaikat otetaan käyttöön keväällä 2017.

Vuoden 2018 loppuun mennessä nykyinen Länsiterminaali uudistetaan palveluiltaan aikaisempaa monipuolisemmaksi.

Melkinlaituri toistaiseksi risteilykäytössä

Atlantinkaaren asemakaava-alueen eteläosassa sijaitsee nykyisin Melkinlaituri, joka on tällä hetkellä kansainvälisten risteilylaivojen vierailulaiturina. Laituria tarvitaan risteilyliikenteeseen siihen asti, kunnes Hernesaaren saadaan rakennettua korvaava risteilylaituri. Hernesaaren uuden risteilylaiturin rakentamiseen tarvittavan vesiluvan saamisen edellytyksenä on Hernesaaren uuden osayleiskaavan voimaantulo.

Sataman huomioonottaminen Atlantinkaaren asemakaavassa

Atlantinkaaren asemakaava-alue on asumista, palveluita ja virkistystä palveleva alue, joka rajautuu Länsisatamankatuun ja Atlantinkatuun, joista Atlantinkatu toimii sekä ajoneuvo- että raitiotieliikennettä välittävänä ja Länsisatamankatu ajoneuvoliikennettä välittävänä katuna. Vieras- ja asiointipysäköinti sijoittuvat kadun varteen.

Satama kaupunkikuvassa näkyvine kookkaine aluksineen tuo elämää ja sykkettä Jätkäsaaren alueelle, josta kehittyy kiinteä osa elävää kantakaupunkia. Sataman ansiosta Jätkäsaaren asukkaille on tarjolla erityinen lähipalvelu: he pääsevät kotoaan kävellen laivaan, joka vie heidät kahdessa tunnissa Tallinnan keskustaan. Päivittäisiä lähtöjä on nykyisin kahdeksan.

Satama tuo alueelle myös liikennettä: laivoissa kulkevat henkilöautot, linja-autot ja rekat sekä saattoliikenne ja taksit. Lisäksi sataman olemassaolo mahdollistaa joukkoliikenteen lisääntyvän tarjonnan parantaen alueen asukkaiden palvelutasoa.

Asemakaavaa laadittaessa sekä suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon sataman toimintaedellytykset ja niiden vaikutukset ympäristöön. Kaavaa laadittaessa on erityisesti varmistettava, että suunnittelualueen maankäyttö ei ole ristiriidassa Länsisataman



satamatoiminnan vaatimien edellytysten kanssa, ja asemakaavan laatimisen yhteydessä onkin tehtävä kokonaisvaltainen selvitys yhteistyössä Helsingin Sataman kanssa siitä miten sataman läheisyys on otettu huomioon asemakaavassa ja sen määräyksissä. Tällöin on tarkasteltava sekä sataman liikenteen vaikutukset että ympäristövaikutukset. Selvityksessä on otettava huomioon myös asemakaava-alueen toteuttamisaikataulu suhteessa sataman toiminnan kehittymiseen.

Länsisataman ympäristövaikutuksia säätelee voimassaoleva ympäristölupa. Etelä-Suomen aluehallintovirasto teki 28.3.2014 päätöksen Länsisataman uudesta ympäristöluvasta. Helsingin Satama on valittanut päätöksestä Vaasan hallinto-oikeuteen, joka ei ole vielä ratkaissut asiaa. Ennen kuin sataman ja sen ympäristön uusia asemakaavoja hyväksytään, on välttämätöntä, että uuden ympäristöluvan ehdot tunnetaan ja niihin voidaan asemakaavoissa varautua.

Sataman toiminnan kannalta on tärkeää, että satamaan liittyvä liikenne on sujuvaa niin Jätkäsaarella kuin laajemminkin ja satama on saavutettavissa sekä Tyynenmerenkadun että Länsisatamankadun ja edelleen Crusellinsillan kautta. Atlantinkadulle satamaan liittyvää liikennettä ei ole perusteltua ohjata. Katujen liikennemääräennusteet ja katuluokitukset on tarkistettava ja täsmennettävä yhteistyössä Helsingin Sataman kanssa. Niiden perusteella asemakaavaan ja sen määräyksiin on tehtävä tarpeelliset tarkistukset ja täydennykset, joilla voidaan turvata asianmukainen asuinympäristö.

Liiteaineistona olevassa liikennesuunnitelma- ja asemakaavaluonnoksessa on Atlantinkatuun liittyvien kadunnimien osalta ristiriita (Bahamankatu ja Karibiankatu).

Lisätiedot

Satu Aatra, suunnittelupäällikkö, puhelin: +358931033527
satu.aatra(a)hel.fi

Kiinteistövirasto 12.11.2014

HEL 2011-006112 T 1003 03

Kiinteistövirasto antaa pyydettyä lausuntonaan Länsisataman Jätkäsaaren ns. Atlantinkaaren asemakaavaluonnoksesta kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutosehdotuksesta yleisesti



Jätkäsaaren ns. Atlantinkaaren kaava-alue on Jätkäsaaren rakentamisen kannalta varsin merkittävä, sillä se mahdollistaa tehokkaan rakentamisen sekä Jätkäsaaren läpi kulkevan Hyväntoivonpuiston eteläosan rakentamisen. Yhteenlaskettu asuntokerrosala tulee olemaan noin 112 660 k-m², joka vastaa arviolta noin 2 500 asukasta.

Maanomistus- ja hallinta

Kaavaluonnos käsittää yhteensä noin 9,6 hehtaarin suuruisen alueen Länsisataman kaupunginosan Jätkäsaaren alueella. Helsingin kaupunki omistaa kaava-alueen maan, joten kaava-alueella ei tarvitse tehdä maankäytösopimuksia.

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 ha:n suuruisen Jätkäsaaren osayleiskaavassa nro 11350 asuntorakentamiseen osoitetun ns. Atlantinkaaren alueen mm. seuraavin ehdoin.

- Alueen suunniteltu kokonaisrakennusoikeus on enintään noin 50 000 k-m².

- 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.

Kiinteistölautakunta päättää tonttikohtaisesta rahoitus- ja hallintamuotojakaumasta, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt varauksensaajan ja kaupunkisuunnitteluviraston yhteistyönä laadittavan asemakaavaehdotuksen.

Kiinteistövirasto toteaa, että kyseinen Asuntotuotantotoimistolle kumppanuuskaavoitusta varten varattu alue koostuu asemakaavaluonnoksessa korttelin 20830 tonteista 1-7. Kyseisen alueen kaavoitus on edennyt kumppanuuskaavoituksena yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, Asuntotuotantotoimiston ja kaupungin muiden eri hallintokuntien kanssa. Asuntotuotantotoimiston kanssa käytyjen alustavien 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, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen. Ennen tätä kiinteistöviraston tonttiosasto neuvottelee kuitenkin vielä Asuntotuotantotoimiston kanssa lopullisesta tonttien hallinta- ja rahoitusmuotojakaumasta.

Muilta osin kaava-alueelle ei kohdistu tontinvarauksia.

Tonttitalous

Korttelin 20832 tontit 1 ja 2 soveltuvat lähtökohtaisesti hyvin opiskelija-, nuoriso- tai palveluasumiseen. Kiinteistövirasto katsoo kuitenkin, että asemakaavan määräys, jonka mukaan vähintään 10 % rakennusalalle sallitusta kerrosalasta tulee käyttää kerrosalaan kuuluvaa erityisasumiskäyttöön tarkoitettua yhteis- tai muuta palvelutilaa varten, saattaa johtaa liian suurien yhteis- tai palvelutilojen syntymiseen, joka heikentää tonttien kiinnostavuutta ja laskee niiden arvoa. Kiinteistöviraston mukaan tällaista asiaa ei tulisi säännellä kaavamääräyksen, vaan asia tulisi jättää ainakin pääosin rakennuttajien harkinnan varaan. Edelleen korttelissa 20832 kaavaluonnoksen mukaan sijaitseva kaksikerroksisen rakennusalan katto, joka toimii samalla korttelin asukkaiden yhteisenä pihana, on idealtaan kannatettava. Mainittu ratkaisu lisää kuitenkin rakentamiskustannuksia, mikä ei ole toivottavaa etenkin, kun korttelin tontit luovutetaan säänneltyyn asuntotuotantoon.

Kortteleiden 20830 ja 20832 asuntotontit (AK ja AKS) tullaan todennäköisesti luovuttamaan pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla. Mainittujen tonttien osalta vuosivuokra voitaisiin tällöin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen, valtion korkotukemien vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen osalta arviolta noin 36 - 38 euroa, joka vastaa nykyarvoa (ind. 9/14) noin 691 - 730 e/k-m². Kaupunginvaltuusto päättää aikanaan tonttien luovutushinnoista ja muista keskeisistä ehdoista.

Kortteleiden 20828 ja 20829 tontit tultaneen pääosin luovuttamaan vapaarahoitteiseen ilman Hitas-ehoja toteutettavaan vuokra- ja/tai omistusasuntotuotantoon sekä välimuodon asuntotuotantoon. Sääntelemättömän asuinrakennusoikeuden yksikköhinta olisi karkeasti



arvioiden noin 1 100 - 1 300 e/k-m² ottaen muun ohella huomioon alueen keskeneräisyys tontteja myytäessä sekä Jätkäsaaren alueen varsin suuri tonttitarjonta. Tonttien hinnanmuodostukseen vaikuttaa erityisesti tuleva pysäköintiratkaisu. Mikäli pysäköintiratkaisu säilyy kaavaluonnoksen mukaisena, lienee tarkoituksenmukaista, että tontit luovutetaan suurina kokonaisuuksina 2-3 toimijalle. Kiinteistövirasto toteaa vielä erityisesti mainittujen kortteleiden osalta, että yli kahdeksankerroksisten rakennusten rakentaminen lisää merkittävästi rakennuskustannuksia, vaikka tällä tavoin saavutetaankin suuri tonttitehokkuus. Edelleen kiinteistövirasto lausuu koko kaavaluonnoksen osalta, että kadunvarsiliiketilojen mitoittamiseen tulisi kaavan jatkosuunnittelussa kiinnittää erityistä huomiota niin, että mainittujen tilojen koko vastaisi mahdollisimman hyvin niiden kysyntää. Tällä hetkellä kyseiset tilat ovat paikoin melko maltillisen kokoisia tonttien kokonaisrakennusoikeuteen nähden.

Pysäköintiratkaisut

Korttelit 20828 ja 20829

Kortteleiden 20828 ja 20829 alueilla velvoiteautopaikat on kaavaluonnoksen mukaan sijoitettava maanalaiseen pysäköintilaitokseen tai pysäköintilaitokseen (map-merkintä). Kortteleiden suuri tonttitehokkuus, erityisesti tonttien 20828/1 ja 20829/3 osalta johtanee käytännössä siihen, että kortteleiden alueella pysäköinti joudutaan toteuttamaan yhtenäisenä pysäköintilaitoksena/-laitoksina usean eri tontin alueella, mahdollisesti jopa kortteleiden rajoista riippumatta. Tällaista ratkaisua ei voida pitää hankkeiden sujuvan toteutumisen kannalta toivottavana ja kyseinen ratkaisu on myös tontinluovutuksen kannalta hyvin haasteellinen, sillä hankkeet tulisi voida sitouttaa yhtenäisen ja yhteisen pysäköintilaitoksen/-laitosten toteuttamiseen.

Kiinteistövirasto katsoo, että mainittujen kortteleiden osalta tulisi kaavan jatkosuunnittelun yhteydessä ehdottomasti tutkia ratkaisua, joka mahdollistaisi velvoiteautopaikkojen sijoittumisen kortteleiden alueelle rakennettaviin maanalaisiin pysäköintilaitokseen kolmena itsenäisenä ja rakennusteknisesti toiminnallisena kokonaisuutena (korttelin 20828 tontit 1-3, 20828 tontit 4-6 ja kortteli 20829). Jotta tämä olisi mahdollista, tulisi jatkosuunnittelun yhteydessä tutkia, voitaisiinko näin muodostettavien kolmen pysäköintilaitoksen osa-alueet tarvittaessa sijoittaa Hyväntoivonpuiston itä- ja/tai pohjoispuolelle, josta varattaisiin ala kullekin pysäköintilaitokselle (map-merkintä). Mainitunlainen varaus sisällytettiin eräiden kortteleiden osalta asemakaavan muutokseen nro 11770, vaikka näiden osalta



pysäköintilaitokset pystytettiin kuitenkin toteuttamaan niin, että ne pysyivät kortteleiden alueella. Lopuksi kiinteistövirasto toteaa, että pysäköinnin järjestämisen osalta tulisi joka tapauksessa välttää kaksitasoista tai rakennusten rungon alle ulottuvaa pysäköintiratkaisua.

Korttelit 20830, 20831 ja 20832

Suurkorttelin 20830 pysäköinti on erillisessä pysäköintilaitoksessa korttelissa 20831, johon osoitettaneen myös korttelin 20832 velvoiteautopaikat. Kiinteistövirasto katsoo, että luontevin suunnittelija ja toteuttaja korttelin 20831 pysäköintilaitokselle lienee Jätkäsaaren pysäköinti Oy. Pysäköintilaitoksen suunnittelusta ja toteuttamisesta aiheutuneet kustannukset perittäisiin tällöin lähtökohtaisesti po. kortteleiden tontinvaraajilta merkintämaksuina niiden po. laitokseen sijoittamien velvoiteautopaikkojen mukaisessa suhteessa, ellei asiassa toisin päätetä. Muilta osin kiinteistövirastolla ei tässä vaiheessa ole huomautettavaa mainittujen kortteleiden pysäköinnin järjestämisestä.

Maaperä

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 jätemateriaaleihin. 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 m³itd pilaantuneita maita ja sedimenttejä. Hyötykäyttämällä materiaali puistossa on saavutettu arviolta 2,5 miljoonan euron säästöt.

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

Muita huomioita kaavaluonnoksesta ja -määräyksistä

Kaavaan sisältyy määräys, jonka mukaan kattopinnat, joilla ei ole terasseja, tulee rakentaa viherkattoina. Kiinteistövirasto katsoo, että viherkattojen toteuttaminen ja ylläpito on rakennusteknisesti haastavaa, koska ne saattavat edellyttää erityisten kastelujärjestelmien hankkimista. Tämä johtuu siitä, että kuivunut viherkatto saattaa



muodostaa potentiaalisen paloturvallisuusrisikin. Näin ollen niiden rakentamisesta saattaa aiheutua vähäistä merkittävämpiä lisäkustannuksia kastelujärjestelmien ja niiden ylläpidon vuoksi. Viherkattojen toimivuutta tulisikin ensin tutkia suppeammassa mittakaavassa ennen kuin asiasta määrätään yleisluonteisesti useampaa tonttia koskevassa kaavassa.

Kaavamääräysten mukaan kierrätyshuoneet ja jätteen putkikuljetusjärjestelmän keräyspisteet tulee sijoittaa rakennukseen. Kiinteistövirasto toteaa, että po. asiaa ei tulisi säännellä kaavamääräyksiin, koska mainittujen rakenteiden integroiminen rakennuksiin on kallista ja rakennusteknisesti monimutkaista. Kiinteistöviraston näkemyksen mukaan tällainen asia pitäisi jättää tonttien rakennuttajien harkinnan varaan.

Asemakaavaluonnoksessa kortteleihin 20828 ja 20829 kohdistuu ah-merkintä, mikä tarkoittaa asumista palvelevaa ja yhteiskäyttöön tarkoitettua piha-aluetta. Po. piha-alue toteutetaan Madeiranaukiolta Hyväntoivonpuistoon kortteleita 20829 ja 20828 koko pituudeltaan yhdistävänä läpikulkureittinä. Kaavaluonnoksessa esitetty ratkaisu on Jätkäsaarella poikkeuksellinen ja se saattaa heijastua negatiivisesti tonttien kysyntään ja/tai markkina-arvoon, mikäli piha-alue ymmärretään julkiseksi tai puolijulkiseksi tilaksi.

Kaavaan sisältyy määräys, jonka mukaan niille tonteille, joille toteutetaan kaupungin vuokra-asuntoja, voidaan toteuttaa 20 % vähemmän autopaikkoja kaavan autopaikkamääräysten osoittamasta normaalista määrästä. Kiinteistövirasto katsoo, että mainitun kaavamääräyksen tulisi koskea yhtäläisesti kaikkia hankkeita, ei vain (Helsingin) kaupungin vuokra-asuntohankkeita.

Kiinteistövirasto puoltaa Länsisataman Jätkäsaaren ns. Atlantinkaaren asemakaavan muutosta koskevaa luonnosta edellä esitetyin huomioin.

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
johanna.hytonen(a)hel.fi

Sosiaali- ja terveystieteiden virasto 12.11.2014

HEL 2011-006112 T 1003 03



3.3.2015

Ysp/5

Atlantinkaaren kortteliin 20830 on tulossa kehitysvammaisten OmaPorras –asuntoryhmä, 1600 brm². Asuntoryhmä sijoitetaan kerrostalon yhden porrashuoneen yhteyteen. Hankkeen toteuttaa ATT.

Lisätiedot

Pirjo Sipiläinen, arkkitehti, puhelin: 310 42256
pirjo.sipilainen(a)hel.fi