

TOTEUTUSSUUNNITELMA JÄTKÄSAAREN MELKINLAITURIN ALUEEN RAKENTAMISESTA

Sijainti yhdyskuntarakenteessa, asemakaavatilanne ja pääliikennejärjestelyt

Melkinlaiturin asemakaava (AK 12500) on saanut lainvoiman 12.3.2019.

Asemakaava koskee Melkinlaiturin aluetta, joka sijaitsee Jätkäsaaren lounaisosassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa meren äärelle sijoittuvien asuinkortteleiden, puistojen sekä koulun ja päiväkodin rakentamisen satamatoiminnoilta vapautuneelle alueelle.

Tavoitteena on rakentaa sosiaalisesti, ekologisesti ja taloudellisesti kestävä kehityksen mukainen asuinalue, joka liittyy luontevasti Jätkäsaaren jo suunniteltuihin osa-alueisiin ja täydentää urbaania kaupunkirakennetta. Alue tukeutuu julkiseen raitiovaunuliikenteeseen.

Jätkäsaaren osa-alueet rakentuvat omaleimaisiksi. Melkinlaiturin alue on suunniteltu mittakaavaltaan muuta Jätkäsaarta pienemmäksi, merikylä-henkiseksi ja tiiviiksi asuinalueeksi. Alueelle suunnitellaan erilaisia asuintalotyyppejä toimintoja sekoittavasta hybridistä kaupunkientaloihin. 3-7-kerroksiset rakennukset madaltuvat kohti rantaa. Rakennusten korkeudet perustuvat tehtyihin tuulisuusselvityksiin.

Alueen keskeiset julkiset ulkotilat koostuvat kortteleiden suojaan jäävästä jalankulun ja pyöräilyn reitistä Samoankujasta taskupuistoineen sekä aluetta kehystävistä rantapuistoista. Kävelykatu kuroo Melkinlaiturin korttelit, julkiset ja kaupalliset palvelut sekä puistot yhteen ja tarjoaa kohtaamispaikan niin asukkaille kuin vierailijoillekin. Alueen pysäköinti on suunniteltu asukaspysäköintilaitokseen Atlantinkadun varrelle sekä kannenalaisiin tiloihin.

Väestön ja työpaikkojen määrän kehitys

Uutta asuntokerrosalaa on 94 355 k-m², joka vastaa noin 2 300 asukasta. Uutta toimisto- ja liiketilojen kerrosalaa on 3 720 k-m² ja julkisten palveluiden kerrosalaa 11 000 k-m².

Ensimmäiset tontit kortteleissa 20078 ja 20082 on varattu rakennuttajille. Asuntorakentaminen alueella on alkanut vuonna 2021. Ensimmäiset asukkaat muuttavat aikaisintaan vuoden 2023 lopulla tai vuonna 2024 alussa ja viimeiset asunnot valmistuvat noin 2020-luvun lopussa.

Asuntotuotannon määrä-, hallintamuoto- ja talotyyppitavoitteet

Alueelle on kaavoitettu 94 355 k-m² asuinkerrosalaa.

Asuntotuotannon määrät hallintamuodoittain ja talotyypeittäin on esitetty **liitteessä 2**.

ARA-tuotannon osuus

ARA-tuotannon (ara-vuora ja asumisoikeus) osuus on tämänhetkisen arvion mukaan noin 29 % koko Melkinlaiturin alueen asuntotuotannosta, mikä vastaa noin 106 asuntoa, joista arviolta noin 15 % on ARA-vuora-asuntoja ja 13 % asumisoikeusasuntoja. Ara-tuotannon osuus painottuu alueen rakentamisen alkuvuosiin.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa alueen kokonaan.

Katujen, siltojen ja puistojen rakentamisen kustannukset ja aikataulu

Alueen katualueiden ja rantarakenteiden suunnittelu- ja toteutuskustannukset vuosina 2020 – 2024 ovat yhteensä noin 7 milj. euroa. Vuodelle 2022 suunniteltu urakkakokonaisuus on siirtynyt eteenpäin vuodelle 2023, koska aiemmista suunnitelmista poiketen kunnallistekniikan perustaminen vaatii perustamistavaksi paalulaatan. Kokonaiskustannukset katualueiden ja rantarakenteiden osalta ovat noin 10 milj. euroa. Tämän lisäksi tontti-, katu-, aukio- ja puistoalueiden esirakentamisesta, mukaan lukien pilaantuneen maan puhdistus, kustannuksia (ei mukana edellä ilmoitetussa luvussa) kertyy arviolta 5 milj. euroa. Kaupungin investointikustannukset katuihin ja infraan ovat etupainotteisia asuntorakentamiseen nähden. Vuosittaiset katujen rakentamiskustannukset on esitetty **liitteessä 3**.

Alueen rakentamisaikataulu on kunnallistekniikan osalta seuraava:

Katujen suunnittelu vuosina 2018 – 2022
Katujen rakentaminen vuosina 2020 – 2029
Lopullisesti kadut valmistuvat asuntorakentamisen tahdissa

Avustuksen vaikutus alueen asuntotuotannon ja hankkeiden aikaistamiseen

Liitteet

- | | |
|----|--|
| 1a | Asemakaavakartta |
| 1b | Asemakaavan havainnekuva |
| 2 | Väestö- ja työpaikkatavoite sekä asuntotuotannon määrä-, hallintomuoto- ja talotyypitavoitteet |
| 3 | Katujen rakentamiskustannusarvio |
| 4 | Jätkäsaaren alueet yhteenveto |

LIITE 1a: Melkinlaiturin asemakaava (12500)



LIITE 1b: Melkin asemakaavan (12500) havainnekuva



LIITE 2: Melkinlaiturin väestö- ja työpaikkatavoite sekä asuntotuotannon määrä ja talotyyppitavoitteet vuoteen 2024 mennessä

LÄNSISATAMA									
Melkinlaituri									
Väestö- ja työpaikkatavoite sekä asuntotuotannon määrä ja talotyyppitavoitteet									
Vuosi	Väestötavoite vuoden lopussa (kpl)	Työpaikkatavoite vuoden lopussa (kpl)	Asuntotuotanto aloitus- vuosittain				Asuntomäärät talotyyppittäin		
			Vaparah. (kpl)	ARA-vuokra (kpl)	Asumisoik. (kpl)	Yhteensä (kpl)	Kerrostalo (kpl)	Pientalo (kpl)	
2020	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2021	0	0	145	106	92	343	343	0	0
2022	0	0	100	0	0	100	100	0	0
2023	500	0	150	0	0	150	150	0	0
2024	200	0	100	0	0	100	100	0	0
Yhteensä	700	0	495	106	92	693	693	0	0

LIITE 3: Melkinlaiturin katujen rakentamiskustannusarvio

Vuosi	Katujen, siltojen ja muiden liikenneväylien suunnittelu (milj. euroa)	Katujen, siltojen ja muiden liikenneväylien rakentaminen (milj. euroa)	Puistojen suunnittelu (milj. euroa)	Puistojen rakentaminen (milj. euroa)
2020	0,32 (toteutunut)	0 (toteutunut)	0 (toteutunut)	0 (toteutunut)
2021	0,22 (toteutunut)	0,23 (toteutunut)	0 (toteutunut)	0 (toteutunut)
2022	0,3	0	0	0
2023	0,6	4,20	0	0
2024	0	0,70	0	0,40
2025	0	1,20	0	0,80
2026	0	0,70	0	0
Yhteensä	1,44	7,03	0	1,20

LIITE 4: Jätkäsaaren alueet yhteenveto

