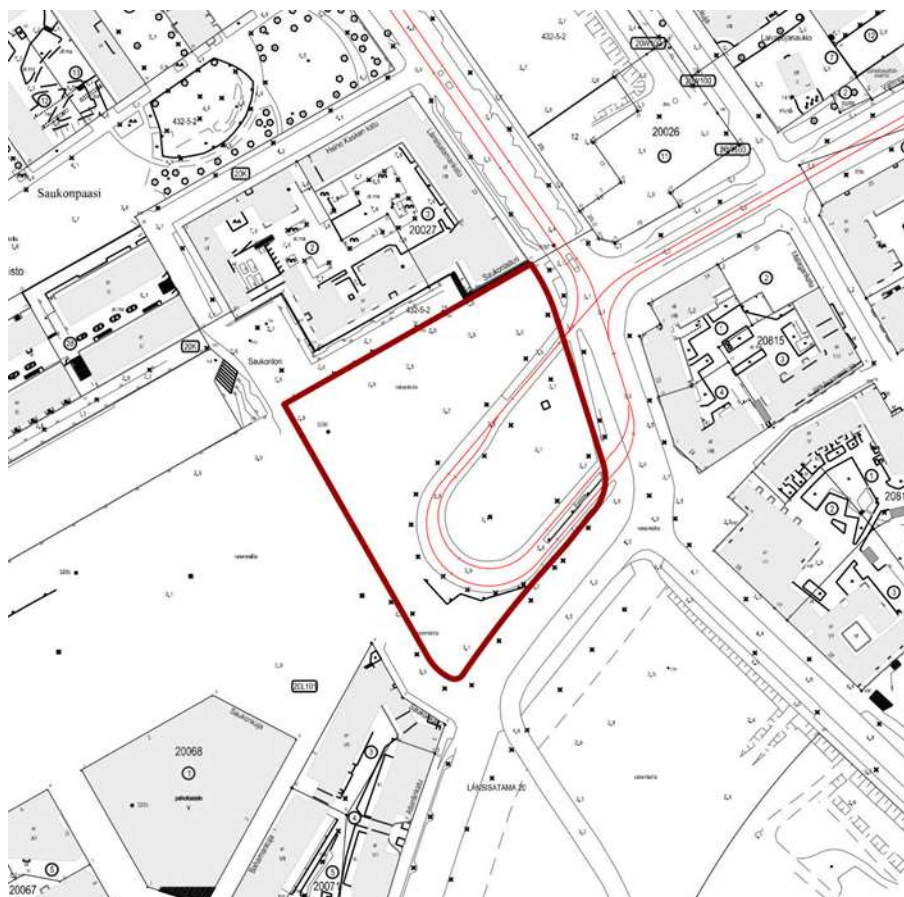


VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Jätkäsaaren keskuskortteli (Atlantinkatu 1-3), asemakaavan muutosluonnos



Vuorovaikutusraportin sisältö

Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisu) valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista (huomautukset) sekä vastineet niihin.

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelimitse 09 319 13700 ja sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2019 kaupungin aloitteesta
- suunnittelusta on tiedotettu vuoden 2019 kaavoituskatsauksessa



OAS ja luonnos

- OAS ja asemakaavaluonnos oli nähtävillä 11.11.–2.12.2019, asukastilaisuus oli 19.11.2019 Oodissa.
- nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Helsingin uutiset -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- Asemakaavaluonnos viedään kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi, minkä jälkeen hankkeelle etsitään toteuttaja tarjouskilpailulla.



Ehdotus

- kaavaehdotus esitellään lautakunnalle arviolta vuonna 2023
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat
- lautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa
- kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuvutukset
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- muistutukset ja lausunnot käsitellään lautakunnassa



Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymispäätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.

YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä asemakaavaluonnoksen nähtävilläolo 11.11.–2.12.2019.

Viranomaisten kannanotot

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

Jätkäsaaren keskuskortteli sijoittuu tulevaisuudessa erinomaisten liikenneyhteyksien äärelle. Kaavoitettavassa korttelissa sijaitsee raitiolinjojen 8 ja 9 Saukonpaaden kääntöpaikka. HSL muistuttaa, että kyseinen kääntöpaikka on elintärkeä osa Jätkäsaaren raitiotieinfraa, eikä sitä voi purkaa korttelin rakentamisen tieltä ennen kuin Bunkkerin ja Tahitinkadun kääntöpaikat ovat valmistuneet ja liikennöitävissä; asia, joka todetaan myös kaavaratkaisun selostuksessa. Rakentamisen aloitus on sidottava raitiotieinfran käyttöönottoon. Nykyisen aikatauluarvion mukaan tämä tarkoittaisi keskuskorttelin rakentamisen alkamista aikaisintaan vuonna 2023, jolloin saaren lopullisista kääntöpaikoista jälkimmäinen, Tahitinkatu, valmistuu.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

Alueelle on suunniteltu ja rakennettu yleiset vesihuoltolinjat viereisten kaava-alueiden kadunrakennushankkeiden yhteydessä. Asemakaavan muutosalueen tonttien liittyminen yleiseen vesihuoltoon tulee selvittää kaavoituksen yhteydessä. Mikäli asemakaavamuuotos edellyttää vesihuollon lisärakentamista, tulee osana kaavoitusta laatia alustava vesihuollon yleissuunnitelma kustannusarvioineen ja esittää se kaavaselostuksen liitteenä. Mahdollinen vesihuollon lisärakentaminen tulee toteuttaa osana kaupungin aluerakentamishanketta.

Jätkäsaarella jätehuolto toteutetaan putkikeräysjärjestelmällä. Alueelle tulisi järjestää putkikeräysjärjestelmän lisäksi myös korttelikohtaiset kierrätyspisteet. Kierrätyspisteiden suunnittelussa on huomioitava jätehuoltomääräysten asettamat vaatimukset jätteen järjestämiselle. Kierrätyspisteiden tulee olla riittävän tilavat tehokkaan jätehuollon ja harvempien tyhjennysrytmien mahdollistamiseksi ja informaatio jätetilojen käytöstä tulee olla asukkaille selkeä.

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Rakentamaan voidaan ryhtyä vasta, kun lopulliset raitiolinjojen päätepysäkit järjestelyineen on rakennettu valmiiksi. Keskuskorttelin asemakaavoitus on aikaa vievä prosessi. Luonnoksen jälkeen järjestetään tarjouskilpailu, sen jälkeen arkkitehtisuunnittelusta kilpailu ja sen voittajan pohjalta laaditaan asemakaavaehdotus. Tavoitteena on, että rakentamaan päästäisiin maksimissaan viiden vuoden päästä, jolloin raitiotiejärjestelyiden pitäisi olla valmiina.

Vesihuollon yleissuunnitelma laaditaan, mikäli se osoittautuu jatko-työssä tarpeelliseksi.

Korttelikohtainen jätteen keräysjärjestelmä otetaan huomioon jatko-suunnittelussa.

Muut kannanotot (3)

Suomen Pakkauskierrätys RINKI Oy ei ole kiinnostunut perustamaan ekopistettä Jätkäsaaren keskuskorttelin yhteyteen.

Elisa Oyj:llä ei ole huomautettavaa asemakaavaluonnokseen. Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita, joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta. Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaa ja tilata ao. siirto.

Telia Finland Oyj:llä on halu liittää keskuskortteli olemassa olevaan verkkoonsa.

Mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja asemakaavaluonnoksesta annettiin viisi kirjallista mielipidettä. Ne käsittelivät rakentamiskorkeutta, tornien sijoittelua korttelissa, Saukontorin leveyttä, huoltoajon reittejä ja joukkoliikenteen riittävyttä.

MIELIPIIDE 1

Hienoa, että Jätkäsaaren keskuskorttelia vihdoinkin aletaan suunnitella. Alustava suunnitelma vaikuttaa oikein hyvältä päällisin puolin. Toivottavasti kortteliin saadaan paljon kivijalkaliikkeitä ja koko korttelista torneineen tyylikäs ja näyttävä kokonaisuus!

Tornit voisivat olla mielestäni vieläkin korkeampia. Missään nimessä ei matalampaa! Lisäksi luonnoskuvissa tornien muoto vaikuttaa mielenkiintoiselta, eli se, että torneissa on kapenevat huippuosat. Itselleni toiveena olisi muodon puolesta, että torneissa kiellettäisiin kaavalla vasaramaiset muodot, eli että huippuosa on paikoin leveämpi tai ulkoneva

kuin tornin runko (kuten Kalasataman Redin tapauksessa). Eli pitääkö tuo idea siitä, että tornien huiput kapenevat huipulla.

Lisäksi toivoisin, että torneista (ja koko korttelista) tulisi klassisen tyylikäitä. Eli että mitään kovin erikoisia ratkaisuja ei käytettäisi (esim. kirkuvat värit). Tornien pintamateriaali voisi olla tiili? Sävyt voisivat olla maanläheisiä (mutta ei kuitenkaan valkoisia). Huiput voisivat olla metallijulkisivullisia?

Voisiko tornien julkisivumateriaalina olla myös betoni? Tukholman Hagastadenissa on mielenkiintoinen vertailukohta laadukkaasta betonijulkisivurakentamisesta.”

Vastine:

Asemakaavaluonnoksen jälkeen korttelille etsitään kilpailulla toteuttaja, joka veloitetaan järjestämään arkkitehtuurikilpailu korttelin ratkaisusta. Asemakaavaluonnoksessa esitetyt kaavamääräykset ohjaavat kilpailuehdotusten laatijoita. Määräysten henki on samankaltainen kuin mielihiteen esittäjän näkemykset.

Rakennusten julkisivuista kaavamääräys toteaa, että niiden tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia ja materiaaleina tulee käyttää lasia, metallia, tiiltä tai luonnonkiveä.

MIELIPIDE 2 (käännetty ja tiivistetty englannista asiakohdat, jotka koskevat keskuskorttelia)

Mielipiteessä ollaan huolissaan raitioliikenteen riittävästä kapasiteetista Jätkäsaarella. Keskuskortteliin ehdotetaan pientä bussiterminaalia, josta olisi yhteydet Hernesaareen, Bulevardille, Kaivopuistoon, Katajanokalle tai Lauttasaareen.

Vastine

Jätkäsaaren raitiolinjasto saadaan täyteen kapasiteettiinsa, kun koko rataverkko on valmistunut ja lisää vaunukalustoa saadaan liikenteeseen. Busseja ei tarvita täydentämään julkisen liikenteen palvelua.

MIELIPIDE 3

”Emme kannata enää korkeiden tornitalojen lisärakentamista Jätkäsaareen.

Kun Bahaman- tai Jätkäsaarenkujalta (varsinaisista myyränkäväistä) saapuu Saukontorille päin, ei enää halua torneja varjostamaan merimaisemaa. Hienon kiveyksen saava Saukontori menettää torimaisuutensa kanavan päädyssä, jos valtavan korkeat tornit rakennetaan. Tarvitaanko monia liiketilojakaan, kun Jätkäsaarella on jo nyt useita talojen alakerroksissa sijaitsevia liiketiloja tyhjillään? Riittääkö enää kävijöitä jo nyt harvoilla asiakkailla avattuihin ravintoloihin?

Suunnittelussa tulisi jatkaa mahtavasti rakennetun Saukonpaadenrannan mallia, johon valmistuva puistoalue vielä kruunaa merellisen maiseman Jätkäsaaren reunalla.”

Vastine:

Maailmanhistoriassa on rakennettu paljon toreja ja aukioita, jotka on ”merkattu” paikkaansa näyttävällä tornilla. Samaa klassista keinoa on käytetty Saukontoria reunustamaan. Torin reunan torni on korttelin kolmesta tornista matalin. Isossa maisemassa keskuskorttelin tornit ovat ”merkkaamassa” Jätkäsaaren rakentamisen painopistettä. Jätkäsaaren liiketilojen määrä ja sijainti perustuvat tehtyihin selvityksiin. Jätkäsaaren valmistuttua alueella asuu yli 20 000 asukasta, mikä edellyttää kymmeniä tuhansia neliöitä liiketiloja.

MIELIPIDE 4 / Jätkäsaari-seura ry.

”Jätkäsaaren keskuskorttelilla on keskeinen merkitys koko kaupunginosan toiminnallisena keskipisteenä ja maamerkinä. Ensinnäkin keskuskortteli muodostaa yhdessä viereen suunniteltavien palvelukorttelien kanssa kaupunginosan palveluiden keskittymän. Keskuskorttelin jatkosuunnittelussa onkin otettava huomioon toiminnallinen yhteys naapurikorttelien palveluihin, jotta ne muodostaisivat käyttäjille mahdollisimman saumattomasti yhteen liittyvän ja helppokäyttöisen kokonaisuuden, mikä on otettava huomioon esimerkiksi kulkureittien sijoittelussa. Nykyisen suunnitelman puutteena esimerkiksi on, että liiketiloihin ei ole lainkaan kulkua lännestä. Seura katsoo, että liiketiloihin tulisi olla sisäänkäynnit myös molemmista Saukonkadun kulmista.

Toiseksi keskuskortteli on merkittävä kaupunginosan identiteetille maamerkinä. Jätkäsaari-seura toivoo, että keskuskorttelin suunnittelussa ei tyydyttäisi osittaisiin ratkaisuihin, vaan etsittäisiin kunnianhimoisesti kaupunginosan luonnetta parhaiten kuvaavaa ulkoasua. Seura kuitenkin muistuttaa, että näyttävyyttä ei tule hakea yksioikoisesti korttelin rakennuskorkeutta korottamalla.

Keskuskorttelin luonne kaupunginosan toiminnallisena keskuksena ja maamerkinä on sinänsä peruste poikkeamiselle Helsingin korkean rakentamisen ohjelman 16 kerroksen suosituksesta kantakaupungin alueella. Seura kuitenkin muistuttaa, että tornin ympäristön tiiviin rakentamisen takia poikkeamisen tulisi pysyä maltillisena, ja korkean rakentamisen lähiympäristölle aiheuttamien haittojen vähentämiseksi tornien ei tulisi ylittää 20 kerroksen korkeutta.

Rakennuskorkeudessa on kyse myös yhteisen kaupunkitilan ja sen tuomien hyötyjen, kuten valoisuuden ja näköalan jakamisesta, joita korkeat rakennukset vievät enemmän ympäristöltään kuin matalammat. Tämän takia Jätkäsaaren korkeassa rakentamisessa tulisi pitää periaatteena, että kerroskorkeus laskee tasaisesti etelän ja merenrantojen puolella. Samoin seura pysyy jo aiemmin todetussa kannassaan, että

muiden Jätkäsaaren suunniteltujen korkeiden rakennusten, esimerkiksi satamahotellin ja monitoimiareenan, tulisi olla kerroskorkeudeltaan selvästi matalampia.

Keskuskorttelin tulisi olla selkeä ja tunnistettava Jätkäsaaren maamerkki, joka on havaittavissa katutasolta, kun sitä lähestytään keskeisiä kulkureittejä pitkin. Tässä mielessä seura ei voi pitää tornien sijoittelua ja keskinäistä hierarkiaa täysin onnistuneena. Koillistorni näkyy vain etelästä Länsisatamankadulta, matalin luoteistorni vain osaksi jalustaosan takaa idästä Välimerenkadulta. Korkeimman etelätornin paikka Atlantinkadun julkisivumuurissa jää huomaamattomaksi. Tornin korostaminen kerroskorkeudella ei ole seuran mielestä oikea ratkaisu, vaan tornin tulisi olla matalampi. Tornien suunnittelussa tulisi huomioida myös yhteensopivuus naapurikorttelien rakennusten kanssa.

Seura katsoo, että keskuskorttelin tornien keskinäisessä hierarkiassa ensimmäisen tornin tulisi olla koillistorni, joka sijaitsee myös lähimpänä keskeisimpien kulkuväylien, Välimerenkadun ja Länsisatamankadun risteystä. Jotta torni toimisi tehokkaana maamerkinä, sen olisi suotavaa näkyä sekä etelästä Länsisatamankadulta, että idästä Välimerenkadulta. Tällöin tornin tulisi sijaita esitetystä paikasta hieman pohjoisempana, lähempänä pohjoispuoleisen rakennuksen (Länsisatamankatu 23) torniosaa, jolloin myös keskuskorttelin pihatason koillisnurkaan jäävä ahdas kulmaus poistuu.

Jätkäsaari-seuran mielestä olisi suotavaa, että keskuskorttelin yhteydessä olisi virkistykseen ja vapaa-ajan viettoon soveltuva aukiomainen alue, jolla sijaitsisi esimerkiksi kahviloita ja ravintoloita, istutuksia ja julkisia taideteoksia sekä toiminnallisia elementtejä, kuten ulkopelipaikkoja. Luontevin sijainti tälle on korttelin pohjoispuolella sijaitseva Saukontorin alue Saukonlaiturin rannasta Länsisatamankadun risteykseen.

Seura ilmaisee huolensa siitä, että nykyisessä keskuskorttelisuunnitelmassa Saukontorista on tulossa varsin kapea ja eteläpuolisten rakennusmassojen varjostama, mikä on omiaan heikentämään sen soveltuvuutta virkistyskäyttöön. Esimerkiksi asemoinniltaan Saukontoriin pitkälti vertautuva Tennispalatsin aukio on noin 15 metriä leveämpi ja pinta-alaltaan noin 2000 m² suurempi kuin Saukontori.

Jätkäsaari-seura toivoo, että suunnitelmassa Saukontoria voitaisiin yleisesti ottaen leventää ja torin eteläpuolisen rakennusmassan korkeutta hillitä aukion viihtyisyyden ja valoisuuden lisäämiseksi. Samoin seura toivoo, että Saukontorin suunnitteluun panostetaan vähintään samalla tasolla kuin esimerkiksi edellä mainitun Tennispalatsin aukion.”

Vastine:

Tornien sijoittelu perustuu niiden paikkaan isossa maisemassa. Keskuskorttelissa ja sen lähiympäristössä tulee olemaa yhdeksän yli kaksi-

toistakerroksista rakennusta, jotka ovat suunnitteen tasasivuisten kolmioiden kärkien päässä toisistaan. Klassista tapaa, missä tornit muodostavat aksiaalisen päätteen kaupunkinäkyvässä, ei ole harrastettu. Tornien korkeudet perustuvat myös niiden rooliin korttelin ulkopuolella olevissa julkisissa tiloissa. Geologiallakin on vaikutuksensa tornien sijoitteluun.

Korttelin sisäänkäyntien määrä ja sijainnit ratkeavat lopullisten suunnitelmien myötä.

Saukontorin koko perustuu vuonna 2006 hyväksytyyn Jätkäsaaren osayleiskaavaan.

MIELIPIDE 5 / Asunto Oy Helsingin Saukonkanava

Liikennejärjestelyissä on huomioitava, että palvelukorttelin päivittäistavaramyymälän ja muiden liiketilojen huoltoliikennettä sekä asukkaiden ajoneuvoliikennettä ei ohjata Saukontorin puolelta.

Saukontorin leveys on pidettävä niin suurena kuin mahdollista, palvelukorttelin rakennusten pohjoisreuna ei saa ylittää Välimerenkadun ja Saukonkujan välistä reunaviivaa.

Havainnekuivissa olevat tornit näyttävät massiivisilta, rakennusten masoittelu antaa bunkkerimaisen vaikutelman. Suunnittelussa pitäisi pyrkiä sirompaan yleiskuvaan.

Tornitalojen varjostuksen vaikutus naapurikorttelien terasseihin ja sisäpihoihin olisi esitettävä konkreettisesti.

Vastine:

Kaavamääräyksillä osoitetaan huoltoajo ainoastaan Saukonkadun kautta. Saukontorin koko perustuu Jätkäsaaren osayleiskaavaan. Lopullisen arkkitehtonisen muodon kortteli saa asemakaavan jälkeisessä suunnittelutyössä.

Korttelin varjostavuutta on tutkittu. Selvitys on lisätty liitteeksi kaavaselostukseen.
