

Itämerenkadun ja Lepakonaukion toimitilat

20. LÄNSISATAMA, RUOHOLAHTI

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Asemakaavan selostus

Päivätty 30.1.2024
Diaarinumero HEL 2022-004726
Hankenumero 0839_1
Asemakaavakartta nro 12877

Kaavaselostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
20. kaupunginosan (Länsisatama, Ruoholahti)
kortteli 20790,
korttelin 20796 tonttia 2,
korttelin 20002 tonttia 5
sekä suojaviher-, katu- ja torialueita.

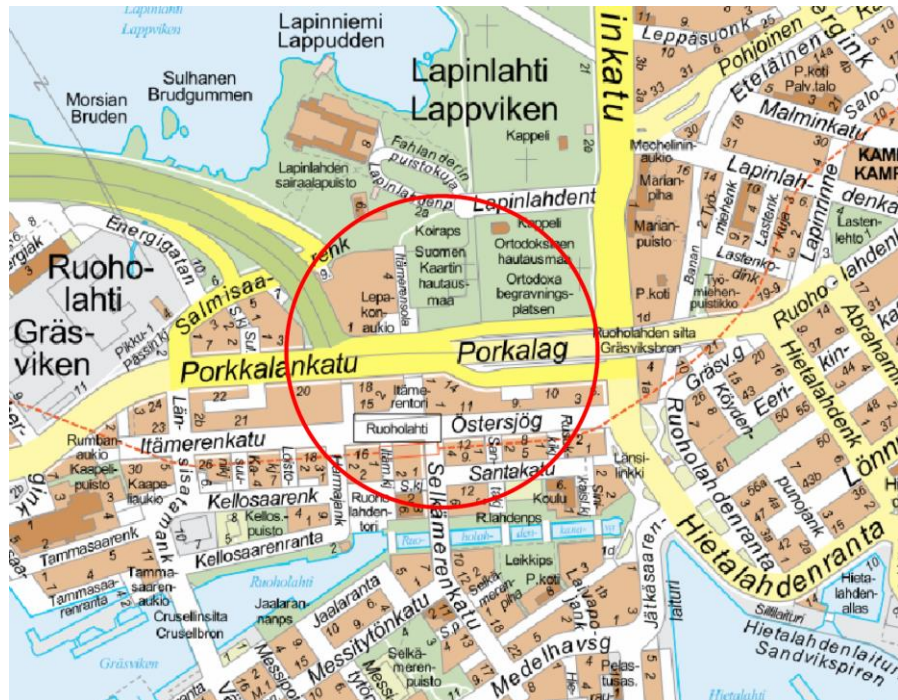
Kaavan nimi:
Itämerenkadun ja Lepakonaukio toimitilat

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 7.12.2022
Kaupunkiympäristölautakunta:
Nähtävilläolo (MRL 65 §):
Kaupunkiympäristölautakunta / Asemakaavoituspalvelu:
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Ruoholahdessa kolmella erillisellä korttelialueella; Itämerentorin itä- ja länsipuolella olevilla korttelialueilla ja Lepakonaukion pohjoispuolella olevalla korttelialueilla.



Kuva: Suunnittelualan sijainti.

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Jari Huhtaniemi, johtava arkkitehti

Kaavapiirtäminen: Annikki Vartiainen, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Teemu Vuohtoniemi, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Paula Hurme, maisema-arkkitehti

Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti

Teknistoloudelliset asiat: Jarkko Nyman, projektipäällikkö;
Anu Haahla, erityisasiantuntija

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Katharina Mead, erityisasiantuntija

Vuorovaikutus: Virve Kuusi, yksikön päällikkö

Rakennusvalvontapalvelut: Juha Sundqvist, arkkitehti

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kaupunginkanslia: Tuomo Sipilä, projektijohtaja

Muut viranomaistahot

Helen Oy: Ilkka Ruutu, kiinteistöjohtaja

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY: Jukka Saarijärvi, yksikön päällikkö

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL): Mika Nykänen, toimitusjohtaja

Helsingin Satama Oy: Kristiina Salomaa, suunnittelupäällikkö

Kaupunkiliikenne Oy: Ari Koponen, suunnittelija

Hakijatahot

Exilion Real Estate I Ky, Kiinteistö Oy Helsingin Lepakko ja Kiinteistö Oy Helsingin Itämerenkatu 5

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	7
Asemakaavan kuvaus	8
Tavoitteet	8
Mitoitus	8
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	8
Liikenne	11
Palvelut	13
Esteettömyys	13
Maisema ja luonnonympäristö	14
Virkistys- ja viherverkosto	15
Ekologinen kestävyys	16
Suojelukohteet	17
Yhdyskuntatekninen huolto	17
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	18
Ympäristöhäiriöt	20
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka	23
Nimistö	23
Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto	23
Toteutus	28
Suunnittelun lähtökohdat	28
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet	30

Liitteet

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Sijaintikartta
- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4-koossa)
- Havainnekuva
- Näkymäkuvat Länsiväylältä ja Ruoholahdensillalta
- Ote Helsingin yleiskaavasta 2016
- Ote Yleiskaava 2002:sta
- Ote ajantasa-asemakaavasta
- Maanomistuskartta
- Energiahuolto ja tietoliikenne
- Vesihuolto
- Lumitilakaaviot

4 Otteet viitesuunnitelmista

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti
 - Kiinteistö Oy Itämerentorin muutos ja laajennus, viitesuunnitelma (Arkkitehtitoimisto Sarc Oy, 7.12.2023)
 - Kiinteistö Oy Helsingin Lepakon asemakaavamuutosta varten, viitesuunnitelma (Arkkitehtitoimisto Helin & Co Oy, 14.12.2023)
 - Itämerenkatu 5, viitesuunnitelma (Verstas Arkkitehdit Oy, 14.12.2023)
 - Itämerentorin ja Lepakonaukion julkisen ympäristön yleissuunnitelma (MASU Planning, 1.11.2023)
 - Itämerenkadun ja Lepakonaukion asemakaavamuutos, kaupunkikuvallinen tarkastelu (Arkkitehtitoimisto Helin & Co Oy, Arkkitehtitoimisto Sarc Oy ja Verstas Arkkitehdit Oy, 7.12.2023)
 - Itämerentori 2, Itämerenkatu 5 ja Lepakonaukion tornitalojen lintuturvallisuusselvitys, asemakaava-alueen korkeaa rakentamista koskeva linnustovaikutusarvio (Sitowise Oy, 16.1.2023)
 - Hiilijalanjätkiselvitys, Kiinteistö Oy Itämerentori (EcoReal Oy, 30.6.2023)
 - Kiinteistö Oy Itämerentorin muutos ja laajennus, korkean rakentamisen selvitys (SARC architects Oy, 7.12.2023)
 - Lumitilakaaviot Kiinteistö Oy Itämerentori, Kiinteistö Oy Helsingin Lepakko ja Itämerenkatu 5 (Arkkitehtitoimisto Sarc Oy, Arkkitehtitoimisto Helin & Co Oy ja Verstas Arkkitehdit Oy, 7.12.2023)
 - Lepakonaukio, Palotekninen asiantuntijalausunto (Sitowise Oy, 20.11.2023)
-

- Lepakonaukio, Rakennettavuusselvitys (Sitowise Oy, 7.9.2023)
 - Itämerentori, Paloturvallisuusselvitys kaavaa varten (Jensen Hughes 30.6.2023)
 - Itämerenkadun toimitilat, tuulisuusselvitys, alustavat tulokset (Sitowise Oy, 29.1.2023)
 - Itämerentori, Kevyen liikenteen tunnelin ajoluiskan siirron esiselvitys (Ramboll Finland Oy, 9.6.2023)
 - Itämerentori, Rakennettavuusselvitys (Sweco Finland Oy, 19.6.2023)
 - Helen Oy, Salmisaaren onnettomuusmallinnusten päivitys, Selvitysraportti, Elomatic Oy, 4.2.2019
 - Helsingin Energia, Salmisaaren voimalaitokset, Suuronnettomuusvaarojen arviointi, Pöyry Finland Oy, 25.1.2010
 - Kellosaaren Öljysäiliö, Onnettomuustilanteiden arviointi, Pöyry Finland Oy, 24.5.2018
-

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee kortteli-, katu-, tori- ja aukioalueita, jotka sijaitsevat Ruoholahdessa Itämerentorilla ja Lepakonaukiolla ja niiden lähialueilla. Kaavaratkaisu mahdollistaa, että alueille voidaan toteuttaa kolme 13–29 kerrosta korkea toimitilarakennusta. Kaavaratkaisu on tehty, koska toteuttaminen uudistaa ja täydentää Ruoholahden toimitila-alueen työpaikka- ja palvelutarjontaa hyvien raidejoukkoliikenneyhteyksien varrella ja vahvistaa Ruoholahden metron aseman merkittävyyttä kaupunkikuvassa ja -rakenteessa.

Tavoitteena on, että kaupunkirakennetta tiivistetään Ruoholahden metroaseman läheisyydessä ja että uuden toimitilarakentamisen yhteydessä toteutettava Lepakonaukion ja Itämerentorin uudistaminen elävöittävät aukioalueita vetovoimaisina kaupunkitiloina.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että korkea toimitilarakentaminen on sijoitettu Ruoholahden asuinkerrostalojen korttelialueiden pohjoispuolelle metroaseman välittömään läheisyyteen siten, että kokonaisuus ei varjosta asuinkorttelialueita ja muodostaa kaupunkikuvallisesti tunnistettavan alueellisen maamerkin Helsingin niemelle saavuttaessa.

Alueelle on suunniteltu kolme toimitilarakennusta, joista 29 kerrosta korkea toimitilarakennus sijaitsee osittain Itämerentorilla ja osittain nykyisellä toimitilakorttelialueella 20796 (Itämerentorni). 24 kerrosta korkea toimitilarakennus sijaitsee osittain Lepakonaukiolla ja osittain nykyisellä toimitilakorttelialueella 20790 (Lepakontorni). 13 kerrosta korkea toimitilarakennus sijaitsee nykyisellä toimitilakorttelialueella 20002 (Itämerenkatu 5).

Uutta toimitilakerrosalaa on 47 100 k-m², joka vastaa noin 3 300 uutta työpaikkaa.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Ruoholahden metroaseman kaupunkikuvallinen merkittävyys korostuu ja alueen työpaikka- ja palvelutarjonta monipuolistuu.

Helsingin kaupunki omistaa suunnittelualueen Itämerentorilla ja Lepakonaukiolla, muilta osin korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Exilion Real Estate I Ky:llä on kehittämisvaraus koskien Ruoholahden Itämerentorin sekä Itämerensolan alikulkutunnelin ympäristöä ja Kiinteistö Oy Helsingin Lepakolla on kehittämisvaraus koskien Lepakonaukion kehittämistä. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksien johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on tiivistää Ruoholahden metroaseman lähiympäristön kaupunkirakennetta ja monipuolistaa alueen työpaikka- ja palvelutarjontaa. Uuden toimitilarakentamisen yhteydessä uudistettavat Lepakonaukio ja Itämerentori elävöittävät aluetta vetovoimaisina kaupunkitiloina.

Exilion Real Estate I Ky:llä on kehittämisvaraus koskien Ruoholahden Itämerentorin sekä Itämerensolan alikulkutunnelin ympäristöä. Kehittämisvarauksen mukaan tavoitteena on lisätä nykyisen toimitilan kerrosalaa 11 000–14 000 k-m². Kiinteistö Oy Helsingin Lepakolla on kehittämisvaraus koskien Lepakonaukion kehittämistä. Kehittämisvarauksen mukaan tavoitteena on lisätä nykyisen toimitilan kerrosalaa 22 000 - 28 000 k-m².

Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt uuden Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista siten, että täydennysrakentamista toteutetaan erityisesti raideliikenteen varrella ja asemien ympäristöissä. Kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 34 874 m².

Kaavaratkaisun myötä tonttien kerrosala kasvaa 47 100 k-m²:llä. Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on $e=3,7$. Työpaikkamäärän lisäys on noin 3 300 työpaikkaa.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue sijaitsee Ruoholahden metroaseman ja asuinrakennusten korttelialueiden pohjoispuolella Ruoholahden toimitilakortteleiden alueella. Alueella on kolme toimitilarakennusta, jotka on toteutettu 1990–2000-luvuilla.

Korttelialueella 20796 sijaitsee Itämerentoria rajaava 5–16-kerrosta korkea toimitilarakennus, joka toimii alueen maamerkinä. Rakennuksessa on kahden kerroksen korkuinen arkadiaihe. Rakennus on toteutettu korkeatasoisesti. Vuonna 2000 valmistuneen ja Vuoden Teräsrakenne -palkinnon saaneen rakennuksen suunnittelija on Arkkitehtitoimisto Helin & Co.

Rakennuksen julkisivut ovat kauttaaltaan pinnaltaan ruostutettua corten-terästä, pinnoittamatonta haponkestävää teräslevyä ja lasia, mikä kaupunkikuvallisesti viittaa Ruoholahden ja Salmisaaren satama-, varastoalue- ja teollisuushistoriaan. Rakennuksen laajan viisi kerrosta korkean valokatteisen aulatilaa kautta on ollut mahdollisuus kulkea Porkkalankadun bussipysäkkien ja Ruoholahden metroaseman välillä, mutta yhteyden merkitys on vähentynyt Länsimetron valmistumisen ja bussiliikenteen vähentymisen myötä. Rakennuksen maantasokerroksessa sijaitsee päivittäistavaramarket, kahvio ja apteekki sekä neuvottelutiloja, joilla ei ole ollut kuitenkaan merkittävää Itämerentoria elävöittävää vaikutusta. Liiketoista ei ole suoraa kulkuyhteyttä katu- tai aukioalueelle eikä liikeiloille ole toteutettu terassialueita aukion tai kadun varrelle.

Itämerentori on toteutettu kivettynä aukiona, jolla ei ole kaupunkilaisten virkistyskäyttöä tukevia toimintoja. Itämerentorin eteläreunaan on sijoitettu kaupunkipyöräasema. Itämerentorilla sijaitsee Porkkalankadun alittava katettu jalankululle ja pyöräilylle varattu yhteys, Itämerensola, joka on merkittävä virkistysreitti Ruoholahdesta ja Jätkäsaaresta Hietaniemeen.

Lepakonaukiota rajaa Itämerensola sekä korttelialueella 20790 sijaitseva 5 kerrosta korkea toimitilarakennus. Rakennus on toteutettu kaupunkikuvaltaan korkeatasoisesti. Vuonna 2002 valmistuneen rakennuksen suunnittelija on Arkkitehtitoimisto Helin & Co. Julkisivumateriaalina on siniseksi emaloitua teräskasetti ja lasi. Hietaniemen hautausmaan puoleiselle julkisivulle aukeaa kaksi laajaa luonnonkivimuurilla rajattua piha-alueita. Rakennuksessa on kaksi laajaa 5 kerrosta korkeata valokatteista aulatilaa. Rakennuksen maantasokerroksessa ei ole aluetta elävöittäviä myymälätiloja. Korttelialueen pohjoisosassa on yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu Salmisaarenkadun ja Hietaniemen hautausmaan välinen jalankulun ja pyöräilyn reitti.

Korttelialueella 20002 osoitteessa Itämerenkatu 5 sijaitsee 8 kerrosta korkea toimitilarakennus, jonka eteläpuolella on Itämerenkadulle avautuva viherrakennettu laaja piha-alue ja ajoluiska maanalaisiin tiloihin.

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY)

Itämerentorni

Tontille 20796/8 Itämerentorin nykyisen tontilla 20796/7 sijaitsevan toimitilarakennuksen 16 kerrosta korkean torniosan laajennukseksi on suunniteltu 29 kerrosta korkea toimitilarakennus. Uusi toimitilarakennus sijaitsee osittain nykyisellä toimitilakorttelialueella ja osittain nykyisen Itämerentorin alueella. Suunnitteluratkaisu edellyttää Itämerentorin alueen pienentämistä ja Porkkalankadun alittavan katetun jalankululle ja pyöräilylle varatun yhteyden, Itämerensolan, siirtoa Itämerentorin pohjoispuolella

länнемmäksi. Uudessa toimitilarakennuksessa on vastaava kahden kerroksen korkuinen arkadiaihe kuin nykyisessä Itämerentoria rajaavassa rakennuksessa. Kaavaratkaisu edellyttää nykyisen rakennuksen julkisivumateriaalien, corten-teräksen ja lasin, käyttöä uuden laajennuksen julkisivumateriaaleina sekä suoraan aukio- tai katualueelle avautuvien myymälätilojen toteuttamista nykyisten toimitilojen maantasokerrokseen tontille 20790/7. Tontille 20796/8 on suunniteltu virtaavan veden ääntä tuottava vesiaihe vastapainoksi Porkkalankadun ja Itämerenkadun ajoneuvoliikenteen meluvaikutuksille.

Lepakontorni

Lepakonaukion yhteyteen tontille 20790/5 on suunniteltu uusi 24 kerrosta korkea toimitilarakennus, joka sijaitsee osittain nykyisellä Lepakonaukiolla ja osittain nykyisellä toimitilakorttelialueella. Kaavaratkaisu edellyttää Lepakonaukion alueen pienentämistä ja nykyisen toimitilarakennuksen eteläosan osittaista purkamista noin 1 300 k-m² osalta. Uuden toimitilarakennuksen maantasokerrokseen tulee toteuttaa myymälätiloja, jotka elävöittävät länsipuolella tontilla olevaa aukioaluetta ja itäpuolella olevaa Lepakonaukiota. Kaavaratkaisu edellyttää nykyisen rakennuksen julkisivumateriaalien, siniseksi emaloidun ja maalipinnoittamattoman teräksen ja lasin, käyttöä uuden laajennuksen julkisivumateriaaleina. Uudessa rakennuksessa tulee olla lisäksi vastaava kahden kerroksen korkuinen arkadiaihe kuin vastapäätä sijaitsevassa nykyisessä Itämerentoria rajaavassa rakennuksessa korttelialueella 20796. Nykyisen korttelialueen pohjoisosan yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu reitti Salmisaarenkadun ja Hietaniemen hautausmaan välillä muutetaan katualueeksi. Korttelialueen länsireunalla tontin osa muutetaan suojaviheralueeksi.

Itämerenkatu 5

Osoitteeseen Itämerenkatu 5 on suunniteltu 13 kerrosta korkea toimitilarakennus, joka sijaitsee nykyisen toimitilakorttelin rakentamattomalla alueen osalla. Uuden rakennuksen maantasokerrokseen tulee toteuttaa myymälätiloja. Itämerenkadun puolella rakennuksen korkeus on 5 kerrosta, jolloin rakennuksen räystäskorkeus vastaa katutilan kaupunkikuvassa viereisten tonttien räystäskorkeutta.

Suojaviheralue (EV)

Korttelin 20790 ja Länsiväylän väliselle alueelle on merkitty suojaviheralue.

Katu- ja aukioalueet

MASU Planning on laatinut Itämerentorin ja Lepakonaukion julkisten alueiden yleissuunnitelman, jonka mukaan Itämerentoria ja

Lepakonaukiota kehitetään jatkossa vetovoimaisiksi aukiotiloiksi kaupunkilaisten käyttöön. Aukioille on suunniteltu viherrakentamista, valaistusta ja istuinryhmiä. Itämerentorille on suunniteltu pyöräpysäköintiä sijoitettuna kuitenkin siten, että aukion ja sinne toteutettavien terassialueiden luonne osana Itämerenkadun katutilaa vahvistuu. Kaavaratkaisu edellyttää Itämerentorin alueen pientämistä ja Porkkalankadun alittavan katetun jalankululle ja pyöräilylle varatun yhteyden, Itämerensolan, siirtoa Itämerentorin pohjoispuolella lännemmäksi.

Korttelin 20790 pohjoispuolelle on merkitty Salmisaarenkadun jatkeeksi jalankululle ja pyöräilylle varattu katualue.

Liikenne

Lähtökohdat

Kaava-alue rajautuu Itämerenkatuun, Porkkalankatuun, Salmisaarenkatuun, Länsiväylään sekä Itämerensolaan. Alueella sijaitsee jalankululle ja pyöräilylle varatut aukiomaiset tilat Itämerentori ja Lepakonaukio.

Jalankulku ja pyöräliikenne

Salmisaarenkadulla, Porkkalankadulla ja Itämerenkadulla jalankululle ja pyöräilylle on omat ajoneuvoliikenteestä erotellut kaistat. Kadut ovat osana pyöräliikenteen kaupungin laajuista pyöräliikenteen pääverkkoa itä-länsisuunnassa. Itämerensola toimii jalankulun ja pyöräliikenteen pääyhteytenä etelä-pohjoissuunnassa. Ruoholahden metroaseman läheisyydessä on havaittu puutteita pyöräpysäköintipaikkojen määrässä tarpeeseen nähden. Lähialueen maankäytön kehittyminen lisää pyöräpysäköintipaikkojen määrän tarvetta tulevaisuudessa.

Julkinen liikenne

Itämerenkadulla sijaitsee Ruoholahden metroasema. Lisäksi kadulla kulkee bussiliikennettä sekä raitiotieyhteys. Aluetta viistävät metro- ja raitiovaunuyhteydet muodostavat joukkoliikenteen pääverkon kaavoitettavan alueen ja ympäröivän maankäytön välillä. Porkkalankadun ja Itämerenkadun bussiliikenteen yhteydet täydentävät joukkoliikenteen palvelutasoa alueella.

Autoliikenne

Porkkalankatu on nykyisin pääkatu, jonka autoliikenteen määrä kaava-alueen osuudella oli vuoden 2017 ja 2018 risteyslaskentojen mukaan n. 57 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Itämerenkatu ja Salmisaarenkatu ovat luokitukseltaan kokoojakatuja. Itämerenkadun liikennemäärä on vuoden 2014 liikennelaskennan mukaan 8000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Salmisaarenkadun nykyinen

liikennemäärä on noin 6 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Länsiväylä on osa valtion hallinnoimaa seudullista väyläverkostoa. Länsiväylän liikennemäärä kaava-alueen kohdalla on nykyisin n. 39 000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Porkkalankadun nopeusrajoitus on 50 km/h, Salmisaarenkadun 40 km/h, Itämerenkadun 30 km/h, ja Länsiväylän 60 km/h kaava-alueen kohdalla.

Kaavaratkaisu

Jalankulku

Jalankulku on tärkeä kulkumuoto alueella. Alueella sijaitsevia aukioita Itämerentoria ja Lepakonaukiota kehitetään vetovoimaisiksi aukioiksi ihmisten oleskeluun sekä läpikulkuun. Itämerensolan alikulun eteläinen luiska uudelleen linjataan muutamia metrejä idemmäksi kaavan mahdollistaman uudisrakentamisen johdosta. Alikulun leveys ja korkeus pystytään säilyttämään nykyisellä tasolla eikä siirto vaikuta heikentävästi jalankulun tai pyöräilyn nykyisiin yhteyksiin.

Tonttien 20790/5 ja 6 kautta kulkee uusi yleinen jalankulun yhteys Porkkalankadulta Salmisaarenkadulle, josta pääsee liittymään jalankulun ja pyöräilyn virkistyskäyttöön tarkoitettulle rantareitille Salmisaareen.

Pyöräliikenne

Kaava mahdollistaa pyöräpysäköinnin määrän kasvattamisen Ruoholahden metroaseman läheisyydessä. Pyöräpysäköinnin lisäämistä tutkitaan katualueiden tarkemman katusuunnittelun yhteydessä.

Uuden kaavoitettavan maankäytön yhteydessä toteutetaan pyöräliikenteen pysäköintipaikkoja seuraavien määräysten mukaisesti:

- Toimistot, vähintään 1 pp / 50 k-m²
- Myymälät ja ravintolat, vähintään 1 pp / 40 k-m²

Toimistoissa ja muissa työpaikoissa työntekijöiden pyöräpaikoista vähintään 50 % tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Toimistojen vieraspysäköintiä varten osoitetaan 1 pp / 1 000 k-m², jotka sijoitetaan sisäänkäyntien läheisyyteen. Ulkotiloissa oleville pyöräpaikoille tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Julkinen liikenne

Uusi maankäyttö mahdollistaa uusien toimitilojen toteuttamisen ja palveluiden syntymisen. Toimitilarakentamisen myötä alueen työpaikkamäärä kasvaa, joka tuottaa lisää matkustajia seudulliseen

joukkoliikenneverkkoon. Maankäyttöä on perusteltua tiivistää olemassa olevien joukkoliikenteen solmukohtien läheisyydessä.

Katualueen tarkemman suunnittelun yhteydessä tutkitaan Itämerenkadun ja Porkkalankadun joukkoliikennepysäkkien välisten jalankulun yhteyksien kehittämistä sekä Itämerenkadulla sijaitsevien bussipysäkkien tilantarvetta ja järjestelyjä.

Autoliikenne

Kaava mahdollistaa autopaikkojen toteuttamisen uuden maankäytön rakentamisen yhteydessä seuraavien kaavamääräyksien mukaisesti:

- Toimistot, enintään 1 ap / 220 k-m²
- Myymälät ja ravintolat, enintään 1 ap / 120 k-m²

Autopaikat tulee sijoittaa maanalaisiin pysäköintitaloihin lukuun ottamatta korttelia 20790, jonka pihalle saa sijoittaa yhteensä 17 asiointi- ja vieraspysäköintiin tarkoitettua pysäköintipaikkaa. Autopaikat tulee sijoittaa tontilla olevan ajoyhteyden varrelle yhteyden suuntaisesti. Korttelin 20790 tontilla oleva kääntöpaikka supistuu uuden maankäytön vuoksi.

Korttelissa 20002 kulkevan ajo -yhteyden varrelle saa sijoittaa lyhytaikaisia saatto- ja noutoliikenteen pysähtymispaikkoja. Uudisrakennuksen myötä tontilla 20002/15 sijaitseva ajoyhteys maanalaisiin tiloihin ja korttelialueen muihin kiinteistöihin sekä Ruohoparkin pysäköintilaitokseen siirtyy nykyisestä sijainnista itään päin.

Palvelut

Lähtökohdat

Lähialueella sijaitsee Ruoholahden kauppakeskus. Kaava-alueella tontilla 20796/7 sijaitsee maantasokerroksessa päivittäistavaramarket, kahvila ja apteekki. Muilta osin toimitilarakennukset tarjoavat palveluita lähtökohtaisesti toimitilarakennusten työntekijöille.

Kaavaratkaisu

Alueen työpaikka- ja palvelutarjonta monipuolistuu uusien työpaikkojen ja Itämerentorin ja Lepakonaukion uudistamisen myötä. Kaavaratkaisussa on kaikille korttelialueille merkittävät myymälätilat, jotka elävöittävät alueen katu- ja aukioalueita.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Maisema ja luonnonympäristö

Lähtökohdat

Asemakaavan alueilla ei ole nykyistä luonnonympäristöä. Lepakonaukio ja Itämerentori ovat kivettyjä aukioita. Itämerenkatu 5:ssä tulevan rakennuksen paikalla on puistomainen piha, jolla on nurmialueita, puita ja pensaita. Lepakonaukion itäpuolelle sijoittuu hautausmaa-alue, jolla on vanhaa puustoa ja kaupungin luontotietojärjestelmän mukaan liito-oravan ydinalueita.

Maisemallisesti asemakaava-alue sijoittuu kantakaupungin länsilaidalle Ruoholahden rakennetun ympäristön ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden viheralueiden rajakohtaan. Alue sijoittuu osaksi merellisen Helsingin maisemia niin avomerren suunnalta kuin Seuraasaarenselältäkin päin.

Ruoholahden ruutukaavamainen sommittelu perustuu kolmeen pitkään asuin- ja toimitilakorttelien muodostamaan riviin. Korttelit sijoittuvat Ruoholahden kanavan ja Porkkalankadun väliin. Tämä ortogonaalinen kaupunkirakenne jatkuu myös Porkkalankadun pohjoispuolelle sekä länteen kohti Kaapelitehdasta. Alueen kaupunkirakenteen kehittyminen perustuu suorakulmaiseen jäsentelyyn ja pitkiin katuakseleihin. Rakennusten mittakaava on suurimmillaan alueen pohjoisosissa, missä 5–8-kerroksiset liike- ja toimilarakennukset muodostavat muurimaisen ja varsin suurimittakaavaisen julkisivun Porkkalankadun suuntaan. Kohti etelää rakennusten mittakaava ja kerrosluku pienenevät.

Porkkalankatu ja Itämerenkatu ovat vahvoja liikenne- ja kaupunkitilan visuaalisia akseleita. Itämerenkadun katutila on eteläreunallaan selkeästi rajattu asuntokortteleilla. Kadun pohjoispuolella on laajoja, osin kortteleiden sisäänkäyntipihoina toimivia kaupunkiaukioita. Pihat ovat mitoitukseltaan väljiä ja ne katkaisevat yhtenäisten arkadien ja liiketilojen rajaaman kantakaupunkimaisen katutilan.

Asemakaava-alueen ympäristössä on useita korkeita rakenteita kuten Salmisaaren vanhojen tehtaiden savupiiput, Kellosaaren varavoimalaitoksen savupiiput sekä rakennuksista Itämerentorin nykyinen toimistotorni.

Ruoholahden alkuperäisen julkisten ulkotilojen yleissuunnitelman on laatinut arkkitehti Juhani Pallasmaa. Pallasmaan yleissuunnitelmaan kuului muun muassa avointen, viihtyisien ja vehreiden julkisten tilojen luominen. Esimerkiksi Ruoholahden kanavan kävelysillat sekä monipuolinen ulkotilojen sarja pyrkivät yhdistämään asumisen, työskentelyn ja vapaa-ajan toiminnot. Kooltaan vaihtelevat aukiot ja puistot tukevat kevyen liikenteen verkoston jatkuvuutta.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun myötä Lepakonaukio ja Itämerentori tiivistyvät, kun uudisrakennukset vievät tilaa aukioilta. Aukioista on kaavoituksen yhteydessä laadittu julkisten ulkotilojen yleissuunnitelma, jonka mukaan aukioita kehitetään jatkossa vehreämmiksi ja viihtyisämmiksi.

Itämerenkatu 5:n kohdalla kaupunkirakenne tiivistyy, kun puistomaisen piha-alueen korvaa uudisrakennus. Pihan nykyinen kasvilisuus ja kadun varren puut rakennuksen kohdalta poistuvat. Uuden rakennuksen pohjoispuolelle on tarkoitus rakentaa kapea istutettava alue, ja rakennuksen sivuille on asemakaavassa merkitty istutettavat alueet, jotka näkyvät jonkin verran myös katutilaan.

Kaukomaisemaan uudisrakennukset tuovat uuden elementin, joka näkyy pitkälle eri suuntiin. Lähimaisemassa rakennukset muokkaavat ympäristöä tiivistäen sitä ja muuttamalla aukoiden mitta-kaavaa. Itämerenkadun katumaisema muuttuu nykyisen avoimen piha-alueen poistuessa, ja Itämerentori sulkeutuu pohjoislaidaltaan. Itämerentorin ja Lepakonaukion tornit sijoittuvat hyvin lähelle hautausmaa-alueita vaikuttaen alueelta avautuviin näkymiin ja varjostukseen.

Virkistys- ja viherverkosto

Lähtökohdat

Lepakonaukion ja Itämerentorin yhdistävä Itämerensolan alikulku-käytävä on merkittävä virkistysyhteys Ruoholahdesta ja Jätkäsaaresta pohjoisen suuntaan. Yhteys muodostaa jatkumon Jätkäsaaren ja Ruoholahden viheralueilta Lapinlahden ja Hietaniemen rannoille ja sieltä eteenpäin Töölön rantojen viheralueille. Itämerenkatu on vilkas itä-länsi-suuntainen pyöräliikenteen reitti. Itämerentori on myös merkittävä joukkoliikenteen solmukohta.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun myötä Itämerensolan virkistysyhteys säilyy. Käytävän linjausta joudutaan siirtämään hieman idemmäs Itämerentorin kiinteistön laajennuksen vuoksi. Alueen sujuvista kulkuyhteyksistä on tarkoitus huomioida myös rakentamisen aikana. Rakentamisen vaiheistusta suunnitellaan tarkemmalla tasolla rakennus- ja toteutussuunnitelmien yhteydessä.

Julkisten ulkotilojen yleissuunnitelman mukaan Lepakonaukiosta ja Itämerentorista on tarkoitus suunnitella yhtenäisempi kokonaisuus, joka liittyy ympäröivän kaupungin hierarkiaan ja reitteihin. Tavoitteena on suunnitella alueelle viihtyisää ja palveluiltaan monipuolista kaupunkialuetta sekä selkeää ja turvallista

ympäristöä. Itämerentoria kehitetään kohti aktiivisempaa kaupunkiaukiota lisäämällä mm. pidempää oleskelua tukevaa viherrakentamista ja oleskelupaikkoja. Valaistukseen ja esteettömyyteen tullaan kiinnittämään erityistä huomiota, ja pyöräilyä ohjataan aukion reunoille. Lepakonaukiolla tavoitteena on mahdollisimman inhimillisen tilan saavuttaminen. Aukiolle esimerkiksi lisätään kasvillisuutta liikennemelun häivyttämiseksi ja miellyttävämpien näkymien luomiseksi.

Itämerenkatu 5:n muutoksilla ei ole erityistä vaikutusta virkistys- ja viherverkostoon.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Alue sijaitsee raidejoukkoliikenteen solmukohdassa. Kaavan alueille on toteutettu kolme teräsbetonirunkoista toimitilarakennusta, joiden julkisivumateriaalina on käytetty kierrätettäviä materiaaleja kuten terästä ja lasia. Itämerentorin toimitilarakennuksen pääasiallinen julkisivumateriaali on täydellisesti kierrätettävä corten-teräs. Vuonna 2016 Lepakonaukion viereiseen toimitilarakennuksen katolle on asennettu kiinteistökohtainen aurinkovoimala, jossa on noin 750 aurinkopaneelia ja jotka tuottavat sähköä toimistorakennuksen omaan kulutukseen. Sekä Itämerentorin että Lepakonaukion viereisissä toimitilarakennuksissa on käytetty kaksoisjulkisivua energiankulutuksen vähentämiseksi.

Kaavaratkaisu

Nykyisten toimitilarakennusten ja hyvin saavutettavan joukkoliikennejärjestelmän hyödyntäminen on ekologisen kestävyyden kannalta tarkoituksenmukaista verrattuna vastaavan kokoisen uudisrakentamisen sijoittamiseen sijainnille, jossa ei olisi vastaavaa raidejoukkoliikenteen saavutettavuutta. Alueen läheisyyteen on jo toteutettu raidejoukkoliikenteen järjestelyinä raitiotiepysäkki ja metroasema. Lisäksi alueen läheisyydessä on kaksi yleisessä käytössä olevaa pysäköintilaitosta, joiden nykyistä kapasiteettia voidaan hyödyntää tulevan täydennysrakentamisen osalta. Esimerkiksi Itämerentorin osalta kiinteistön nykyistä maanalaista pysäköintiä ei ole suunniteltu laajennettavaksi, koska voidaan tukeutua nykyiseen helposti saavutettavaan julkiseen liikenteeseen. Tämän perusteella voidaan olettaa että, työmatkoista aiheutuva hiilijalanjälki on vuositasolla merkittävästi pienempi kuin autoriippuvaisessa toimitilarakentamisessa.

Itämerentorin ja Lepakontornin toteutuksen yhteydessä nykyisiä rakennuksia puretaan vähäisissä määrin, mutta uusien tornitalojen perustuksissa voidaan osittain hyödyntää jo aiemmin tehtyjä perustuksia. Myös talotekniset järjestelmät voidaan suunnitella energiatehokkaiksi.

Kaavaratkaisussa edellytetään viherrakentamista, kierrätettäviä julkisivumateriaaleja, kuten metallia ja lasia sekä vähintään 20 % parempaa energiatehokkuuden vähimmäistasoa kuin voimassa olevissa säädöksissä kyseiselle käyttötarkoituseraluokalle energiatehokkuuden vähimmäistasoksi on asetettu.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Asemakaavan alueilla ei ole suojelukohteita, mutta alueen läheisyyteen sijoittuu merkittäviä kulttuurihistoriallisia ympäristöjä. Valtakunnallisesti arvokkaista rakennetuista kulttuuriympäristöistä (RKY) lähimmäs aluetta sijoittuvat Hietaniemen hautausmaat sekä Lapinlahden sairaalapuisto.

Itämerenkatu 5:n nykyisen pihan suunnittelusta on 2000-luvun alussa vastannut maisema-arkkitehti Gretel Hemgård, ja piha on noteerattu sekä kansainvälisissä että kotimaisissa julkaisuissa. Uuden rakennuksen tieltä poistuvan pihan arvotarkastelu sisältyy asemakaavamuutoksen kaupunkikuvalliseen tarkasteluun.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun vaikutuksia kulttuuriympäristöihin on avattu tarkemmin kohdassa Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Porkkalankadulla sijaitsee tavanomaisen vesihuolto-, sähkö- ja tietoliikenneverkoston lisäksi runsaasti runkojohtoja, kuten HSY:n 600 mm vesijohto, Helen Sähköverkon 110 kV sähkökaapeli ja Helenin DN500 kaukolämpöjohto. Itämerenkadulla on tavanomaisen verkoston lisäksi Helenin DN600 kaukojäähdytysjohto.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei edellytä yhdyskuntateknisen huollon verkoston lisärakentamista, mutta aiheuttaa johtosiirtoja Porkkalankadulla Lepakonaukion kohdalla, Lepakonaukiolla sekä Itämerentorin pohjoispäässä alikulkukäytävän luiskan kohdalla. Johtosiirrot on esitetty kaavaselostuksen liitekartoilla.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Itämerentorni

Alue on maaperältään katu- ja aukiorakentamisen myötä muodostunutta täytemaata, joka sisältää mm. rakennekerroksia. Kallionpinta on vanhojen pohjatutkimusten perusteella noin 3–5 metrin syvyydellä maanpinnasta. Itämerentorni on suurelta osaltaan rakennettu maanalaisen pysäköintilaitoksen kansirakenteen päälle. Pysäköintilaitos ja siihen liittyvät kellaritilat ovat lähes koko tontin laajuiset. Kaksikerroksisen pysäköintilaitoksen alin lattiataso on -2,795 (N2000). Rakennus kellaritiloineen on perustettu maan- tai kallionvaraisesti tiiviin pohjamaan varaan.

Lepakontorni

Alue on maaperältään siltti- ja hiekkakerroksen päälle tehtyä täytemaata. Kallionpinta on vanhojen pohjatutkimusten perusteella noin 6–9 metrin syvyydellä maanpinnasta. Nykyisen rakennuksen alla sijaitseva laaja pysäköinti- ja kellaritila ulottuu lähelle Porkkalankatua nykyisen Lepakonaukion länsipuolella.

Itämerenkatu 5

Alue on maaperältään siltti- ja hiekkakerroksen päälle tehtyä sekalaista täytemaata. Kallionpinta on vanhojen pohjatutkimusten perusteella noin 5–8 metrin syvyydellä maanpinnasta. Nykyinen rakennus on perustettu suurimmaksi osin tukipaalujen varaan, länsipääty mahdollisesti kallionvaraisesti. Tontilla nykyisen rakennuksen eteläpuolella sijaitsevan maanalaisen betonirakenteisen huoltotunnelin pohjan taso on suunnitelmien mukaan tasossa -0,31 (N2000). Tontin länsiosassa sijaitsee Itämerenkadulta huoltotunneliin johtava ajoramppi.

Kaavaratkaisu

Itämerentorni

Tontille on suunniteltu pienehkö laajennus teknisiä tiloja varten molempiin kellarikerrokseen. Laajennusten lattiataso on sama kuin nykyisissä kellarikerroksissa. Uuden tornin runkojärjestelmä koostuu rakennusta jäykistävästä betonirakenteisesta ydinkuiluryhmästä sekä siihen liittyvästä pilarien varaan betonoidusta massiivilaatasta. Eteläpäädyn alimpien kerrosten pilarit sijoittuvat vanhan kellarin pysäköintilaitoksen alueelle. Uusi torni perustetaan kallion varaan. Julkisivut ovat maanpäällisin osin kevytrakenteisia.

Pysäköintilaitoksen alueelle sijoittuvat uudet pilarit edellyttävät rajoitetulla alueella joko vanhojen rakenteiden purkamista ja uudelleen rakentamista tai vaihtoehtoisesti vanhojen rakenteiden vahvistamista. Purkamalla ja uudelleen rakentamalla on mahdollista säilyttää pysäköinnin nykyinen tehokkuus.

Uuden tornin itäisen sivun pilariperustukset sivuavat Porkkalankadun alittavan luiskan linjausta ulottuen luiskan louhintatason alapuolelle. Tornin perustamistavan valinnassa tulee huomioida luiskan uusi linjaus ja sen edellyttämät toimenpiteet perustamisessa. Lähimmäksi luiskaa sijoittuva pilari saatetaan joutua perustamaan porapaalulle, joka porataan luiskan kaukiorakenteen laatan läpi tulevan louhinnan alapuolelle. Luiskan muutos saattaa aiheuttaa muutostarpeita pysäköintilaitoksen ylempään kerrokseen.

Uuden tornin rakentamisella ei ole vaikutusta metroon tehtyjen kallion jännitystarkastelujen perusteella.

Perustamistapa määritellään tarkemmin jatkosuunnittelussa tehtävien täydentävien pohjatutkimustietojen perusteella.

Lepakontorni

Rakennus sijoittuu kokonaisuudessaan nykyisten kellaritilojen päälle. Uudisrakennuksen runko on pilarilaattarakenteinen ja siinä on jäykistävä keskusydin. Uudisrakennus perustetaan kallionvaraisesti. Nykyisen kellarin alueella uudet tukipilarit rakennetaan nykyisten kellarikerrosten pohjataso läpi tehtävien perustusten varaan. Alustava perustamistaso keskusytimen pohjalaatan kohdalla on n. -5 tasolla. Keskusytimen pohjalaatta on suunniteltavissa ja rakennettavissa siten, että vetoankkureita pohjalaatan ja kallion välillä ei tarvita. Tornin alueelle on satamatunnelin yleissuunnitteluvaiheessa suunniteltu vaihtoehtoinen linjaus tunnelille. Kalliokaton korkeudeksi tunnelin kohdalla tulisi n. 10 metriä.

Perustamistapa määritellään tarkemmin jatkosuunnittelussa tehtävien täydentävien pohjatutkimustietojen perusteella.

Itämerenkatu 5

Alue on rakennettavuudeltaan normaalia.

Rakennukseen on suunniteltu kellarikerros, jonka lattiataso on -0,31 (N2000). Kellarikerroksen lattiataso on sama kuin nykyisessä huoltotunnelissa. Kellarikerrokseen johtava ajoramppi rakennetaan uuteen sijaintiin tontin itäosaan.

Rakennus perustetaan alustavasti tukipaalujen varaan. Perustamistapa määritellään tarkemmin jatkosuunnittelussa tehtävien täydentävien pohjatutkimustietojen perusteella.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Melu ja ääni

Kaava-alueelle aiheutuu voimakasta melua etenkin Länsiväylän ja Porkkalankadun ajoneuvoliikenteestä ja jonkin verran myös muusta katuliikenteestä. Helsingin kaupungin meluselvityksen 2022 mukaan päiväajan keskiäänitasot ovat korkeimmat Lepakonaukiolla ollen noin 65–75 dB.

Itämerenkadulla on raitiotieliikennettä, josta aiheutuu maa- ja kallioperään värähtelyä, joka voi raitiotien lähelle sijoittuvissa rakennuksissa ilmetä korvin kuultavana runkomeluna tai havaittavana ääriäänä.

Vilkaassa liikenneympäristössä ja sen välittömässä myös liikenteen aiheuttamat ilman epäpuhtauspitoisuudet voivat nousta ajoittain korkeiksi.

Ympäristöturvallisuus

Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsee Helenin Salmisaaren voimalaitosalue, joka on käyttämiensä kemikaalien laadun ja määrän perusteella luokiteltu turvallisuusselvityslaitokseksi. Toimintaa valvoo kemikaali- ja turvallisuusvirasto Tukes. Tukes on asettanut laitokselle 0,5 km laajuisen konsultointivyöhykkeen. Vyöhykkeellä sijaitsevista asemakaavahankkeista tulee pyytää Tukesin ja pelastuslaitoksen lausunnot.

Salmisaaren voimalaitoksella tuotetaan nykyisin kaukolämpöä ja sähköä pääosin kivihielestä ja puupelletistä. Varapolttoaineena on raskas- ja kevyt polttoöljy, joita varastoidaan kalliovarastoissa. Asemakaava-alueen läheisyydessä on myös Kellosaaren varavoimala poikkeustilanteiden sähköntuotantoa varten. Varavoimala käyttää kevyttä polttoöljyä. Salmisaaren voimalaitoksella tapahtuva kivihiilen polton on tarkoitus päättyä lähitulevaisuudessa.

Asemakaavan uusista toimitilarakennuksista Lepakonaukio ja Itämerentori sijaitsevat konsultointivyöhykkeellä.

Voimalaitoksen kemikaalien käsittelyn mahdollisista onnettomuustilanteista pisimmälle ulottuvia vaikutuksia on arvioitu olevan polttoaineiden tulipalojen savukaasuilla. Lämpösäteilyn ja räjähdysten vaikutukset rajautuvat Helen Oy:n laatimisen selvitysten perusteella pääosin laitosalueelle.

Tuulisuus

Itämerentorilla ja Lepakonaukiolla ei ole nykytilanteessa kasvillisuutta ja aukiot ovat alttiita tuulille. Itämerentori 5:n piha-alue on näitä suojaisempi ja siellä sijaitsee jonkin verran puustoa.

Kaavaratkaisu

Melu ja tärinä

Kaava-alueen tulevaa liikennemelutilannetta on arvioitu asiantuntija-arviona hyödyntäen käytössä olevia liikenne-ennusteita ja melutarkasteluja. Kaavan korttelialueet on osoitettu toimitilaksi ja VNp 993/1992 mukainen sisämelutason ohjearvo liike- ja toimistohuoneille on 45 dB. Tämä huomioiden rakennusten julkisivujen äänitasoerovaatimusten ei arvioida muodostuvan poikkeuksellisen korkeiksi. Kaavamääräyksellä on kuitenkin haluttu varmistaa se, että jatkosuunnittelussa varmistetaan julkisivujen ääneneristävyyden mitoittamisella sisämelun ohjearvon alittuminen.

Myös toimitilakortteleihin voi sijoittaa toimintoja tai tiloja, joihin tavoitellaan tavanomaista laadukkaampaa ääniympäristöä. Kaavamääräyksellä edellytetäänkin lisäksi rakennusten suunnittelua siten, että sisätiloissa saavutetaan melun osalta tilojen käyttötarkoitusten edellyttämät olosuhteet. Määräys vastaa rakennuksen ääniympäristöasetuksen periaatetta toimistorakennusten meluntorjunnan suunnittelusta ja toteutuksesta.

Runkomelu- ja tärinähaittojen ilmenemistä korttelissa 20002 voidaan pitää epätodennäköisenä, ottaen huomioon korttelin käyttötarkoitus. Värähtelyhaittojen selvittämistä kaavavaiheessa ei ole pidetty tarpeellisena. Mahdollisen torjuntatarpeen toteutettavuutta ei ole syytä epäillä, samalla etäisyydellä raiteista sijaitsee jo nyt toimitilaa ja toisella puolen katua vain hieman etäämmällä myös asumista. Jatkosuunnittelua ohjaamaan kaavassa on kuitenkin annettu määräys, jonka mukaan korttelissa 20002 rakennus tulee suunnitella siten, että saavutetaan runkomelun ja tärinänosalta tilojen käyttötarkoitusten edellyttämät olosuhteet.

Etenkin hengitettävien hiukkasten lyhytaikaispitoisuudet voivat kuitenkin nousta korkeiksi Porkkalankadun varrella. Rakennusten sisäilman laatua voidaan parantaa ja siten ihmisten altistumista epäpuhtauksille vähentää tuloilmanoton keskittämällä, tehokkaalla suodatuksella ja tarkoituksenmukaisella sijoittamisella päästölähteeseen nähden. Kaavassa on annettu määräys tuloilman ottoon liittyen.

Ympäristöturvallisuus

Kaavan mahdollistamat toimitilarakennukset sijaistevat lähimmilläänkin yli 300 metrin etäisyydellä Salmisaaren

voimalaitosalueesta. Laitoksen ulkoisen pelastussuunnitelman mukaan mahdollisen suuronnettomuuden vaikutuksilta voidaan suojautua sisätiloihin siirtymällä.

Salmisaaren voimalaitosalueella tapahtuvan mahdollisen tulipalon myötä laitosalueen ulkopuolelle leviävät savukaasut on huomioitu Lepakonaukio 2:n ja Itämerentori 2:n suunnitelmissa siten, että rakennuksista on uloskäytävät voimalaitoksen vastakkaiselle puolelle rakennusta. Rakennusten ilmanvaihtojärjestelmät on mahdollista varustaa sulkumekanismilla, joka estää savukaasujen pääsyn sisään rakennukseen. Järjestelmien yksityiskohdat suunnitellaan tarkemmin toteutussuunnitteluvaiheessa.

Tuulisuus

Laaditun tuulisuusselvityksen alustavat tulokset osoittavat Itämerentorin pohjoisosien olosuhteiden olevan haasteelliset, joskin olosuhteet näyttäytyvät mallinnuksessa todennäköisesti todellista heikompina, koska mallinnus ei sisällä kasvillisuutta (tämä on tyyppillinen oletus tuulimallinnuksissa). Erityisesti pohjois- ja koillistuulet saapuvat alueelle esteettä, kun Hietaniemen hautausmaan kasvillisuutta ei huomioida. Itätuulet, jotka kääntyvät uuden tornin julkisivusta aukiolle, aiheuttavat mitä todennäköisimmin haasteita myös todellisuudessa. Myös Itämerentorin eteläosassa on tuulista. Uusi torni lisää tuulisuutta ennen kaikkea itä- ja kaakkoistuulten vallitessa.

Uusien tornien väliin muodostuu Porkkalankadulla sola, jossa esiintyy voimakasta tuulisuutta koillinen-kaakko-sektorilla. Tämän ohella etelä- ja lounaistuulet kääntyvät katutasoon Lepakonaukion tornin julkisivusta. Myös Lepakonaukion tornin pohjoispuolelle muodostuu sola, jossa esiintyy voimakasta tuulisuutta.

Itämerenkatu 5:n uudisrakennuksen pohjoispuolen piha-alue ei sovellu selvityksen mukaan pitkäaikaiseen oleiluun. Heikot tuulo-olosuhteet johtuvat ennen kaikkea kaakkoistuulista, jotka lähestyvät uutta rakennusta verraten esteettä ja kääntyvät pihalle rakennusten välistä.

Kaavamääräysten mukaan julkisten alueiden toteutus tulee suunnitella Itämerentorin ja Lepakonaukion julkisten ulkotilojen yleissuunnitelman kaupunkikuvallisten periaatteiden ja laatutason mukaisesti. Suunnitelma sisältää viherrakentamista ja katoksia, joilla voidaan vaikuttaa alueen tuulisuuteen. Lisäksi tonteille on merkitty viherrakentamista edellyttäviä kaavamerkintöjä. Näiden lisäksi kaavassa on kaavamerkintöjä, jotka edellyttävät rakennusosien toteuttamista ulokkeina. Näin muodostavat laajat arkadiaiheet vähentävät tuulisuuden vaikutuksia alueella.

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

Lähtökohdat

Alueella sijaitsee mm. kannenalaisia pysäköintilaitoksia ja maan-alaisia tiloja. Itämerentorilla on Porkkalankadun alikulkukäytävään johtava katettu kävelyn ja pyöräilyn käyttöön tarkoitettu luiska. Luiskan eteläpää sijoittuu Itämerentorin alaisen pysäköintilaitoksen katon päälle.

Kaavaratkaisu

Itämerentori 2:n ja Lepakonaukio 2:n uudisrakennusten palo- ja pelastusturvallisuutta on selvitetty asemakaavan valmistelun aikana rakentamisen korkeuden vuoksi.

Rakennukset voidaan suunnitella paloluokkaan P1 ja ne varustetaan soveltuvalla automaattisella sammutuslaitteistolla. Rakennuksesta poistuminen on täysin omatoimista ja tapahtuu palolta suojatun sekä palolta ja savulta suojattujen uloskäytävien kautta. Palon leviämistä naapurirakennuksiin rajoitetaan automaattisen sammutuslaitteiston lisäksi palo-osastoinneilla. Rakennuksen korkeuden vuoksi pelastuslaitoksen toimenpiteiden varaan ei suunnitella varatiejärjestelyjä.

Itämerentori 2:n täydennysrakentaminen sijoittuu osittain Itämerentorin nykyisen luiska- ja katosrakenteen päälle, jonka vuoksi luiskaa ja sen katosrakennetta täytyy muuttaa. Asemakaavoituksen yhteydessä on laadittu alustavat suunnitelmat luiskan linjauksen muutoksesta. Asemakaava mahdollistaa Porkkalankadun levenämisen alikulkukäytävän kohdalla. Tähän perustuva luiskan uusi sijainti on esitetty asemakaavakartalla. Luiskan muutos saattaa aiheuttaa muutostarpeita myös Itämerentorin kannenalaisen pysäköintilaitoksen pohjoispäässä. Asia tarkentuu asemakaavoitusvaiheessa tehtävissä jatkotarkasteluissa.

Nimistö

Nimistö säilyy ennallaan.

Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Kaavaratkaisulla on myönteisiä vaikutuksia alueen palvelu- ja työpaikkatarjontaan. Työpaikkamäärä lisääntyy alueella, jolla on hyvin saavutettava raidejoukkoliikenne. Kaupunkikuvassa Ruoholahden metroaseman lähiympäristön merkittävyys korostuu. Alueen tuuliolosuhteet heikentyvät, mutta rakennusten arkadi aiheilla ja suunniteltujen Itämerentorin ja Lepakonaukion uudistusten

viherrakentamisella ja katoksilla voidaan kuitenkin vähentää tuulisuuden haittavaikutuksia.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti (alv 0 %):

Katualueet	1 500 000 e
<u>Johtosiirrot</u>	<u>250 000 e</u>
Yhteensä	1 750 000 e

Katualueiden kustannusarvio sisältää Itämerentorin ja Lepakonaukion päällyys-, viher- ja taitorakenteiden sekä valaistuksen kustannukset.

Johtosiirtojen kustannusarvio sisältää vesihuollon sekä sähkö- ja tietoliikennekaapeleiden siirtokustannukset. Vesihuollon osuus koskee vesihuoltolinjojen siirtoa Porkkalankadulla ja Lepakonaukiolla sekä Itämerensolan luiskan ympäristön kuivatusta palvelevan hulevesiviemärin siirtoa. Siirtokustannuksiksi on arvioitu 150 000 euroa. Tietoliikennekaapeleiden siirrot maksavat arviolta 70 000 euroa ja sähkökaapeleiden siirto 30 000 euroa.

Itämerensolan luiskan siirron kustannuksiksi arvioidaan noin 750 000–950 000 euroa. Luiskaan liittyvän katosrakenteen kustannuksia ei ole arvioitu, eikä katos sisälly kustannusarvioon. Luiskan siirron kustannuksien maksamisesta sovitaan Helsingin kaupungin ja Itämerentori 2 -rakennushankkeen välillä tehtävässä toteutussopimuksessa.

Kustannusarvio on laadittu 10/2023 hintatasossa, (MAKU 132,75 2015=100).

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset tarkentuvat suunnittelun edetessä.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen uudistaa ja täydentää Ruoholahden toimitila-alueen työpaikka- ja palvelutarjontaa hyvien raidejoukko-liikenneyhteyksien varrella ja vahvistaa Ruoholahden metroaseman lähiympäristön kaupunkikuvallista merkittävyyttä kaupunkirakenteessa. Kaupunkirakenne tiivistyy Ruoholahden metron läheisyydessä. Uuden toimitilarakentamisen yhteydessä toteutettava

Lepakonaukion ja Itämerentorin uudistaminen elävöittävät aukio-alueita.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Merellinen Helsinki on määritelty yhdeksi Suomen kansallismaisemista, ja Helsinginniemen merisiluetti on osa tätä kansallismaisemaa. Asemakaavan mahdollistamalla korkealla rakentamisella on vaikutusta merelliseen maisemaan ja kaukonäkyisiin.

Viime vuosikymmeninä pääkaupunkiseudun tärkeimpiin solmu-kohtiin, kuten Kalasatamaan, Pasilaan, Jätkäsaareen ja Ruoholahteen sekä Espoon kaupungin puolelle Keilaniemeen on toteutettu ja kaavoitettu useita korkean rakentamisen kohteita. Asemakaavamuutoksen mahdollistamat rakennukset sijoittuvat osaksi Helsingin länsiosan uutta korkeaa rakentamista, jota on toteutettu ja toteutetaan esimerkiksi Jätkäsaaren alueella. Korkea rakentaminen näkyy laajalti eri ilmansuuntiin, ja näkymiä on tarkasteltu kaavamateriaaliin kuuluvassa kaupunkikuvallisessa selvityksessä.

Lähimaisemassa uudisrakentaminen vaikuttaa rakennusten juurella olevien aukoiden mittasuhteisiin. Itämerentorin avoimuus viikkaan Porkkalankadun suuntaan vähenee ja tori rajautuu selkeämmin omaksi kaupunkiaukioksi. Torin eteläreunaa rajataan uudella puurivillä, joka jatkaa Itämerenkadun varressa jo olevaa lehmusten rivistöä. Kaavan valmistelun yhteydessä laaditussa julkisten ulkotilojen yleissuunnitelmassa torille on lisätty pidempää oleskelua tukevaa viherrakentamista. Torille tuodaan vehreyttä eri muotoisten istutusrakenteiden avulla osaksi kiinteistöihin tukeutuvia terassialueita. Torin keskelle on suunniteltu aukiomainen tila oleskelusaarekkeineen.

Nykyisen Lepakonaukion pinta-ala pienenee uudisrakennuksen myötä, mutta toria pyritään elävöittämään mm. kasvillisuudella ja istuskelupaikoilla. Uudisrakennuksen eteläreunalla katutasossa arkadiratkaisu mahdollistaa läpi kulkemisen ja avoimemman näkymän. Sekä Lepakonaukion että Itämerentorin korkeat rakennukset vaikuttavat läheisiltä kulttuurihistoriallisesti arvokkailta viheralueilta avautuviin näkymiin.

Itämerenkatu 5:n uudisrakennus muuttaa Itämerenkadun katumaisemaa tehden sen pohjoisjulkisivusta yhtenäisemmän ja katutilasta suljetumman.

Asemakaavaratkaisulla ei ole merkittävää vaikutusta nykyiseen luonnonympäristöön. Itämerenkatu 5:n kohdalta poistuu nykyinen piha-alue kasvillisuuksineen.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavan mukainen uusi toimitilarakentaminen tuottaa uusia työpai-koille suuntautuvia matkoja, kulkutapaosuuden painottuessa joukkoliikenteeseen. Uusien matkojen kasvu painottuu erityisesti varhaiseen aamuun ja alkuiltaan. Nykyinen joukkoliikenteen verkko ei kuormitu juurikaan matkamäärän kasvun seurauksena uusien matkojen jakautuessa useisiin eri joukkoliikennevälineisiin ja linjojen eri vuoroille. Autoliikenteen määrät kasvavat myös vähäisesti uuden maankäytön myötä kaavan mahdollistaessa uusien auto- paikkojen toteutumisen. Uuden maankäytön liikennetuotos jakautuu useille eri katuyhteyksille hajaantuen niistä eri reiteille eikä kuormita merkittävästi katuverkkoa. Kasvua tapahtuu myös jalankulun ja pyöräliikenteen määrissä, mutta nykyinen katuverkko mahdollistaa kulkumuotojen suoran ja sujuvan kulun nykyisen katuverkon puitteissa.

Jalankulun viihtyvyys paranee asemakaavan mahdollistaessa nykyisten aukoiden kehittämisen. Jalankulun yhteydet kehittyvät kaavan mahdollistaessa uuden jalankulun yhteyden korttelin 20790 läpi.

Porkkalankadun alikulkukäytävään johtavan Itämerensolan luiska- yhteys on esisuunnitelman perusteella mahdollista pitää kaven- nettuna käytössä uuden luiskan rakentamistöiden ajan.

Kaavan yhteydessä laaditun Itämerentorin viitesuunnitelman mu- kaiset uudet polkupyöräpaikat parantavat pyörien liityntäpysäköin- nin edellytyksiä.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Ruoholahdelle tyypillinen piirre on ruutukaavamainen sommittelu. Rakennusten mittakaava on suurimmillaan alueen pohjoisosassa. Porkkalankadun suuntaan 5–8-kerroksiset liike- ja toimitilaraken- nukset muodostavat muurimaisen ja varsin suurimittakaavaisen julkisivun. Kohti etelää ja kanavaa rakennusten mittakaava ja ker- rosluku pienenevät.

Itämerenkadun varren rakennukset ovat 7-kerroksisia, ja kanavan varrella asuinrakennusten korkeus on 5–6 kerrosta. Itämerentorni erottuu muista rakennuksista ollen 16 kerrosta korkea. Kortte- leissa on lisäksi joitakin nelikerroksisissa rakennuksia. Toimitilo- jen- ja asuinkortteleiden lisäksi alueella on matalampia paikoitus-, liikunta-, liike- ja palvelurakennuksia.

Kaavaratkaisussa sijoitetaan korkeaa rakentamista Ruoholahden metroaseman ympäristöön, liikenteelliseen solmukohtaan. Kor- kein torni sijoittuu nykyisen 16-kerroksisen tornin viereen. Torni- ratkaisulla halutaan luoda kaupunkikuvallinen aksentti Ruoholah- den keskeiseen kohtaan nk. porttiaiheeksi. Uudisrakennukset on

arvioitu tarpeellisiksi rakennusten sijainnista ja tilaominaisuuksista johtuvan kysynnän ja nykyisten käyttäjien lisätilapyyntöjen vuoksi.

Itämerenkadun uudisrakennuksen korkein osa on 13 kerrosta korkea. Korkeus poikkeaa ympäröivien rakennusten korkeudesta, joka on 5–8 kerroksista.

Helsingin kaupunki on laatinut vyöhykekartan ohjaamaan korkean rakentamisen sijoittumista. Kartan mukaan Ruoholahti kuuluu vyöhykkeeseen B, jossa korkea (yli 16 kerrosta) rakentaminen keskeisillä paikoilla on mahdollista tietyin ehdoin. Kaavan liitemateriaalina olevassa kaupunkikuvallisessa selvityksessä on esitetty havainnollistavia näkymäkuvia, joiden perusteella voidaan arvioida korkean rakentamisen ehtojen täyttymistä.

Korkea rakentaminen näkyy pitkälle kaupunkikuvassa moneen ilmansuuntaan. Kaupunkinäkymien lisäksi korkealla rakentamisella on vaikutusta merelliseen maisemaan ja Helsingin siluettiin.

Suunnittelualueen läheisyyteen sijoittuu useita arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Lähimpänä niistä sijaitsevat Hietaniemen hautausmaat ja Lapinlahden sairaalapuisto. Näiden lisäksi lähietäisyydellä on Salmisaaren teollisuusalueen RKY-alue. Korkeimmat rakennukset sijoittuvat hyvin lähelle hautausmaata vaikuttaen alueelta avautuviin näkymiin sekä varjostukseen. Myös Lapinlahden ja laajemmin Seurasaareselän suunnalta tornit ovat hyvin näkyvä elementti kaupunkimaisemassa.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Nykyisten toimitilarakennusten ja helposti saavutettavan joukkoliikennejärjestelmän hyödyntäminen on ekologisen kestävyuden kannalta tarkoituksenmukaista verrattuna vastaavan kokoisen uudisrakentamisen sijoittamiseen sijainnille, jossa ei olisi vastaavaa raidejoukkoliikenteen saavutettavuutta. Kaavaratkaisussa lisäksi edellytetään viherrakentamista, kierrätettäviä julkisivumateriaaleja kuten metallia ja lasia sekä vähintään 20 % parempaa energiatehokkuuden vähimmäistasoa kuin voimassa olevissa säädöksissä kyseiselle käyttötarkoituksiluokalle energiatehokkuuden vähimmäistasoksi on asetettu.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Annetut asemakaavamääräykset melun-, runkomelun ja tärinän torjunnasta sekä tuloilman otosta luovat edellytykset terveellisen ja viihtyisän elinympäristön jatkosuunnittelulle ja toteuttamiselle.

Korkealla rakentamisella on vaikutuksia lähiympäristön mikroilmastoon, sillä tornirakennukset ohjaavat korkealla vaikuttavia

kovempia ilmavirtauksia katutasoon. Suunnitelmissa esitetyillä rakennusten arkadeilla, katoksilla ja viherrakentamisella voidaan kuitenkin vähentää tuulisuuden haittavaikutuksia. Korkea toimitilarakentaminen on sijoitettu Ruoholahden asuinkerrostalojen korttelialueiden pohjoispuolelle, jolloin varjostuksen vaikutukset asuinalueille ovat vähäiset. Itämerentorin ja Lepakonaukion uudistaminen lisää kaupunkilaisten mahdollisuuksia alueiden virkistyskäyttöön. Riittävä etäisyys voimalaitokseen luo edellytykset toimitilakäytön turvalliselle järjestämiselle.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttaminen lisää Ruoholahden toimitila-alueen työpaikka- ja palvelutarjontaa hyvien raidejoukkoliikenneyhteyksien varrella. Työpaikkojen lisäys lisää alueen ostovoimaa, millä on myönteisiä vaikutuksia myös lähialueiden kaupallisiin palveluihin.

Toteutus

Kaava-alueen kuuluminen toteuttamisprojektiin

Alueen toteuttamista koordinoidaan kaupungin kanslian Länsisataman aluerakentamisprojektissa. Itämerentorin toteuttaminen edellyttää Itämerensolan siirtoa. Toteutussopimus Itämerensolan siirrosta tulee olla tehtynä ennen asemakaavaehdotuksen lopullista hyväksymistä. Itämerentorin ja Lepakonaukion uudistus on tarkoituksenmukaista toteuttaa Itämerentorin ja Lepakontornin toteuttamisen yhteydessä.

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
- vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä suurilla kaupunkiseuduilla
- sijoitetaan merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa "Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön".

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymässä Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuudessa suunnittelualue on pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on kantakaupunkialuetta C2. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Osalla alueesta on voimassa Yleiskaava 2002, jossa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi (asuminen / toimitila). Alueilla on merkinnät kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä alue ja pääliikenneverkon maanalainen osuus (tullut voimaan 19.1.2007). Nyt laadittu kaavaratkaisu on Yleiskaava 2002:n mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021) mukaan alueella on merkinnät ohjeellinen suunniteltu sataman liikenteelle varattu tunneli (Is-1) ja keskustan maanalaisen kehittäminen kohdealue. Kaavamääräysten mukaan muiden kaavassa esitettyjen ohjeellisesti suunniteltujen maanalaisten tilojen ja tunnelien toteuttamisedellytykset tulee turvata. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 10590 (vahvistettu 6.4.1999). Kaavan mukaan alue on liike- toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta ja katuaukioaluetta.

Alueella on voimassa asemakaava nro 10385 (vahvistettu 2.4.1997). Kaavan mukaan alue on liike- toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta ja tori- ja katualuetta.

Alueella on voimassa asemakaava nro 10169 (vahvistettu 18.4.1996). Kaavan mukaan alue on liike- toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 7.6.2023.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päätti 7.2.2022 alueen varaamisesta Exilion Real Estate I Ky:lle toimitilahankkeen kehittämistä ja toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten (Ruoholahti, Itämerentori ja Itämerensolan alikulkutunnelin alue). Hakijan tavoitteena on kehittää aluetta myös ympäristön näkökulmasta tehokkaasti ja alueen ilmeeseen sopivalla modernilla tavalla, jolloin hankkeessa käytettävän rakennusoikeuden tavoite on 11 000–14 000 k-m².

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päätti 14.11.2022 alueen varaamisesta Ruoholahden Lepakonaukion ympäristöstä Kiinteistö Oy Helsingin Lepakolle (y-tunnus 1552114-0) toimitilahankkeen kehittämistä ja toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten (kehittämisvaraus). Tavoitteena on kehittää aluetta myös ympäristön näkökulmasta tehokkaasti ja alueen ilmeeseen sopivalla modernilla tavalla. Hankkeen arvioitu laajuus on 22 000–28 000 kerrosneliömetriä.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittaushuone on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa Itämerentorin ja Lepakonaukion katualueet. Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2022 tonttien omistajien hakeuksista.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Liikenne- ja viestintävirasto Traficom
 - Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes
-

- STUK Säteilyturvakeskus
- Museovirasto
- Telia Company AB
- Fingrid Oyj
- Länsimetro Oy
- Finavia Oyj
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Helen Oy
- Helsingin Satama Oy
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä, kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Sanomissa ja Jätkäsaari-Ruoholahti -kaupunginosalehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 19.12.2022–20.1.2023 seuraavissa paikoissa:

- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Asukastilaisuus pidettiin 16.1.2023 Kaupunkiympäristötalolla, Työpajankatu 8.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat pelastusturvallisuuteen, lentoturvallisuuteen, kunnallistekniikkaan, rakentamisaikaisiin liikennejärjestelyihin, maanalaisiin tiloihin, kaupunkikuvaan ja varjostumiseen ja rakennushistoriallisiin arvoihin.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavamääräyksissä on määritetty alin louhintataso ja muuntamoiden sijoittaminen ja selostuksessa on kuvattu kaavaratkaisua ja arvioitu vaikutuksia pelastusturvallisuuden, kunnallistekniikan, rakentamisaikaisten liikennejärjestelyiden, kaupunkikuvan ja varjostumisen ja rakennushistoriallisten arvojen osalta.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat lintujen törmäysvaikutuksiin, toimitilan määrään, ekologiseen kestävyyteen, rakentamisaikaisiin vaikutuksiin, aukoiden elävöittämiseen, tuulisuuteen, turvallisuuteen, liikenteeseen, luonto-, virkistys- ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymiseen sekä kaupunkikuvaan ja varjostumiseen.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavamääräyksissä on myymälöiden toteuttamista ja lintujen törmäysriskiä vähentävä määräys ja selostuksessa on kuvattu kaavaratkaisua ja arvioitu vaikutuksia toimitilan määrän, ekologisen kestävyden, rakentamisaikaisten vaikutusten, aukoiden elävöittämisen, tuulisuuden, turvallisuuden, liikenteen, luonto-, virkistys- ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymisen sekä kaupunkikuvan ja varjostumisen osalta.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 9 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tutkittu vaihtoehtoisia korkeuksia korkealle rakentamiselle. Itämerentornin osalta on tarkasteltu kolmea vaihtoehtoista suunnitteluratkaisua, jossa rakennuksen kerrosluku on 21, 25 ja 28 kerrosta. Lepakontornin osalta on tarkasteltu kolmea vaihtoehtoista suunnitteluratkaisua, jossa rakennuksen kerrosluku on 20, 24 ja 30 kerrosta. Itämerenkatu 5:den osalta on tarkasteltu kolmea vaihtoehtoista suunnitteluratkaisua, jossa rakennuksen kerrosluku on 11, 13 ja 16 kerrosta. Tarkastelut on esitetty selvityksessä ' Itämerenkadun ja Lepakonaukion asemakaavamuutos, kaupunkikuvallinen tarkastelu (Arkkitehtitoimisto Helin & Co Oy, Arkkitehtitoimisto Sarc Oy ja Verstas Arkkitehdit Oy, 7.12.2023)'.

Itämerentornin tulisi Ruoholahden metron asemanseudun ja Itämerentornin maamerkinä olla lähtökohtaisesti korkeampi kuin Porkkalankadun pohjoispuolella sijaitseva Lepakontorni. Kaupunkikuvallisten tarkasteluiden perusteella ja kehittämisvarauksen kerrosalatavoitteiden johdosta kaavaratkaisuun valittiin lähtökohta, jossa Itämerentorni on 5 kerrosta korkeampi kuin Lepakontorni ja jossa Itämerentorni erottuu korkeudellaan lähialueiden, kuten Jätkäsaaren, muusta korkeasta rakentamisesta. Itämerenkatu 5:den osalta kaupunkikuvallisessa tarkastelussa ei nähty tarvetta sijainnin erityiseen korostamiseen kaupunkirakenteessa.

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävillöolon jälkeen.

Esitelty lautakunnalle
Helsingissä, 30.1.2024

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 18.12.2023
Kaavan nimi Itämerenkadun ja Lepakonaukion toimitilat
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 07.12.2022
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 0912877
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 3,4874 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 3,4874

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,4874	100,0			0,0000	47100
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,9782	85,4			0,0906	47100
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,4993	14,3			-0,1005	
E yhteensä	0,0099	0,3			0,0099	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,4874	100,0			0,0000	47100
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,9782	85,4			0,0906	47100
KTY	2,9782	100,0			0,0906	47100
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,4993	14,3			-0,1005	
Kadut	0,0373	7,5				
Katuauk./torit	0,3451	69,1			-0,1165	
Kev.liik.kadut	0,1169	23,4			0,0160	
E yhteensä	0,0099	0,3			0,0099	
EV	0,0099	100,0			0,0099	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

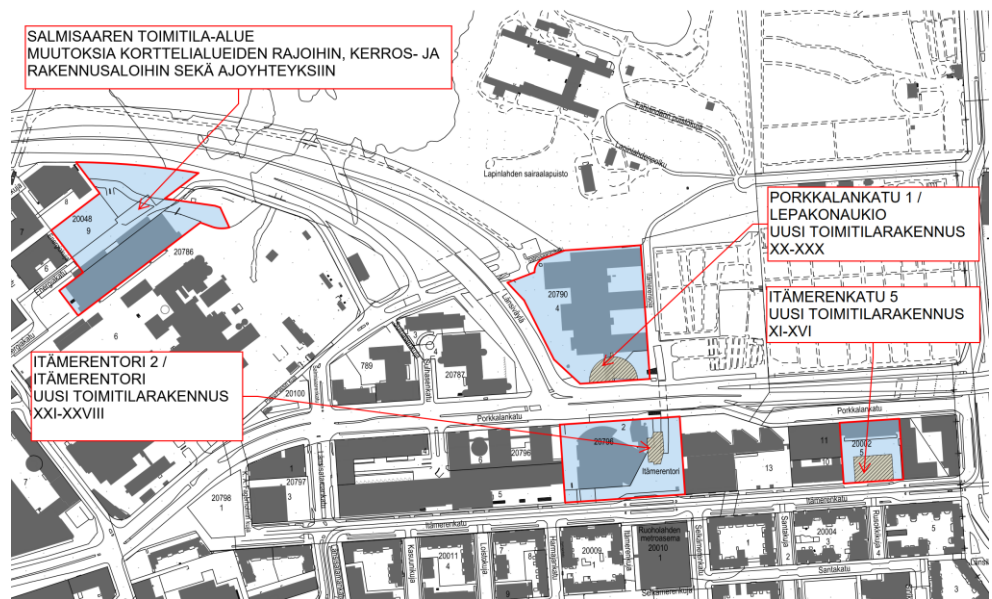
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Itämerenkatu ja Lepakonaukio asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoituspalvelu
Päivätty 7.12.2022

Diaarinumero HEL 2022-004726
Hankenumero 0839_1
Oas 1629-00/22

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään miksi asemakaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy Helsingin karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.



Kuva 1. Karttakuva suunnittelualueesta.

Tiivistelmä

Ruoholahteen (Länsisatama 20. kaupunginosa) suunnitellaan korkeaa toimitilarakentamista Itämerentorille, Lepakonaukiolle ja Itämerenkatu 5:een. Salmisaaren toimitila-alueella suunnitellaan muutoksia ajoyhteyksiin, korttelialueiden rajoihin, kerros- ja rakennusaloihin ja kerroslukuihin.

Hankkeiden lähtökohdista ja vaihtoehdoista suunnitteluratkaisuista keskustellaan Kaupunkiympäristötalolla 16. tammikuuta.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee neljää suunnittelu- aluetta Ruoholahdessa.

Kaavaratkaisun lähtökohtana on mahdollistaa osittain Itämerentorille ja osittain viereisen Itämerentori 2:n 16 kerrosta korkean toimitilakiinteistön yhteyteen toteutettava uusi toimitilarakennus, jonka kerrosluvuksi on valmisteluaineistossa esitetty 21, 25 tai 28 kerrosta.

Lepakonaukiolle ja osittain viereisen Porkkalankatu 1:n viisi kerrosta korkean toimitilakiinteistön yhteyteen suunnitellaan uutta toimitilarakennusta, jonka kerrosluvuksi on valmisteluaineistossa esitetty 20, 24 tai 30 kerrosta.

Itämerenkatu 5:een suunnitellaan rakentamattomalle tontin osalle uutta toimitilarakennusta, jonka kerrosluvuksi on valmisteluaineistossa esitetty 11, 13 tai 16 kerrosta. Viereiset toimitilarakennukset ovat kuusi ja kahdeksan kerrosta korkeita.

Lisäksi Salmisaaren toimitila-alueelle suunnitellaan muutoksia suojaviheralueella sijaitseviin ajoyhteyksiin ja tonttien 7 ja 10 osalta korttelialueiden rajoihin sekä tontin 10 osalta kerros- ja rakennusaloihin sekä kerroslukuihin.

Tavoitteena on lisätä Ruoholahden metroaseman läheisyydessä työpaikkatarjontaa sekä kehittää alueen palvelutarjontaa ja julkisia ulkotiloja.

Kiinteistö Oy Helsingin Itämerenkatu 5 ja Kehittämisvarauksen saaneet Kiinteistö Oy Helsingin Lepakko sekä Exilion Real Estate I Ky ovat hakeneet asemakaavamutosta suunnittelualueelle sekä laatineet kolme vaihtoehtoista viitesuunnitelmaa toimitilahankeistaan.

Osallistuminen ja aineistot

Asukastilaisuus pidetään ma 16.1.2023 klo 17–18 Kaupunkiympäristötalolla, Työpajankatu 8.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavan valmisteluaineistoon voi tutustua 19.12.2022–20.1.2023 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat>.

Voit myös **tutustua aineistoon ja kommentoida** 19.12.2022–20.1.2023 osoitteessa <https://kerrokantasi.hel.fi>.

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa <https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot/yhteystiedot>. Asiakaspalvelun käyntiosoite on Työpajankatu 8, tarkistathan

asiakaspalvelupisteen aukioloajat verkosta. Myös suunnittelijaan voi olla yhteydessä.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 20.1.2023**. Niille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa, lähetetään tieto kaupunkiympäristölautakunnan päätöksestä.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään Helsingin kaupungin kirjaamoon (Pohjoisesplanadi 11–13) sähköpostiosoitteeseen helsinki.kirjaamo@hel.fi tai postiosoitteeseen Helsingin kaupunki, kirjaamo, kaupunkiympäristön toimiala, PL 10, 00099 Helsingin kaupunki.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
 - seurat ja yhdistykset
 - Jätkäsaaren ja Ruoholahden kaupunginosayhdistys: Jätkäsaari-seura ry
 - Helsingin kaupunginosayhdistykset ry Helka
 - Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry
 - Helsingin Yrittäjät
 - Invalidiliitto ry
 - Kynnys ry
 - Rakennustaiteen seura ry
 - Helsingin seudun kauppakamari
 - Elinkeinoelämän keskusliitto EK
 - DNA Oyj, Elisa Oyj, Telia Finland Oyj
 - Suomen Pakkauskierrätys RINKI Oy
 - Visit Finland
-

- asiantuntijat ja viranomaiset
 - Auris Kaasunjakelu Oy
 - Finavia Oyj
 - Fingrid Oy
 - Gasgrid Finland Oy
 - Helen Oy
 - Helsingin poliisilaitos
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin Satama Oy
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Kaupunkiliikenne Oy
 - Liikenne- ja viestintävirasto/Traficom (Ilmailu, Merenkulku, Tieliikenne)
 - Museovirasto
 - Puolustusvoimat
 - Rajavartiolaitoksen esikunta
 - Suomenlahden merivartioston esikunta
 - Senaatti-kiinteistöt
 - Suomenlinnan hoitokunta
 - Säteilyturvakeskus STUK
 - Turvallisuus ja kemikaalivirasto Tukes
 - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
 - Uudenmaan liitto
 - Väylävirasto
 - Helsingin vanhusneuvosto
 - Helsingin vammaisneuvosto
 - Helsingin nuorisoneuvosto
 - kaupungin pelastusviranomaisen
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
 - kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
 - sosiaali- ja terveystoimiala

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, kaupunkikuvaan, luontoon, virkistykseen, maisemaan, kulttuuriperintöön ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

Suunnittelun taustatietoa

Helsingin kaupunki omistaa suunnittelualueen Salmisaassa, Itämerentorilla ja Lepakonaukiolla, muilta osin korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tonttien omistajien hakemuksesta ja Salmisaaren osalta kaupungin aloitteesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevia maankäyttösopimuksia hakijoiden kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1983–2010) ja niissä alue on merkitty katu-, suojaviher- ja korttelialueiksi.

Osalla suunnittelualueesta on voimassa Helsingin yleiskaava 2016, jossa alue on osoitettu kantakaupunkialueeksi C2. Alueella on merkintä pääkadun maanalainen tai katettu osuus.

Osalla suunnittelualueesta on voimassa Yleiskaava 2002, jossa alue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi alueeksi (asuminen / toimitala), teknisen huollon alueeksi ja moottorikaduksi. Alueilla on merkinnät kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä alue, toimitilavaltaisena kehitettävä alue ja pääliikenneverkon maanalainen osuus.

Helsingin maanalainen yleiskaava nro 12704 on tullut voimaan 19.8.2021. Suunnittelualueella on merkinnät ohjeellinen suunniteltu sataman liikenteelle varattu tunneli (Is-1) ja keskustan maanalaisen kehittämisen kohdealue. Kaavamääräysten mukaan muiden kaavassa esitettyjen ohjeellisesti suunniteltujen maanalaisten tilojen ja tunnelien toteuttamisedellytykset tulee turvata.

Länsiväylän ympäristön osayleiskaava tulee jatkossa selkeyttämään ja ajantasaistamaan yleiskaavatilannetta Ruoholahdessa.

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevat valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, jotka kuuluvat Museoviraston RKY 2009-kohdeluettelon Lapinlahden sairaala-alueeseen ja Salmisaaren teollisuusalueeseen.

Suunnittelualueita koskevia päätöksiä ja suunnitelmia:

- Helsingin kaupunginvaltuuston periaatepäätös 3.2.2021 Tallinnan ja Helsingin välisen matkustajaliikenteen keskittämisestä Länsisatamaan
 - Satamatunnelin tilavaraussuunnittelu, AFRY 2021
 - Länsisataman tunneliyhteydet, Sataman alueen viitesuunnittelu, AFRY 2020
-

- Länsisataman tunneliyhteydet, rakennettavuusselvitys, AFRY 2020

Suunnitellut uudet korkeat toimitilarakennukset sijaitsevat Ruoholahden nykyisten asuinkerrostalojen pohjoispuolella, jolloin ne eivät merkittäväällä tavalla varjosta asuinkortteleita. Mahdollisen kaavaehdotuksen kaava-alueen rajausta saattaa olla nyt esitettyä suunnittelualuerajausta pienempi.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Jari Huhtaniemi, johtava arkkitehti, p. (09) 310 37197,
jari.huhtaniemi(a)hel.fi

Liikenne

Teemu Vuohtoniemi, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37490
teemu.vuohtoniemi(a)hel.fi

Teknistaloudelliset asiat

Jarkko Nyman, insinööri, p. (09) 310 37094,
jarkko.nyman(a)hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Paula Hurme, maisema-arkkitehti, p. (09) 310 26093,
paula.hurme(a)hel.fi

Vuorovaikutus

Virve Kuusi, yksikön päällikkö, p. (09) 310 79528,
virve.kuusi(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelua voi seurata Suunnitelmavahti-palvelun avulla (<https://www.hel.fi/suunnitelmavahti>) sekä sosiaalisen median kanavissa (<https://www.facebook.com/kaupunkiymparisto> ja <https://twitter.com/helsinkikymp>).



Helsingissä 7.12.2022

Matti Kajansinkko
tiimipäällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2022 tonttien omistajien hakemuksista sekä kaupungin aloitteesta
- suunnittelusta on tiedotettu vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 19.12.2022–20.1.2023, asukastilaisuus 16.1.2023 Kaupunkiympäristötalolla
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> sekä Helsingin Sanomat ja Jätkäsaari-Ruoholahti -lehdissä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



Ehdotus

- kaavaehdotus esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle arviolta syksyllä 2023
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- muistutukset ja lausunnot käsitellään kaupunkiympäristölautakunnassa
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta



Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen
- hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.



Sijaintikartta
Itämerenkadun ja Lepakonaukion toimitilat

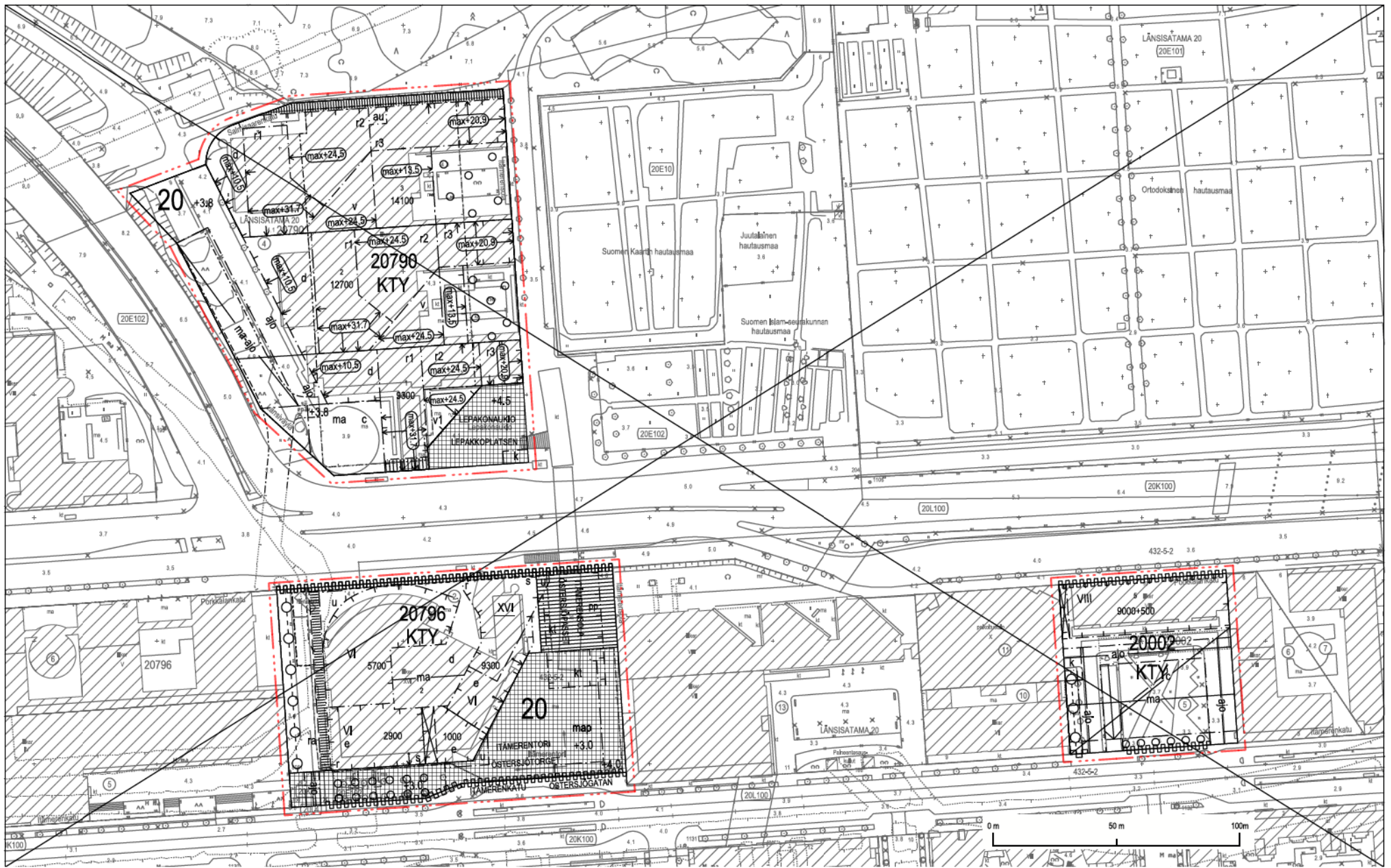
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus / Eteläinen alueyksikkö
Länsisatama-Kalasadama -tiimi



Ilmakuva
Itämerenkadun ja Lepakonaukion toimitilat

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus / Eteläinen alueyksikkö
Länsisatama-Kalasadama -tiimi





Asemakaavan nro 10169, 10385 ja 10590 osa jonka asema-
kaavan muutos nro 12877 voimaan tullessaan kumooa.
Del av detaljplan nr 10169, 10385 och 10590 som upp-
hävs då detaljplaneändringen nr 12877 träder i kraft.

Poistuvat merkinnät ovat eri mitta-
kaavassa kuin asemakaavan muutos.
De strukna beteckningarna är i
annan skala än detaljplaneändringen.

Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin
asemakaavan muutos.
Kartan har ett annat höjdsystem än
detaljplaneändringen.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

KTY

Toimitilarakennusten korttelialue.

EV

Suojaviherlaue.



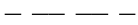
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

20
20790

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

7

Ohjeellisen tontin numero.

SALMISAAR

Kadun, katuaukion tai puiston nimi.

14300

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

20100+800

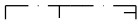
Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennus oikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa korttelialueelle osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan enimmäismäärän, toinen luku liiketilaksi rakennettavan kerrosalan vähimmäismäärän. (16000+360)

XXIX

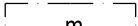
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+3.3

Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



Rakennusala.



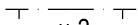
Myyvälän rakennusala.



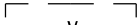
Maanalainen pysäköintilaitos. Alueelle saa sijoittaa tiloja kahteen maanalaiseen kerrokseen.



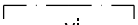
Ulokkeen rakennusala.



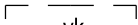
Ulokkeen rakennusala.



Valokatteisen tilan rakennusala, sijainti ohjeellinen.



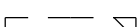
Viherkatto.



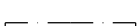
Yhdysosan rakennusala.



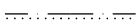
Katoksen rakennusala. Rakennusosalalle tulee rakentaa pääosin läpinäkyvä, kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen toria rajaava katos. Sijainti ohjeellinen.



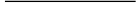
Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska, sijainti ohjeellinen.



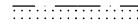
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



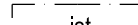
Puin ja pensain istutettava alueen osa.



Puin ja pensain istutettava alueen osa, sijainti ohjeellinen.



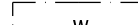
Istutettava alueen osa.



Puin ja pensain istutettava alueen osa, johon on sijoitettava katukalusteita ja -valaisimia oleskelua varten.



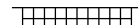
Säilytettävä ja tarvittaessa uudistettava puurivi.



Vesiaihe.



Katu.



Katuaukio.



Aukioksi rakennettava alueen osa.



Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.



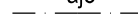
Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen



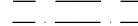
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



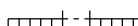
Ajoyhteys.



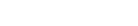
Ajoyhteys, sijainti ohjeellinen



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Kadun tai liikennealueen alittava jalankulun ja pyöräilyn yhteys, sijainti ohjeellinen.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Ajoluiskat ja tekniset tilat sijainnista riippumatta sekä sauna- ja pesutilat ylimpään kerrokseen sijoitettuna saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Kellariin saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksenmukaisia tiloja asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Rakennukseen saa rakentaa enintään kaksi kellarikerrosta.

Tonteilla 20790/5, 20796/8 ja 20002/15 rakennukseen ei saa rakentaa ullakkokerrosta.

Tonteilla tulee varautua mahdollisen alueellisen muuntamo- ja teletilan sekä niihin liittyvien riittävien pystykulujen rakentamiseen, joka tulee sijoittaa tulvavesirajan yläpuolelle.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Maantasokerroksen kerroskorkeuden tulee olla vähintään 4,5 metriä.

Kadun tai aukion puoleisissa maantasokerroksen tiloissa tulee olla suuret ikkunat ja esteetön sisäänkäynti suoraan kadulta ja aukiolta.

Myyvälätilat tulee toteuttaa viereisen katualueen korkeusasteen kaikille avoimiksi yleiseen käyttöön tarkoitettuiksi myymälä-, ravintola- tai kahvilatiloiksi. Myymälätilat tulee rajata siten, että ne voivat toimia itsenäisinä, toimisto- ja aulatiloista riippumatta. Vähintään kaksi myymälätilaa tonteilla 20790/5, 20796/7 ja 20002/15 on varustettava rasvanerottelu- ja paloeristetyllä poistoilmahormilla. Myymälätilojen julkisivumateriaali on lasi ja sisäänkäynti tulee rakentaa suoraan kadulle tai aukiolle.

u-1 -merkityn ulokkeen yläpinta on enintään viereisen korttelin rakennusosan räystääskorokorkeudessa ja ulokkeen alapuolella olevan vapaan korkeuden tulee olla tonteilla 20796/7 ja 8 ja 20790/5 vähintään 7 metriä ja tontilla 20002/15 vähintään 4 metriä. Vapaan kulkualan leveys tonteilla 20796/7 ja 8 sekä tontilla 20790/5 on vähintään 3 metriä ja tontilla 20002/15 vähintään 2,5 metriä.

u-2 -merkityn ulokkeen yläpinta on enintään viereisen korttelin rakennusosan räystääskorokorkeudessa ja ulokkeen alapuolella olevan vapaan korkeuden tulee olla vähintään 7 metriä.

Tonteilla 20790/5, 20796/8 ja 20002/15 IV-konehuoneet, muut tekniset tilat ja savunpoiston päätelaitteet tulee sijoittaa rakennuksen ulkoseinien ja vesikaton sisäpuolelle.

Tontilla 20790/5 XVIII-merkityn rakennusalan osalta toisen kerroksen yläpuoleisissa kerroksissa enintään 40 % julkisivualasta saa aukottaa ja rakennuksen on oltava julkisivultaan maalipinnoittamatonta metallia.

Tontilla 20790/5 XXIV-merkityn rakennusalan osalta ja tontilla 20790/6 rakennuksen on oltava julkisivultaan lasia ja emalipinnoitettua teräslevyä, joka on väritään sininen.

Tontilla 20796/7 rakennuksen on oltava julkisivultaan lasia, maalipinnoittamatonta teräslevyä ja corten-teräslevyä.

Tontilla 20796/8 rakennuksen on oltava julkisivultaan lasia ja corten-teräslevyä.

Tontilla 20002/14 rakennuksen on oltava julkisivultaan metallia ja lasia.

Tontilla 20002/15 rakennuksen on oltava julkisivultaan maantasokerroksen osalta luonnonkiveä ja VI-XIII kerrosten osalta maalipinnoittamatonta metallia.

Ajoluiskien ulkotilassa olevien kaiteiden pintamateriaalien on oltava lasi ja metalli tai luonnonkivi.

Ajoyhteysalueet on kivetävä ja niillä on oltava ajokais-tasta reunakivin erotettu jalkakäytävä.

Lintujen törmäysriskiä tulee vähentää lasipintojen kuvioinnilla tai muiden suunnitteluratkaisujen avulla siten, että törmäysriski vähenee.

PIHAT JA ULKOALUEET

Rakennusten ja katualueen väliin jäävän tontin osan sekä aukioksi rakennettavan alueen osan materiaali tulee olla luonnonkivi. Alueella saa olla istutuksia.

Tontille 20796/7 tulee toteuttaa vesiaihe siten, että se tuottaa Itämerentorilla virtaavan veden ääntä.

Alueelle tulee tehdä valaistuksen yleissuunnitelma.

Julkisten alueiden toteutus tulee suunnitella Itämerentorin ja Lepakonaukion julkisten ulkotilojen yleissuunnitelman kaupunkikuvallisten periaatteiden ja laatutason mukaisesti.

YMPÄRISTÖTEKNIikka

Rakennusten ilmanotto tulee järjestää tehokkaasti suodatettuna riittävän etäältä ja korkealta Porkkalan katuun nähden.

Maanalaisten pysäköintitilojen poistoilma tulee johtaa rakennuksessa riittävän korkealle.

Julkisivujen ääneneristävyyttä tulee mitoittaa siten, että saavutetaan melutason ohjearvot sisällä.

Rakennukset tulee suunnitella siten, että rakennusten sisätiloissa saavutetaan melun ja korttelissa 20002 myös runkomelun ja tärinän osalta tilojen käyttötarkoitusten edellyttämät olosuhteet.

Pilaantuneet maat on poistettava rakentamisen kaivun edellyttämässä laajuudessa.

RAKENNETTAVUUS

Tonteilla alin sallittu louhintataso on -6.0 (N2000).

Orsi- ja pohjavedenpintaa ei saa alentaa työnaikaisesti eikä pysyvästi.

Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, ettei niistä tai niiden rakentamisesta aiheudu vahinkoa rakennuksille, muille maanalaisille tiloille tai rakenteille eikä kaduille ja katupuuistutuksille eikä haittaa tai vahinkoa kunnallistekniikan verkostoille. Metron liikennöinnille ei saa aiheuttaa häiriötä.

Maanalaisissa pysäköintitiloissa ei tarvitse rakentaa rajaseiniä tontin rajoille. Tilat on suunniteltava ja rakennettava siten, että vastaava paloturvallisuustaso on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.

Tulvariski on otettava huomioon rakentamisessa ja käytön aikana.

Yleisillä alueilla on noudatettava maanalaisten tilojen suunnittelussa ja toteutuksessa Helsingin kaupungin ohjetta yleisten alueiden alle tehtävien rakenteiden suunnittelusta.

Ennen tontin rajat ylittävän hankekokonaisuuden tai sen osan rakennusluvan myöntämisestä tulee hakijan laatia selvitys pelastusturvallisuudesta myös rakennuslupa-alueen ulkopuolelta koko rakentamisen tosiasialliselta vaikutusalueelta.

ILMASTONMUUTOS -HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Muiden kuin asuinkerrostalojen energiatehokkuuden tulee olla vähintään 20 % parempi kuin voimassa olevissa säädöksissä kyseiselle käyttötarkoitustuokalle energiatehokkuuden vähimmäistasoksi on asetettu.

Tontilla 20002/15 alle kahdeksan kerrosta korkeiden rakennusosien kattojen tulee olla kattopuutarhoja tai hulevesiä viivyttäviä viherkattoja. Korkeintaan puolet katon alasta saa olla toiminnallista, vettä läpäisemättömää alaa. Katolle sijoitettavien välttämättömien teknisten laitteiden tulee sopia rakennuksen arkkitehtuuriin ja ne tulee suunnitella luontevaksi osaksi viherkattoa.

Tontin 20790/5 vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku 0,3.

Tonttien 20796/7 ja 8 muodostaman kokonaisuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku 0,1.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Tonttien autopaikkamääräykset:
- Toimistot, enintään 1 ap / 220 k-m²
- Myymälät ja ravintolat, enintään 1 ap / 120 k-m²

Autopaikat tulee sijoittaa ainoastaan maanalaisiin pysäköintitiloihin. Tontille 20790/6 saa sijoittaa yhteensä enintään 17 maanpäällistä autopaikkaa asiointipysäköintiä varten.

Tontin 20796/7 ajoluiskan kautta on varattava kellaritassossa yhteys kaikille rakennusaloille ja Itämerentorin maanalaisiin tiloihin.

Tonteilla 20002/14 ja 20002/15 olevat ajo yhteydet on varattava myös tonttien 20002/6, 20002/7, 20002/10, ja 20002/11 käyttöön.

Tonttien polkupyöräpaikkojen määräykset:

- Toimistot, vähintään 1 pp / 50 k-m²
- Myymälät ja ravintolat, vähintään 1 pp / 40 k-m²

Toimistoissa ja muissa työpaikoissa työntekijöiden pyöräpaikoista vähintään 50 % tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa.

Toimistojen vieraspysäköintiä varten 1 pp / 1 000 k-m², jotka sijoitetaan sisäänkäyntien läheisyyteen.

Ulkotiloissa sijaitseville polkupyöräpaikoille tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



Arkkitehtitoimisto Helin & co Oy, Arkkitehtitoimisto Sarc Oy ja Verstaas Arkkitehdit Oy

Näkymä Länsiväylältä
Itämerenkadun ja Lepakonaukion toimitilat

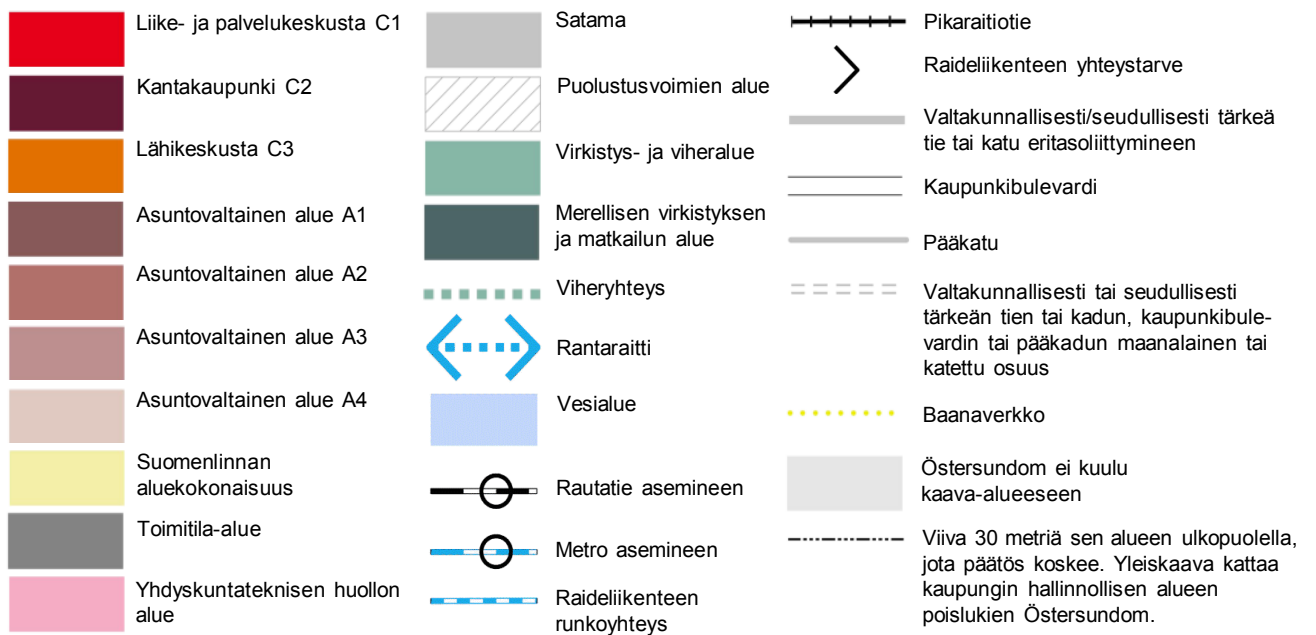
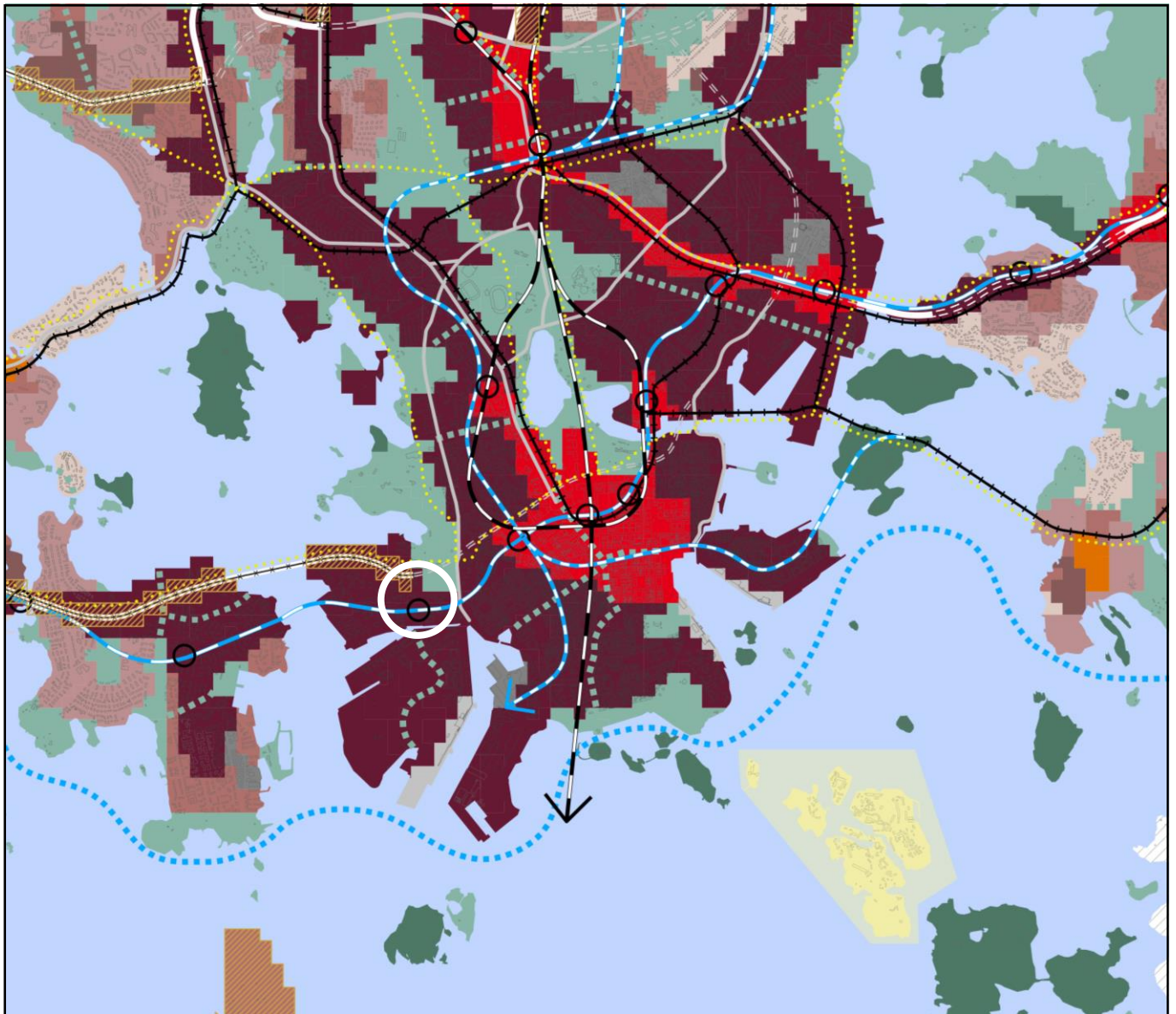
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus / Eteläinen alueyksikkö
Länsisatama-Kalasadama -tiimi

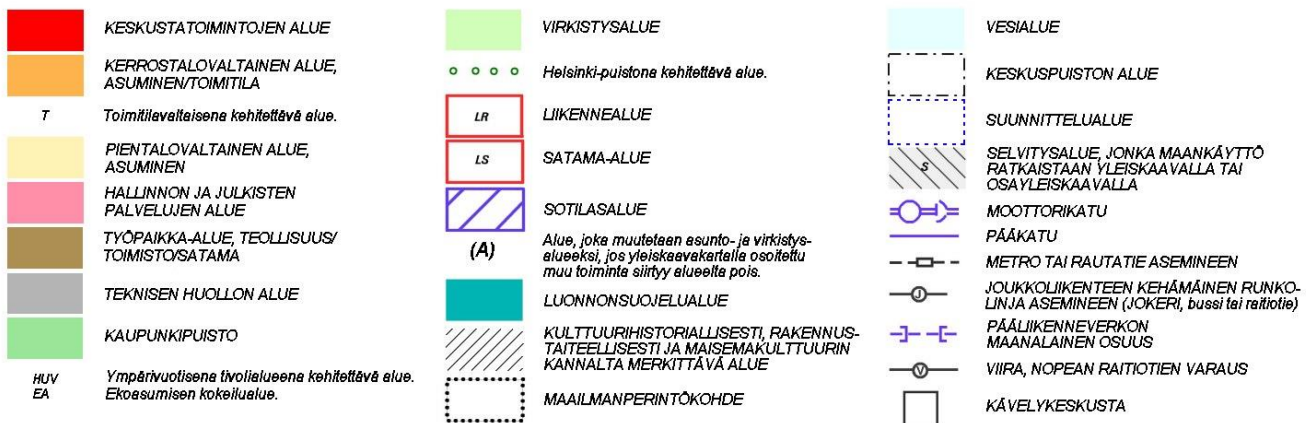
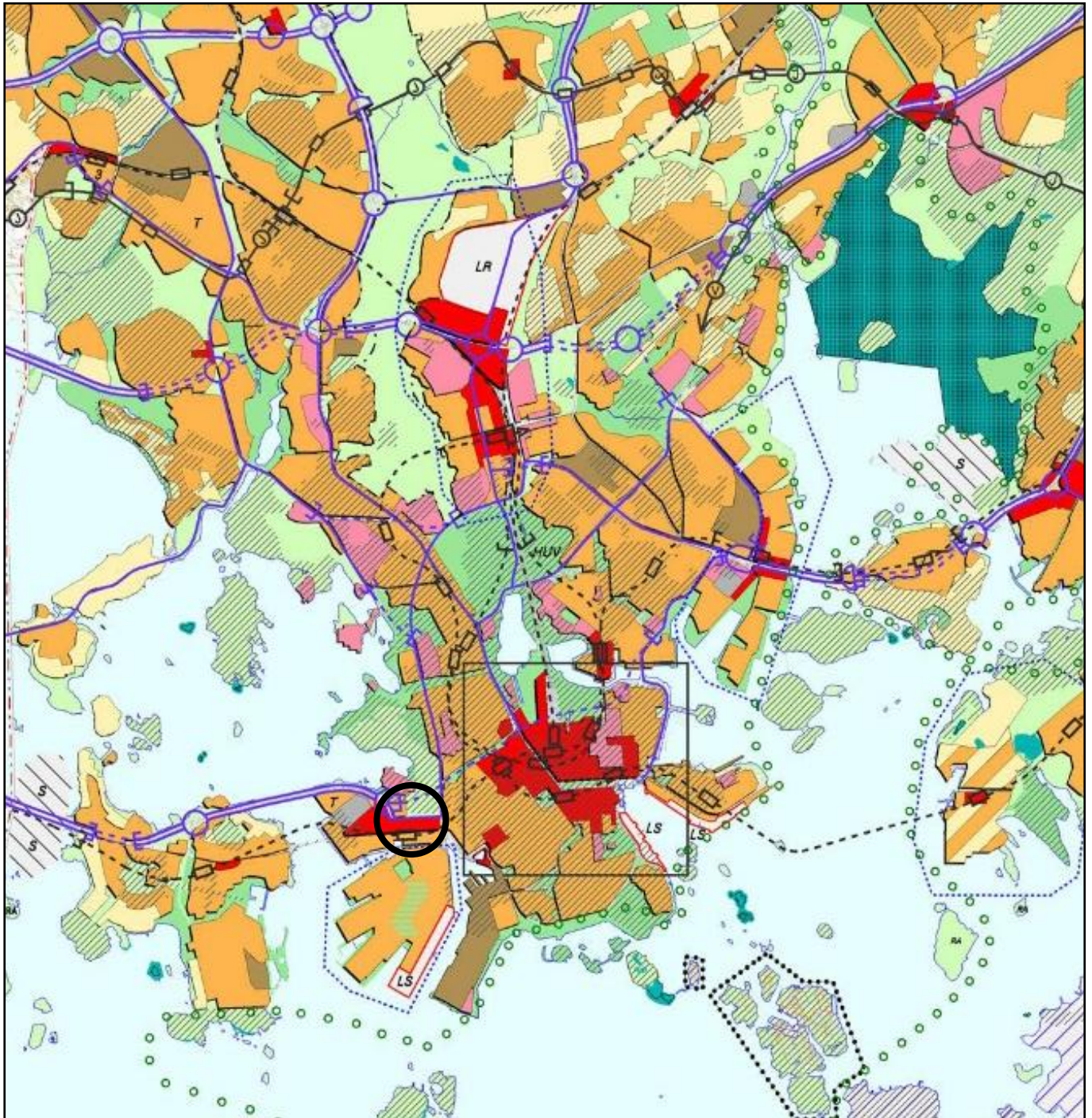


Arkkitehtitoimisto Helin & co Oy, Arkkitehtitoimisto Sarc Oy ja Verstas Arkkitehdit Oy

Näkymä Ruoholahdensillalta
Itämerenkadun ja Lepakonaukion toimitilat

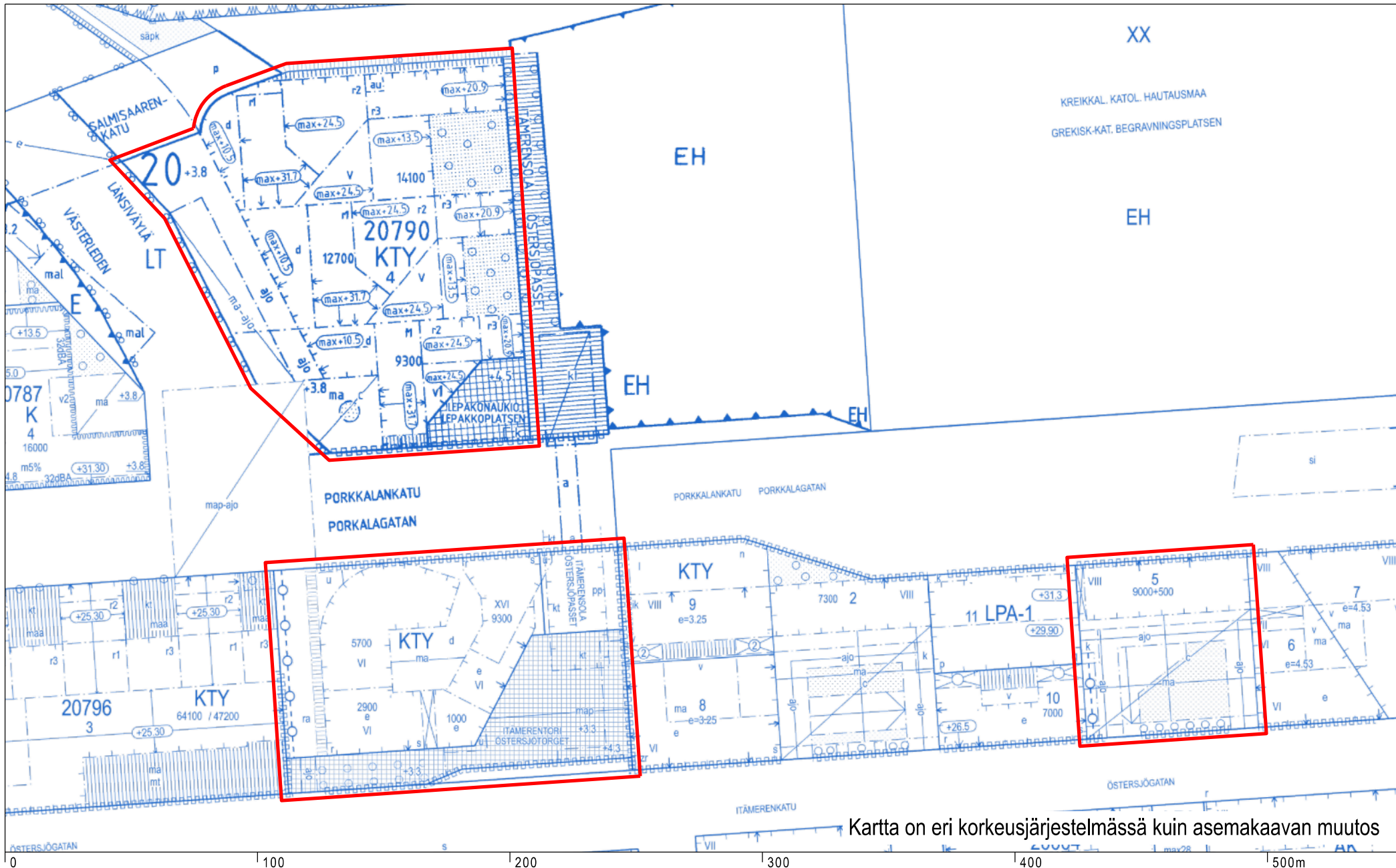
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus / Eteläinen alueyksikkö
Länsisatama-Kalasadama -tiimi





Ote Yleiskaava 2002:sta
Itämerenkadun ja Lepakonaukion toimitilat

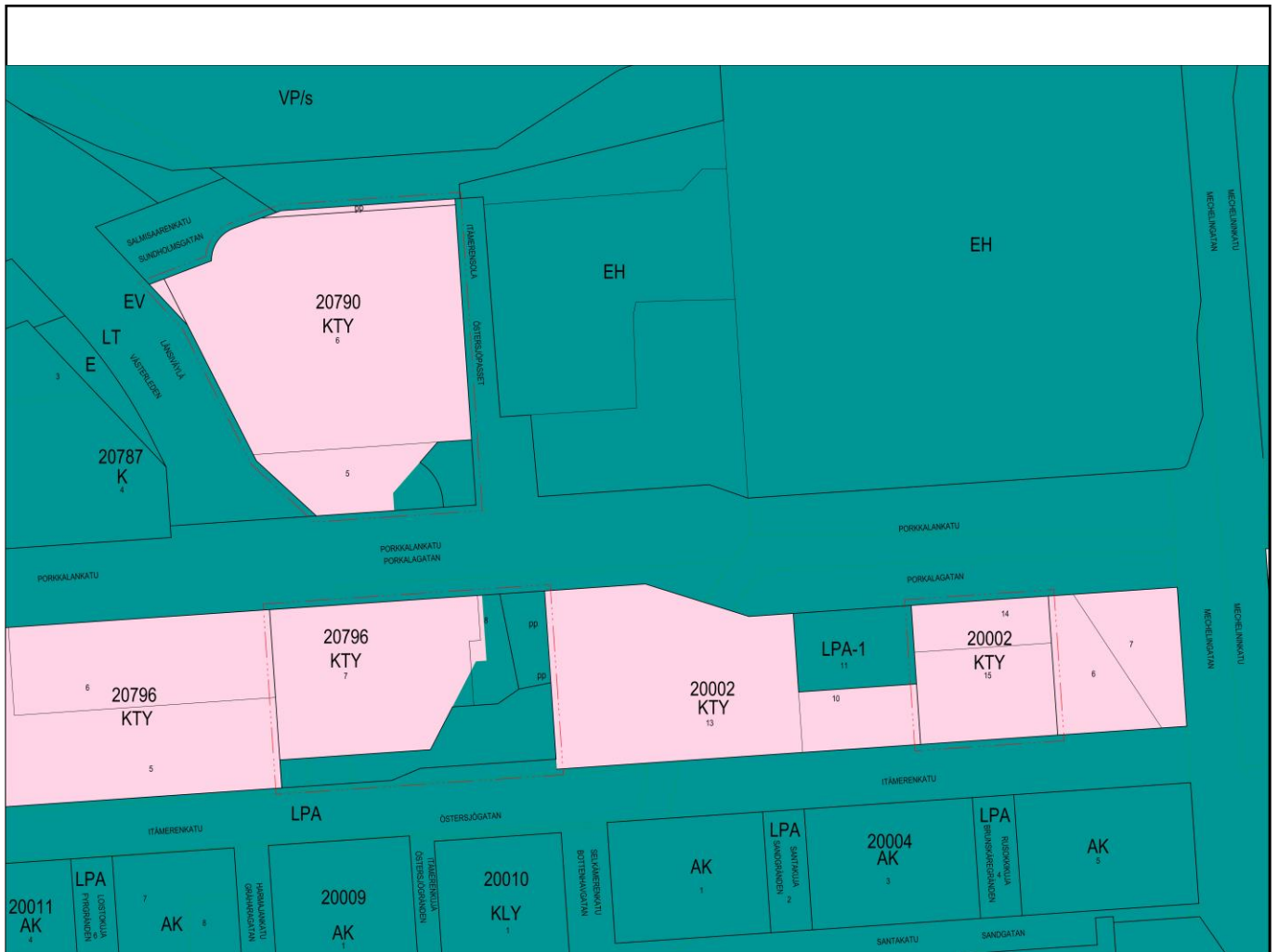
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus / Eteläinen alueyksikkö
Länsisatama-Kalasadama -tiimi



Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos

Ote ajantasa-asemakaavasta
Itämerenkadun ja Lepakonaukion toimitilat

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus / Eteläinen alueyksikkö
Länsisatama-Kalasadama -tiimi



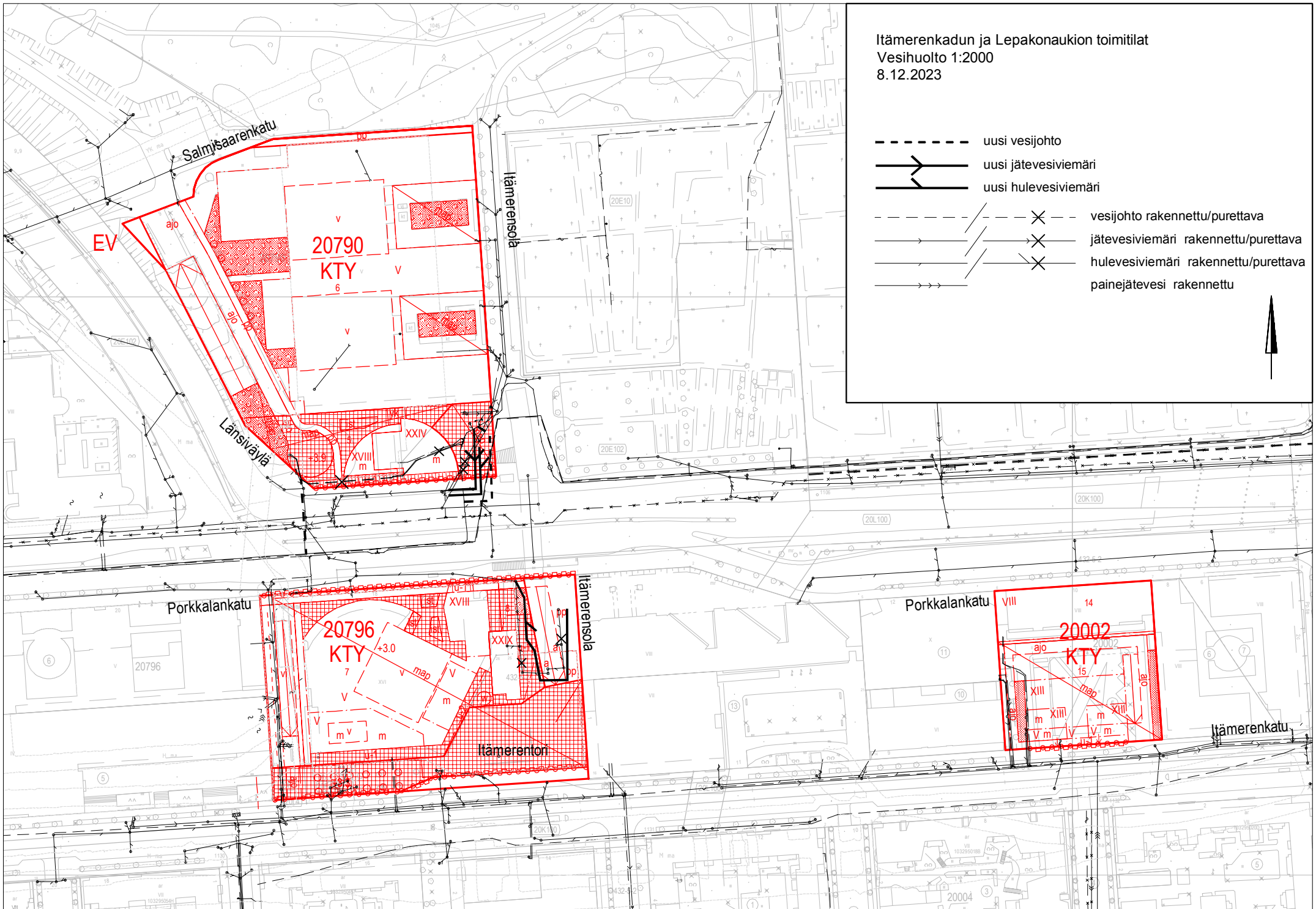
- Helsingin kaupunki
- Yksityinen

Maanomistuskartta
Itämerenkadun ja Lepakonaukion toimitilat

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus / Eteläinen alueyksikkö
Länsisatama-Kalasatama -tiimi

Itämerenkadun ja Lepakonaukion toimitilat
Vesihuolto 1:2000
8.12.2023

-  uusi vesijohto
-  uusi jätevesiviemäri
-  uusi hulevesiviemäri
-  vesijohto rakennettu/purettava
-  jätevesiviemäri rakennettu/purettava
-  hulevesiviemäri rakennettu/purettava
-  painejätevesi rakennettu



PORKKALANKATU

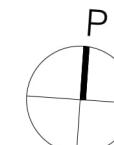
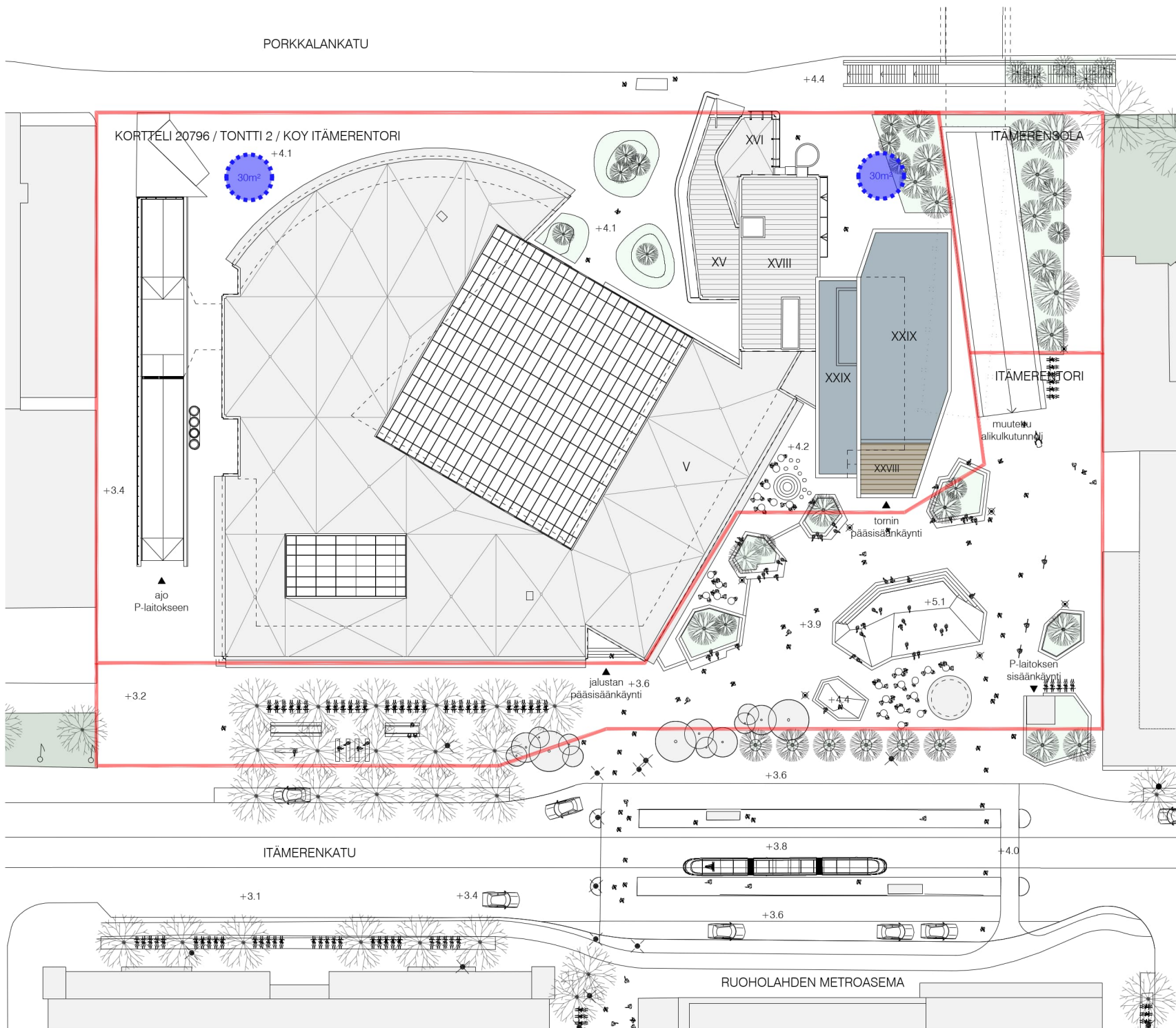
uusi tontin rajaviiva



tila lumen väliaikaista varastointia varten

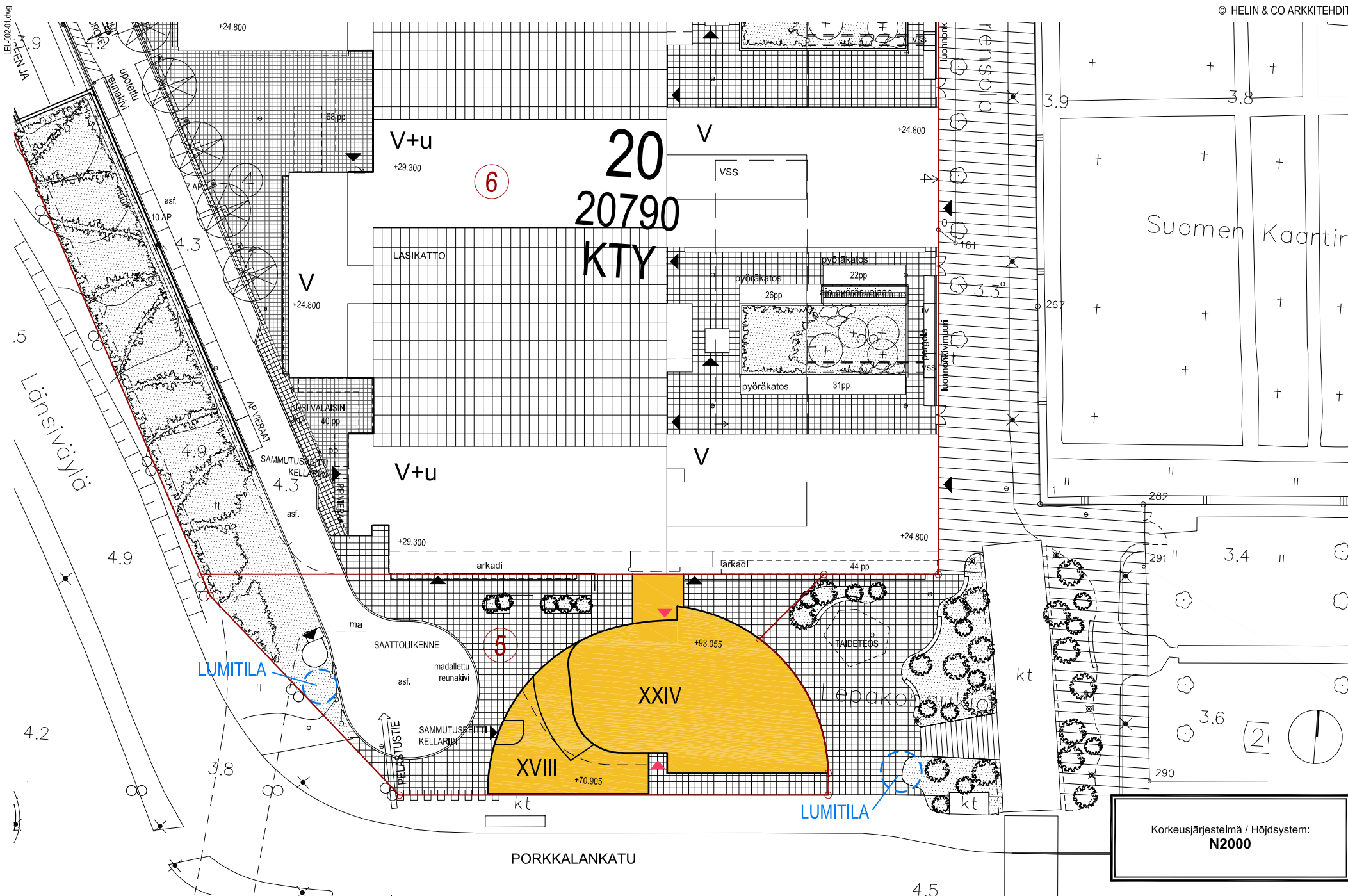
lumesta puhtaana pidettävä alue tontilla noin 2000m²

mitoituserusteet:
30m² tila = 50m³ lunta
50m³ lunta = 1000m² alue
(lähde: Helsingin kaupunkitilaohje)

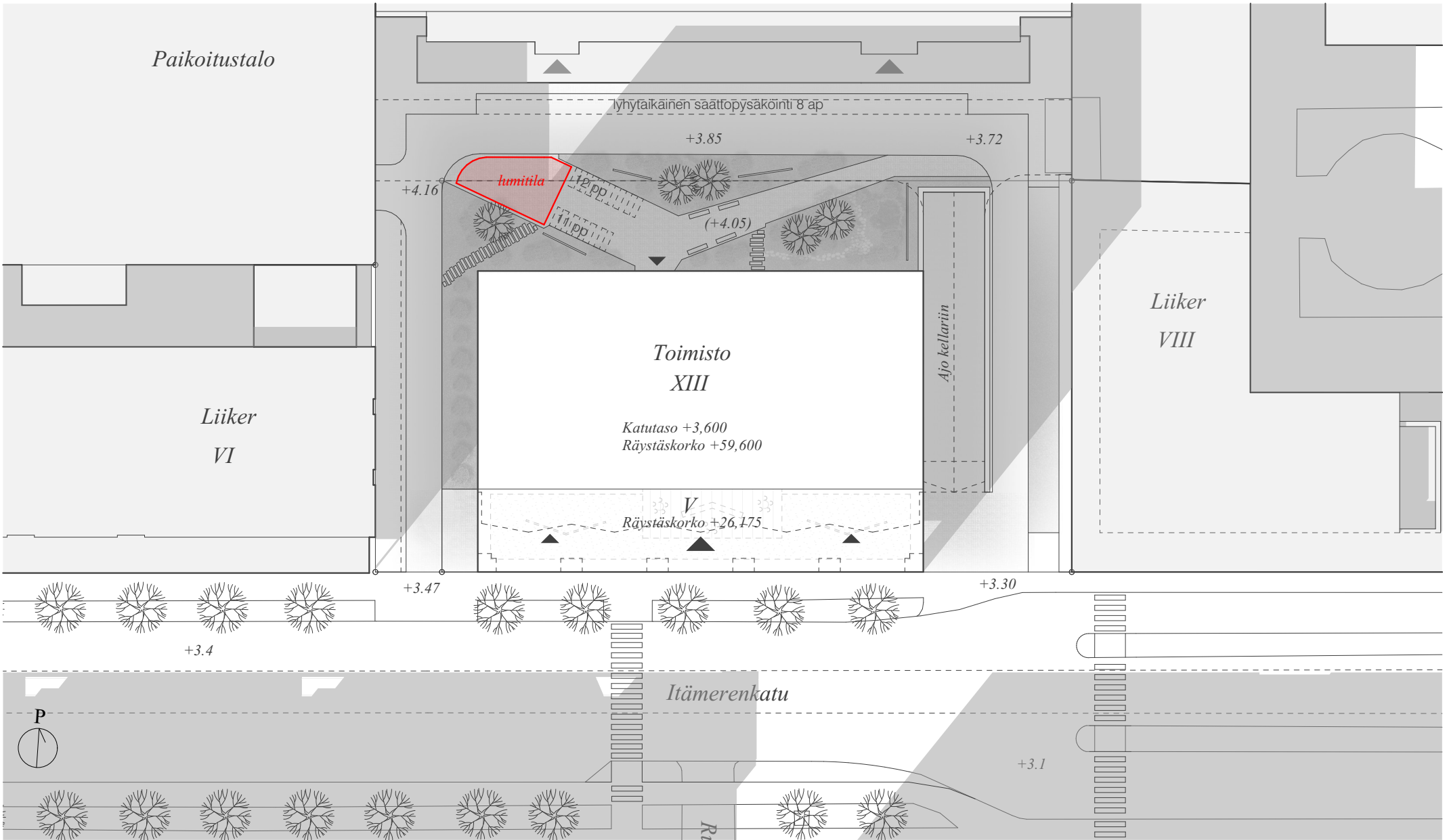


KOY ITÄMERENTORI
VIITESUUNNITELMA

LUMITILAKAAVIO 1:500
HELSINKI 07.12.2023



Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem:
N2000





KIINTEISTÖ OY ITÄMERENTORIN MUUTOS JA LAAJENNUS

VIITESUUNNITELMA

Itämerenkadun ja Lepakonaukion asemakaavamuutos

7.12.2023



VIITESUUNNITELMA

YLEISTIEDOT

Kiinteistö Oy Itämerentorin muutos ja laajennus.

Nimi	Kiinteistö Oy Itämerentori
Osoite	Itämerentori 2, 00180 Helsinki
Kaupunginosa	20 Länsisatama
Kortteli	20796
Tontti	2

SUJAINTI

Kiinteistö Oy Itämerentori sijaitsee Helsingin Ruoholahdessa erinomaisten liikenneyhteyksien varrella ja on helposti saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Sijainti Länsiväylän pääteessä, liikenteen solmukohdassa, takaa hyvät autoliikenteen yhteydet eri puolilta saavuttaessa. Julkinen liikenne tukeutuu toimivaan ja monipuoliseen, vähäpäästöiseen ja raidepainotteiseen joukkoliikenteeseen; metroaseman lisäksi alueella on raitiotie sekä linja-autopysäkkejä. Saavutettavuus on erinomainen myös kävelen ja pyöräillen.

HANKKEEN KUVAUS

Nykyinen Kiinteistö Oy Itämerentori on 66 metriä korkea ja tarjoaa toimitilat täällä hetkellä lähes 500 ihmiselle. 16-kerroksinen toimitorni on 66 metriä korkea ja tarjoaa toimitilat täällä hetkellä lähes 500 ihmiselle.

Kaavamuutoksen mahdollistava laajennus, uusi torni, on noin 50 metriä Itämerentornia korkeampi. Sen 29 kerroksessa voi tulevaisuudessa työskennellä yhteensä yli 1000 ihmistä. Uusi torni rakennetaan kiinni nykyiseen Itämerentorniin siten, että tornit muodostavat yhdessä nykyisen matalamman 5-kerroksisen jalustaosan kanssa kaupunkikuvallisesti ja tilallisesti toimivan kokonaisuuden. Samalla kun rakennetaan uutta, muutetaan myös vanhaa, ja parannetaan säilyvien rakennusten energiatehokkuutta. Meren pinnasta noin 120 metrin korkeuteen kohoava uusi torni korostaa entisestään Kiinteistö Oy Itämerentorin roolia Ruoholahden maamerkinä ja tekee siitä näkyvän maamerkin nyt myös paljon laajemmalle alueelle.

Itämerentornin ja laajennuksen muodostaman toiminnallisen kokonaisuuden uusi sisäkäynnin aulatilalla tulee olemaan uuden tornin maantasokerroksessa, Itämerentorin kaupunkiaukion pohjoisreunassa. Aukion eteläpuolella ovat Ruoholahden metroasema ja Itämerenkadun raitiotielinja. Tornien jalustaosaan, 1. ja 2. kerrokseen, sijoitetaan rakennuksen käyttäjiä palvelevia neuvottelutiloja ja kulku toimistokerroksiin tapahtuu uuden yhteisen hissiaulan kautta. Maantasokerroksen alla olevia pysäköintikerroksia palvelee erillinen hissi.

Toimistotilojen suunnitteluratkaisu perustuu pinta-alaltaan mahdollisimman laajaan ja yhtenäiseen kerrostasoon, jossa hissit ja talotekniset kuit sijoittuvat kerrostason keskelle mahdollistaen maiseamat merelle ja ympäröivään kaupunkiin ja toisaalta keskirungon luonnonvalonsaannin. Tornien liittäminen yhteen uuden hissiaulan avulla kasvattaa kerrosten yhteistä pohjapinta-alaa ja parantaa näin toimistokerrosten käyttökelpoisuutta; uusi yhdistetty noin 950m2 kokoinen kerrostaso tarjoaa työpisteet 80 ihmiselle. Uuden tornin toimitilat suunnitellaan vastaamaan laadukasta pääkonttoritasoa esteettisiltä, toiminnallisilta ja teknisiltä ominaisuuksiltaan. Samalla nykyisen Itämerentornin tilat peruskorjataan vastaamaan nykyaikaisten toimitotilojen vaatimuksia ja samaan laatutasoon kuin uusi torni. Lisäksi nykyinen Itämerentornin katolla oleva ilmanvaihtokonehuone muutetaan kahdeksi uudeksi toimistokerrokseksi, joiden päälle syntyy uusi ulkoterasi. Uuden tornin ylimässä kerroksessa on suoraan etelään avautuva ulkoterasi.

Kiinteistö Oy Itämerentorin matalamassa 5-kerroksisessa jalustaosassa toimii tällä hetkellä päivittäistavara kauppa. Jalustaosan keskellä olevassa atriumissa on lounasravintola, joka palvelee niin kiinteistön omia kuin lähikiinteistöjenkin käyttäjiä tai satunnaisia ohikulkijoita. Atrium on ollut valmistumisestaan lähtien läpikulkureitti Porkkalan kadun bussipysäkilta Ruoholahden metroaseman suuntaan. Nykyään jalankulkuliikenne atriumin läpi on kuitenkin loppunut ja kaupallinen tilanne atriumissa sitä myötä muuttunut. Bussipysäkki on kuitenkin edelleen käytössä.

Jalustaosan maantasokerroksen muutokseen liittyy olennaisesti Itämerentorin torialueen elävöittäminen ja torin reunalla olevien tilojen kehittäminen houkuttelevammaksi jalankulkijoille. Houkuttelevuutta parantamaan Itämerenkadun ja Itämerentorin puoleisia julkisivuja elävöitetään suoraan ulos avautuvilla uusilla itsenäisillä liikeiloilla, joiden eteen Itämerentorin uudet terassialueet liittyvät. Lisäksi atrium muutetaan tapahtumagalleriaksi, joka palvelee rakennuksen yhteisiä neuvottelutiloja ja auditoriota. Jalustaosan pääsisäänkäynti säilyy nykyisellä paikallaan Itämerenkadun puolella.

Rakennuksessa on kaksi olemassa olevaa kellarikerrosta, joissa sijaitsevat riittävät pysäköintitilat autoille vielä laajennuksen jälkeenkin. Polkupyörille rakennetaan kellaritiloihin lisää pyöräpaikkoja uuden kaavan vaatima määrä. Kellarissa sijaitsee myös lastauslaiturilla varustettu huoltopiha sekä tornien uudet ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat.

Rakennukselle haetaan LEED tai BREEAM -ympäristöluokitus.

ARKKITEHTUURI

Itämerentorni ja uusi torni porrastuvat keskenään ja muodostavat massoitteeltaan, mittasuhteiltaan, julkisivujen käsittelyltään sekä käytettävien materiaalien ja värien osalta hallitun ja harmonisen kokonaisuuden olevan ympäristön kanssa. Korkeamman uuden tornin rakennusmassan hienovarainen porrastuminen ja ristikkäisten nurkkien ja huipun hallitut viisteet tekevät rakennuksesta tunnistettavan ja veistoksellisen uuden kappaleen Ruoholahden suurmaisemaan.

Uuden tornin julkisivuratkaisu korostaa korkean rakennuksen vertikaalia ilmettä. Julkisivut ovat detailjoinniltaan viimeistelyjä ja valitut julkisivumateriaalit kestäviä. Lasijulkisivut suunnitellaan toteutettavaksi alumiiniprofiilirakenteisina kerroskorkuisina tehdasvalmistettuina elementteinä, jotka lasitetaan pintalistattomasti pääosin kirkkain umpiolasielementein ja osin läpinäkymättömin julkisivulasielementein. Koko rakennuksen korkeiset visuaalisesti yhtäjaksoiset pystyjaot toteutetaan cor-ten teräksisistä profiileista. Ylimääräisiä vaakasuntaisia rakenteita pyritään välttämään, jotta lumi ja jää eivät pääse helposti tarttumaan rakenteisiin ja aiheuttamaan vaaraa jalankulkijoille. Umpinaiset julkisivujen osat ovat termorankarakenteisia ja pintaverhouksena on cor-ten teräksinen julkisivukasetti tai säleikkö. Uusien julkisivurakenteiden auringonsuojaukseen ja lämmöneristävyyteen kiinnitetään myös erityistä huomiota. Ikkunoiden lasivalinnat tehdään toiminnalliset ja energiataloudelliset näkökohdat sekä lintuturvallisuus huomioiden.

Uudessa tornissa on osittain sisään vedetty jalustaosa. Jalustaosan korkeus noudattaa nykyisen Itämerentornin periaatetta ollen kahden kerroksen korkuinen. Muodostuva arkadi antaa suojaa eteläpäädyssä olevalle uudelle esteettömälle pääsisäänkäynnille. Jalustaosan julkisivut ovat aulatilan kohdalla korkeaa lasiseinää ja muutoin cor-ten teräksestä valmistettua julkisivukasettia tai säleikköä. Huipun viiste toteutetaan julkisivun jatkeena, jonka taakse hissiikulujen ylätilat ja talotekniikan asennukset jäävät piiloon.

Nykyisen Itämerentornin julkisivut pysyvät pääosin ennallaan. Itäpuolen kaksoisjulkisivua muokataan, jotta uuden tornin liitos saadaan sovitettua. Nykyisen ilmanvaihtokonehuoneen länsipuolen ulkoseiniin lisätään ikkunat uusien toimistotilojen luonnonvalonsaannin mahdollistamiseksi. Lisäksi muutostöiden yhteydessä kaikki vanhat ulkoseinäpinnat puhdistetaan.

HISSILIIKENNE

Uusi kahden tornin kokonaisuus tulee olemaan noin 1500 ihmisen työpaikka, jossa on kiinnitetty erityistä huomiota ihmisten sujuvaan, turvalliseen, mukavaan ja esteettömään liikkumiseen. Pystysuuntaista maanpäällisten kerrosten liikennettä palvelee 7 hissiä. Pysäköintikerrosten ja maantason väliä palvelee yksi erillinen hissi.

Itämerentornin 3 hissiä käännetään toimimaan uuden yhteisen hissiaulan kautta. Hissiryhmä palvelee kerroksia 1-16 ja hissien nopeus on 2.5 m/s nykyisten hissiikulukokojen muodostamista rajoitteista johtuen. Uuden tornin ytimen muodostaa 4 hissiä, joista yksi toimii myös palomieshissinä. Näiden hissien nopeus on 4 m/s. Matalan 5-kerroksisen jalustaosan hissit säilyvät ennallaan.

PYSÄKÖINTIRATKAISU JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Suunnitelman kaavamuutoksen mukainen autopaikkatarve on 163 autopaikkaa ja nämä kaikki mahtuvat nykyisiin pysäköintitiloihin kellarikerroksissa K1 ja K2. Liikuntaesteisille on osoitettu riittävä määrä autopaikkoja sisäankäyntien läheisyyteen. Osa pysäköintipaikoista on varustettu sähköautojen lataukseen soveltuviksi.

Suunnitelman kaavamuutoksen mukainen pyöräpaikkatarve on 742 pyöräpaikkaa. Pyöräpaikat on sijoitettu pääosin rakennuksen kellarikerroksiin K1 ja K2. Osa polkupyöräpaikoista varustetaan sähköpolkupyörien lataukseen soveltuviksi. Lisäksi maantasolla Porkkalan kadun varrella on yhteensä 90 katettua polkupyöräpaikkaa. Hanke pyrkii osaltaan edistämään polkupyörän käyttöä työ- ja vapaa-ajan liikkumisessa ja työmatkapyöräilijöille varataan suuri määrä runkolukittavia, suojattuja pyöräpaikkoja sekä korkeatasoiset peseytymis- ja pukeutumistilat.

PIIHA-ALUEET JA RAKENNUSTEN ULKOTERASSIT

Koy Itämerentorin tontilla olevat piha-alueet ovat tällä hetkellä kivettyä tai asfaltoitua pintaa. Tontin välittömässä läheisyydessä olevalla Itämerentorilla tilanne on sama. Itämerenkadun ja matalan jalustaosan väliin jäävällä torialueella on istutettuja puita.

Viitesuunnitelmassa Itämerentoria kehitetään kohti aktiivisempaa kaupunkiaukiota lisäämällä pidempää oleskelua tukevaa viherrakentamista. Kaikki ulkoterasit, myös kattoterassit, suunnitellaan sekä materiaaleiltaan että kalusteiltaan korkealuokkaisiksi ja kestäviksi. Ulkotilojen valaistukseen ja esteettömyyteen tullaan kiinnittämään erityistä huomiota. Myös nykyisen Porkkalan kadun alkukutunneilin Itämerentornin puolisen kevyen liikenteen luiskain linjausta muutetaan, jotta kaavamuutoksen mukainen uusi korkea rakentaminen olisi mahdollista.

SUUNNITELMAN LAAJUUSTIEDOT

LAAJENNUS, UUSI TORNI	15460 brm ²	14294 kem ²
ITÄMERENTORNI	7501 brm ²	6956 kem ²
MATALA JALUSTAOSA	14664 brm ²	13868 kem ²
VIITESUUNNITELMA YHTEENSÄ	37625 brm ²	35118 kem ²



KOY ITÄMERENTORI
VIITESUUNNITELMA

HELSINKI

07.12.2023

PORKKALANKATU

— uusi tontin rajaviiva
- - - x - - - vanha tontin rajaviiva

KORTTELI 20796 / TONTTI 2 / KOY ITÄMERENTORI

+4.1

+4.4

ITÄMERENSOLA

XV

XVIII

XXIX

ITÄMERENTORI

muutettu
aikakulkunäyttö

+3.4

ajo
P-laitokseen

V

+4.2

XXVIII

tornin
pääsisäänkäynti

+3.2

jalustan +3.6
pääsisäänkäynti

+3.9

+5.1

P-laitoksen
sisäänkäynti

+3.6

ITÄMERENKATU

+3.8

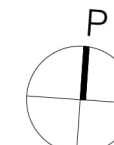
+4.0

+3.1

+3.4

+3.6

RUOHOLOHDEN METROASEMA



KOY ITÄMERENTORI
VIITESUUNNITELMA

ASEMAPIirros 1:500
HELSINKI 07.12.2023

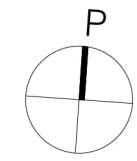
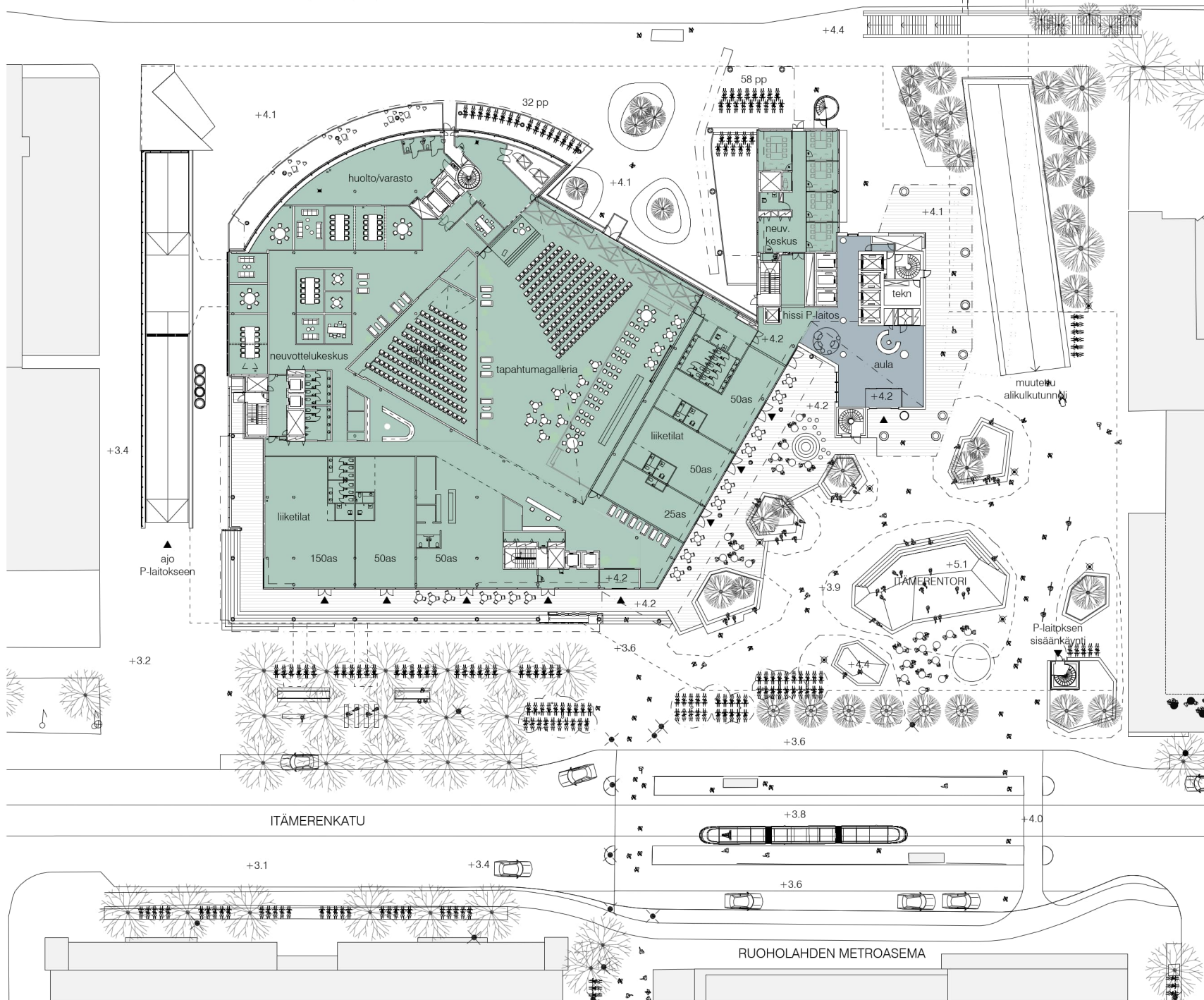
PORKKALANKATU

- NYKYINEN RAKENNUS
- LAAJENNUS

NYKYINEN RAKENNUS (jalustaosa):
 päivittäistavarakaupan muutos
 neuvottelukeskukseksi/tapahtumagalleriaksi
 liiketilöiden lisäys Itämerenkadun ja
 Itämerentorin puoleisille julkisivuille

NYKYINEN RAKENNUS (torniosa):
 tekniikka-/hissikuilun muutos
 pysäköintiä palvelevan hissien lisäys
 bruttoala 293 brm²
 kerrosala (rak.oik.) 267 kem²

LAAJENNUS:
 bruttoala 319 brm²
 kerrosala (rak.oik.) 262 kem²



KOY ITÄMERENTORI
 VIITESUUNNITELMA

KERROS 1 1:500
 HELSINKI 07.12.2023

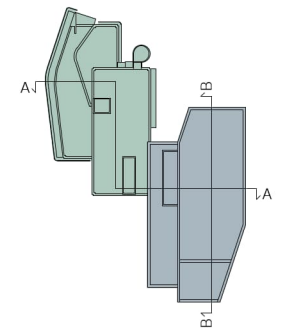
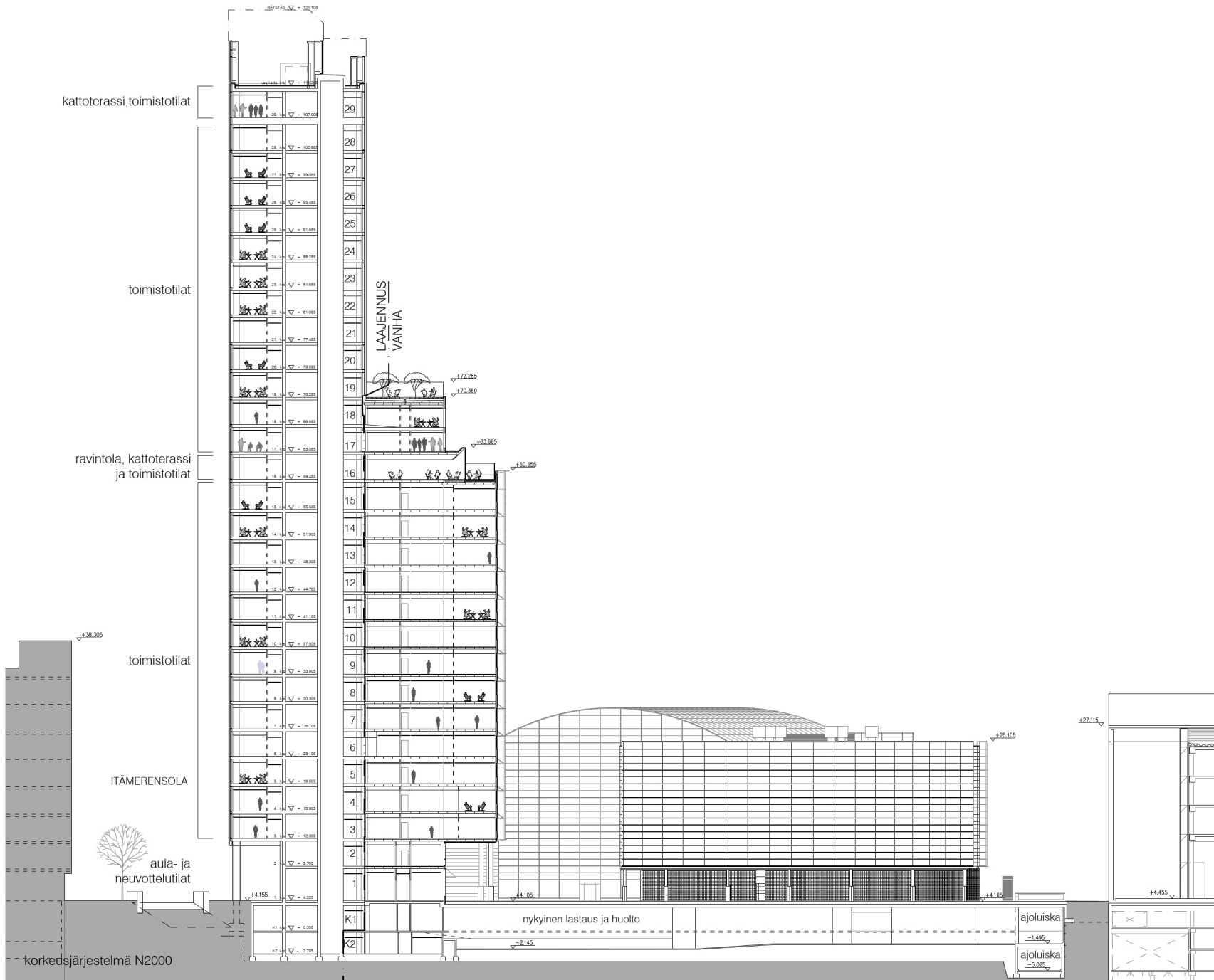




KOY ITÄMERENTORI
VIITESUUNNITELMA
NÄKYMÄ
PORKKALANKADULTA
HELSINKI 08.06.2023

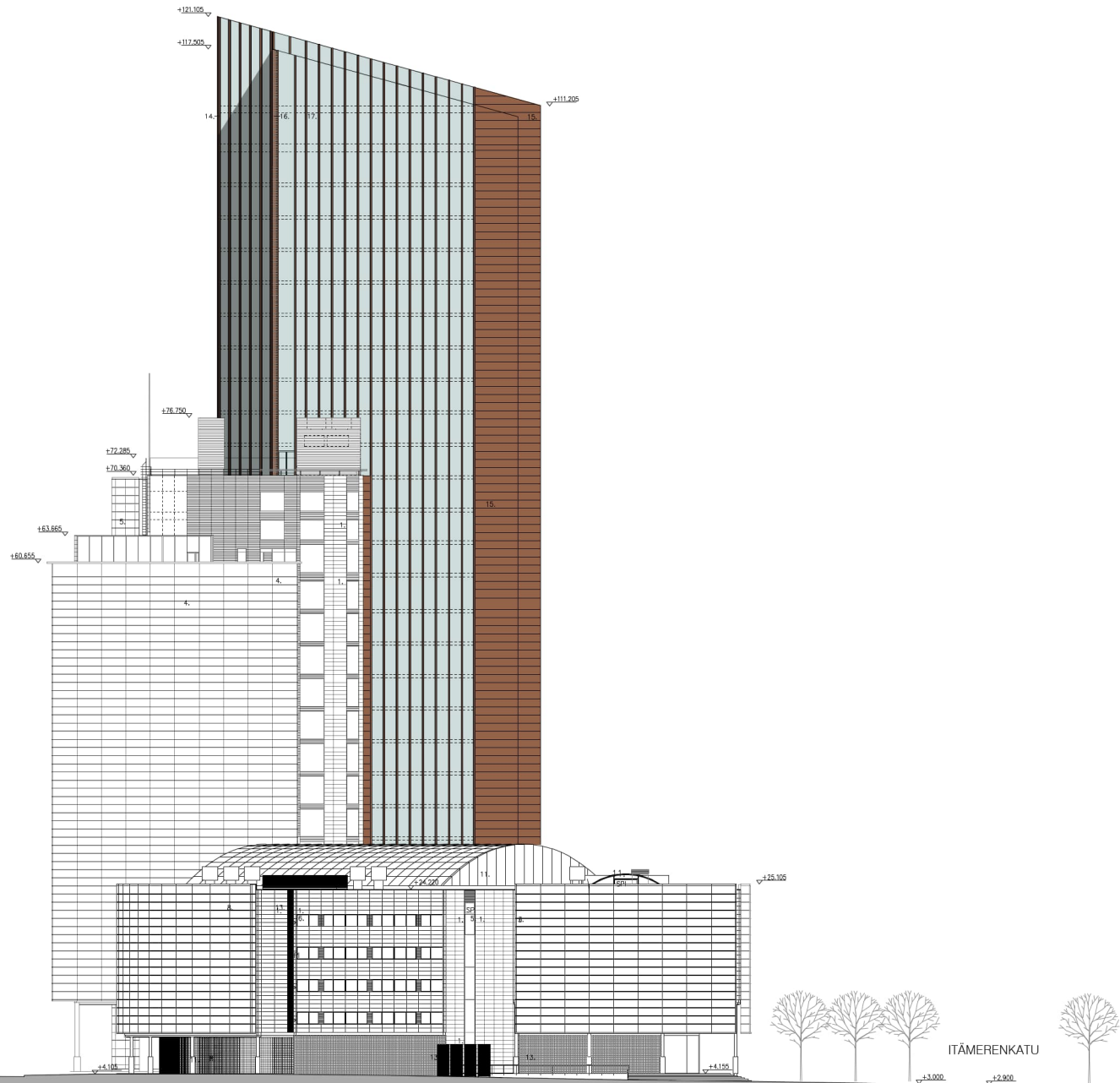


KOY ITÄMERENTORI
VIITESUUNNITELMA
NÄKYMÄ
ITÄMERENTORILTA
HELSINKI 19.06.2023



KOY ITÄMERENTORI
VIITESUUNNITELMA

LEIKKAUS A-A 1:500
HELSINKI 07.12.2023

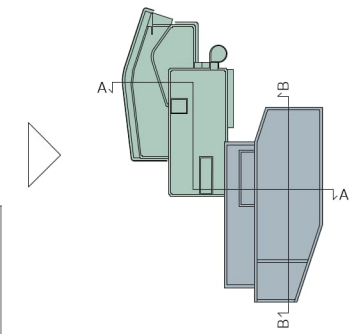


VANHAN TORNIN JULKISIVUMATERIAALIT:

1. METALLIKASETTI: COR-TEN TERÄS
2. METALLIKASETTI: HAPONKESTÄVÄ TERÄS, 2B PINTA
3. KAKSOISJULKISIVU:
 - KARKAISTU LASI
 - TAKANA LEVYVERHOUS COR-TEN / IKKUNA
4. KAKSOISJULKISIVU:
 - KARKAISTU LASI
 - TAKANA LEVYVERHOUS HAPONKESTÄVÄ TERÄS, 2B-PINTA / IKKUNA
5. LASSISEINÄ, TERÄSRUNKO
6. KIINTEÄ PUUIKKUNA, PUITTEISSA COR-TEN PELTIVERHOUS
7. KIINTEÄ PUUIKKUNA, PUITTEISSA HAPONKESTÄVÄ PELTIVERHOUS
8. LASITILI
9. SÄLEIKKÖ: COR-TEN TERÄS
10. SÄLEIKKÖ: RST-ANODISOITU ALUMINI
11. HAPONKESTÄVÄ TERÄS
12. POLTETTU GRANIITILAATTA, PUNAHARMAA
13. KERAAMINEN LAATTA, MUSTA

UUDEN TORNIN JULKISIVUMATERIAALIT:

14. PYSTYSÄLE: COR-TEN TERÄS
15. METALLIKASETTI: COR-TEN TERÄS
16. SÄLEIKKÖ: COR-TEN TERÄS
17. IKKUNA / JULKISIVULASI



PORKKALANKATU

ITÄMERENKATU

	UUSI TORNI		VANHA TORNI		JALUSTA		YHTEENSÄ	
	brm2	ro-kem2	brm2	ro-kem2	brm2	ro-kem2	brm2	ro-kem2
29 krs	493	455					29 krs	493 455
28 krs	557	518					28 krs	557 518
27 krs	557	518					27 krs	557 518
26 krs	557	518					26 krs	557 518
25 krs	557	518					25 krs	557 518
24 krs	557	518					24 krs	557 518
23 krs	557	518					23 krs	557 518
22 krs	557	518					22 krs	557 518
21 krs	557	518					21 krs	557 518
20 krs	557	518					20 krs	557 518
19 krs	557	518					19 krs	557 518
18 krs	556	517	268	244			18 krs	824 761
17 krs	556	517	268	244			17 krs	824 761
16 krs	556	517	337	316			16 krs	893 833
15 krs	556	517	461	429			15 krs	1017 946
14 krs	556	517	461	429			14 krs	1017 946
13 krs	556	517	461	429			13 krs	1017 946
12 krs	556	517	461	429			12 krs	1017 946
11 krs	556	517	461	429			11 krs	1017 946
10 krs	556	517	461	429			10 krs	1017 946
9 krs	556	517	461	429			9 krs	1017 946
8 krs	556	517	461	429			8 krs	1017 946
7 krs	556	517	461	429			7 krs	1017 946
6 krs	556	517	461	429			6 krs	1017 946
5 krs	556	517	479	445	2696	2126	5 krs	3731 3088
4 krs	556	517	479	445	2766	2900	4 krs	3801 3862
3 krs	556	517	479	445	2917	2912	3 krs	3952 3874
2 krs	182	125	288	260	2887	2574	2 krs	3357 2959
1 krs	319	262	293	267	3398	3356	1 krs	4010 3885
K1 krs							K1 krs	
K2 krs							K2 krs	

	brm2	ro-kem2	brm2	ro-kem2	brm2	ro-kem2	brm2	ro-kem2
YHTEENSÄ	15460	14294	7501	6956	14664	13868	37625	35118



KOY ITÄMERENTORI / auto- ja pyöräpaikkalaskelma

AUTOPAIKKATARVE

RO yhteensä	35118	määräys	autopaikkatarve
myymälät ja ravintolat	830 kem ²	1ap / 120	7 ap
toimisto	34288 kem ²	1ap / 220	156 ap
yhteensä			163 ap

PYÖRÄPAIKKATARVE SUHTEESSA UUTEEN KERROSALAAN

nykyinen RO yhteensä	20485,5		
uusi RO yhteensä	14632,5	määräys	pyöräpaikkatarve
myymälät ja ravintolat	0 kem ²	1pp / 40	0 pp
toimisto	14632,5 kem ²	1pp / 50	293 pp
lisäksi toimistojen vieraspysäköintiä varten		1pp / 1000	15 pp
yhteensä			308 pp

VIITESUUNNITELMAN AUTOPAIKAT YHTEENSÄ

autopaikat	KORTTELI 20796 / 2	ITÄMERENTORI	yhteensä
kerros K1	80 ap	89 ap	169 ap
kerros K2	81 ap	89 ap	170 ap
yhteensä	161 ap	178 ap	339 ap

VIITESUUNNITELMAN PYÖRÄPAIKAT YHTEENSÄ

pyöräpaikat	KORTTELI 20796 / 2	ITÄMERENTORI	yhteensä
maantaso	90 pp		
kerros K1	500 pp	14 pp	514 pp
kerros K2	132 pp	14 pp	146 pp
yhteensä	722 pp	28 pp	750 pp



VÄESTÖNSUOJALASKELMA

Koy Itämerentorin muutos ja laajennus = 35118 kem²
Suojatilan tarve = 35118 kem² x 0,02 m²/kem² = 703 m²

Kiinteistössä sijaitsee yksi S3-luokan väestönsuoja, jossa on suojatilaa yhteensä 410 m².
Alla väestönsuojalaskelma (pvm 06.03.2000).

ITÄMERENTORI TOIMISTOKORTTELI

20. LÄNSISATAMA 20796 TONTTI 2 VÄESTÖNSUOJALASKELMA

SUOJAHUONETARVE:

TONTTI 2 20485.5 kem² x 0.02 m²/kem² = 410.0 m²

HENKILÖMÄÄRÄ:

TONTTI 2 395.5 m² : 0.6 m²/hiö = 683 hiö

VSS

VARSINAINEN SUOJATILA	410.0 m ²
SULKUHUONE, SIS. VUOTOVESIPUMPUN TILAVARAUKSEN	18.0 m ²
SULKUKAMMIO	8.5 m ²
KÄYMÄLÄT 683 : 30 = 23 kpl	16.1 m ²
KONEHUONE	28.5 m ²
VARAVESISÄILIÖT 683 x 50 l = 34150 l	34.0 m ²
ENSIAPU- JA SAIRASHUONE	18.5 m ²
YHTEENSÄ	533.6 m²

NORMAALIAJAN KÄYTTÖ: VARASTO

5K = VIISI KAISTAA

VSS JÄTESÄILYTYS 6.5% VARSINAISESTA SUOJATILASTA

Lisäsuojatilan tarve = 703 m² - 410 m² = 293 m²

Lisäsuojatilan tarve (henkilömäärä) = 293 m² : 0,75 hiö/m² = 391 hiö

LISÄSUOJATILA

Kerroksiin K1 ja K2 rakennetaan yhteensä kaksi S1-luokan väestönsuojaa, jossa uutta suojatilaa yhteensä 270 m². Puuttuva suojatila 23 m² osoitetaan tarvittaessa muista lähialueen väestönsuojista.



KOY ITÄMERENTORI
VIITESUUNNITELMA

VÄESTÖNSUOJALASKELMA
HELSINKI 24.11.2023

PORKKALANKATU

bussipysäkki

AJONEUVOLIIKENTEEN YHTEYDET

- henkilöautot
- saattoliikenne/ambulanssi
- pelastusajoneuvot
- huoltoajot
- kunnossapito

RAIDELIIKENTEEN YHTEYDET

- raitiovaunu
- M metro

ajo P-laitokseen

ajon P-laitoksen

jalustan pääsisäänkäynti

tornin pääsisäänkäynti

ITÄMERENTORI

P-laitoksen sisäänkäynti

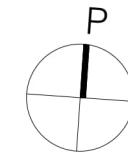
ITÄMERENKATU

bussi- ja raitiovaunupysäkki

bussi- ja raitiovaunupysäkki

RUOHOHLAHDEN METROASEMA

M



KOY ITÄMERENTORI VIITESUUNNITELMA

LIIKENNEKAAVIO 1:500
HELSINKI 30.06.2023

- jalankulkuyhteys
- pyöräily-yhteys

PORKKALANKATU

bussipysäkki

ajo P-laitokseen

ajon P-laitokseen

jalustan pääsisäänkäynti

tornin pääsisäänkäynti

P-laitoksen sisäänkäynti

ITÄMERENKATU

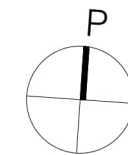
bussi- ja raitiovaunupysäkki

bussi- ja raitiovaunupysäkki

RUOHOLOAHDEN METROASEMA

metron sisäänkäynti

M



KOY ITÄMERENTORI
VIITESUUNNITELMA

LIIKENNEKAAVIO 1:500
HELSINKI 30.06.2023

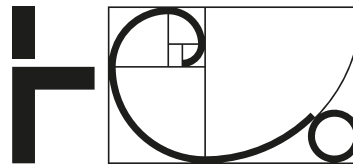
LPA

VIITESUUNNITELMA

Kiinteistö Oy Helsingin Lepakon asemakaavamuutosta varten
Liittyy Itämerenkadun ja Lepakonaukion asemakaavamuutokseen

30.6.2023
rev. 14.12.2023

Helin & Co Architects



1.2 Uudishankkeen kuvaus, Lepakonaukio

Nykyisen rakennuksen laajennus on arvioitu tarpeelliseksi sen sijainnista ja tilaominaisuuksista johtuvan kysynnän ja nykyisten käyttäjien lisätalapyyntöjen vuoksi. Lisätilat eivät tarvitse tukipalvelutiloja. Lepakon nykyiset palvelut, monipuoliset kokoustilat, auditorio, ravintola ja kahvilat riittävät myös laajennukselle.

Nykyinen toimistorakennus säilyy pientä siipiosaa lukuun ottamatta ennallaan. Lepakonaukio pysyy pääosin kivettyinä aukiona. Julkisen ulkotilan yleissuunnitelman mukaisesti aukiolle sijoitetaan istutuksia ja varataan paikka veistokselle.

Uusi torni on tarkoitus toteuttaa samalle paikalle, jossa nykyisin sijaitsee viisikerroksinen siipi. Tämä on vähäisen huoneistoalansa perusteella tehoton ja vaikeasti käytettävissä. Kellarissa sijaitseva koko kompleksin huolto- ja lastausalue säilytetään.

Uuden osan keskiakseli sijoittuu täsmälleen alkuperäisen rakennuskokonaisuuden kokoavan keskikäytävän kohdalle. Uusi osa liittyy alkuperäiseen kaarevalla fasadipinnalla, joka luo kaupunkikuvaan identiteettiä ja sallii mahdollisimman hyvin alkuperäisen Porkkalankadun suuntaisen julkisivun ikkunoiden ulosnäkyvyyden säilymisen.

Asemakaavallisessa kehittämissä tutkittiin kaupunkikuvallisia vaihtoehtoja sekä uudisosan korkeuden, massoittelemalla sijoituksen osalta. Toiminnallinen yhteys nykyiseen rakennukseen sijoittuu sen keskiakselille, mikä määrittelee uudisosan liitoskohdan. Kaareva muoto uudisosan pohjoispuolella sallii parhaiten ulosnäkyvyyden säilymisen nykyisen rakennuksen eteläpuolelta. Massoittelemalla kahteen osaan ja osien korkeudet määriteltiin yhteistyössä kaavoitustimien kanssa.

Julkisivumateriaalit ovat alustavasti ikkunalasina, aurinkokennoja, sinistä metallipintaa ja alumiiniprofileja. Sininen väri liittyy uudisosan alkuperäiseen Lepakon emaloituun julkisivuun.

Uudisrakennuksen korkeus: osittain 18, osittain 24 kerrosta
Uudisrakennuksen laajuus: 20 251 kem², josta 300 kem² liiketilaa 1. kerroksessa

1.3 Vaikutukset lähiympäristössä

Porkkalankadulla on autoliikenteelle Lepakonaukion kohdalla kahdeksan ajokaistaa. Lepakonaukio on aikkulokutunnelin kautta kevyen liikenteen läpikulupaikka etelästä Itämerensolaa kohti pohjoista (aukion ohittaen), luoteeseen toimistorakennuksen sisäänkäynneille ja tulevaisuudessa Salmisaaren ja siihen liittyviin kortteleihin.

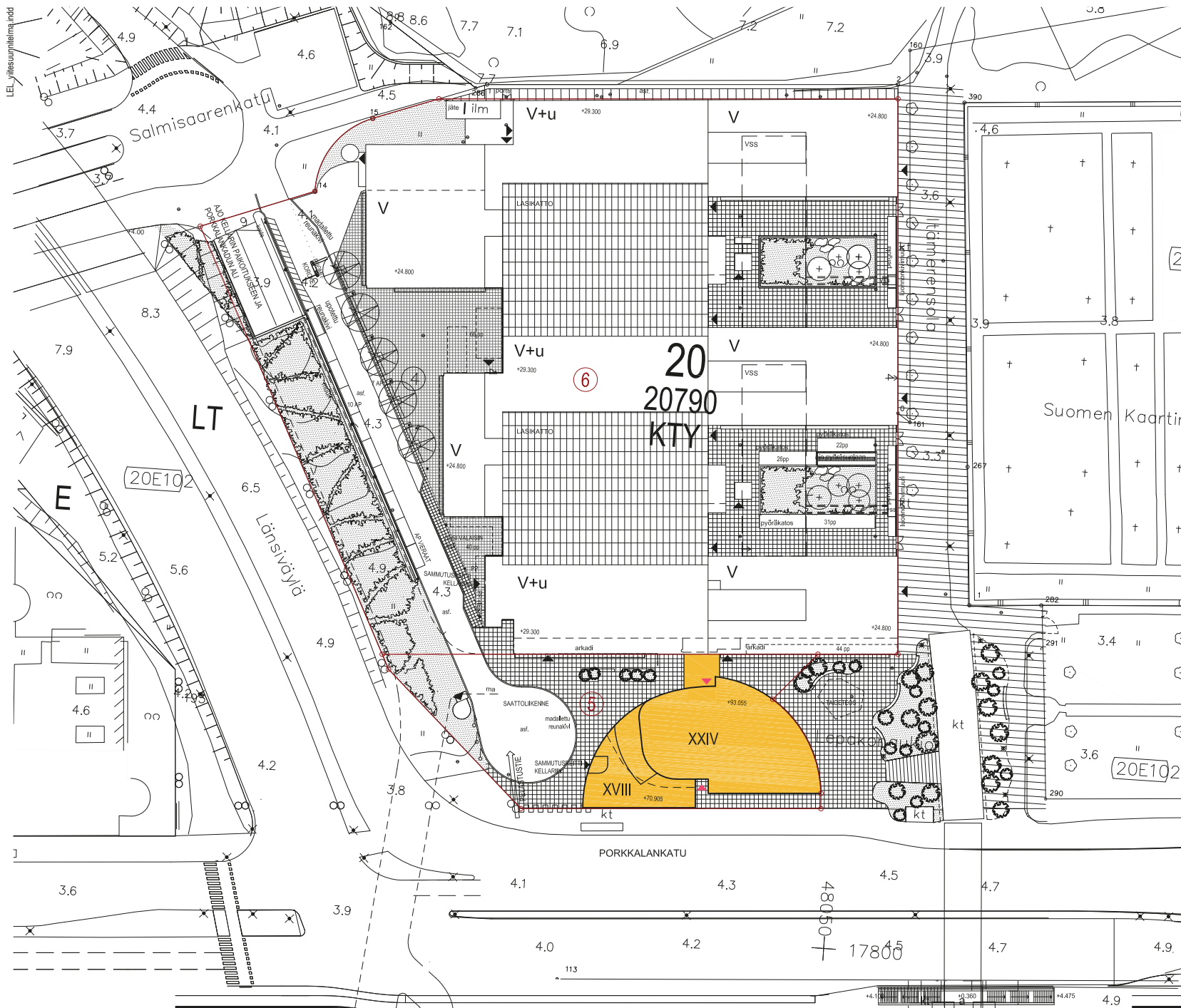
Purettavan siiven korvaava torni ei vaikuta pohjois-eteläsuuntaiseen kevyen liikenteen yhteyteen tunnelin kautta eikä se vaikeuta liikkumista Lepakonaukiolla. Toiminnalliset järjestelyt säilyvät jokseenkin ennallaan. Nykyinen korkeatasoinen kiveys palautetaan paikalleen aukion alla olevien kunnallisteknisten johtojen siirron jälkeen. Aukiolle on harkittu sopiva paikka suuren skaalan veistokselle tai muistomerkillä.

Tornin maantasokerros osoitetaan kaavamuutoksessa palvelutiloiksi, joihin on suoraan pääsy aukiolta. Nykyisen rakennuksen aukiolle avautuvat osat ovat lähes kokonaan lasia näyteikkunoiden tapaan. Tilat niiden takana kuuluvat kokouskeskukseen. Uuden tornin maantasojulkisivu on pääosin lasia.

*Kaaviot:
Asemapiirros
Julkiset ulkotilat*

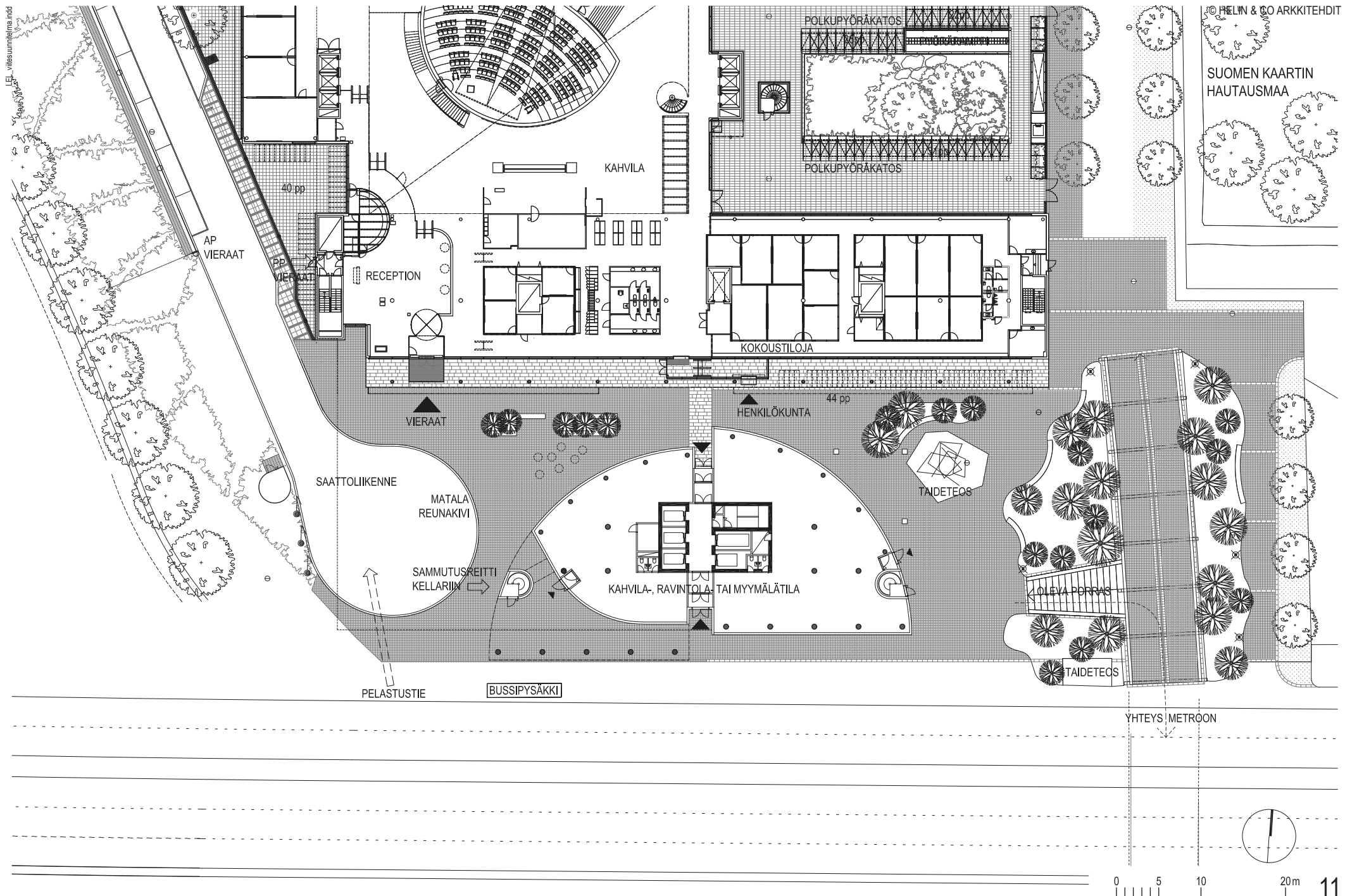
*Kaupunkikuvalliset näkymät:
Näkymät Porkkalankadulta lännestä ja idästä
Näkymä Lepakon sisäänkäynnistä
Lähinäkömä Porkkalankadulta lännestä*

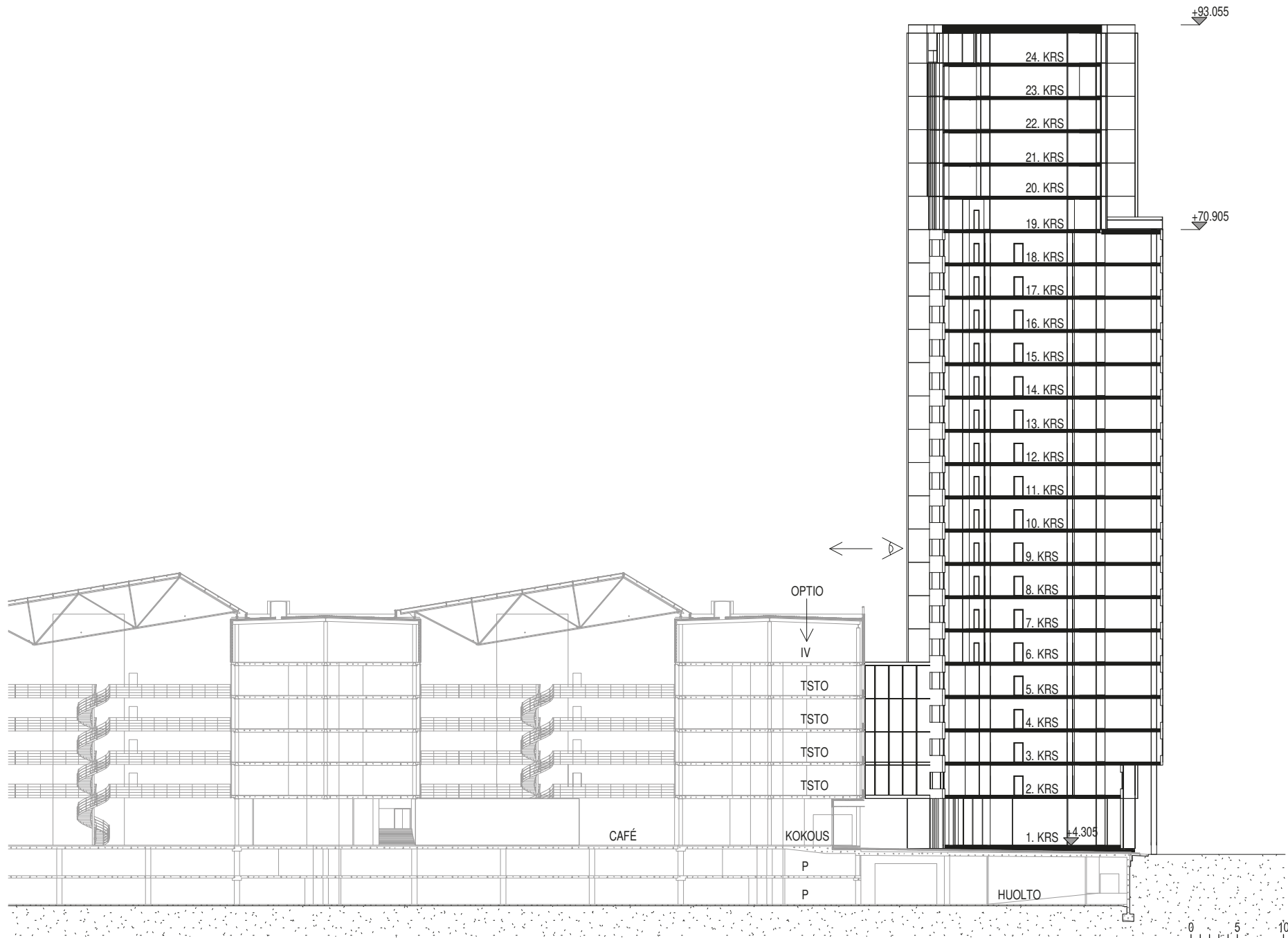
*Leikkaus
Pohjapiirustukset
Julkisivut
Liikennekaavio*



Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem:
N2000

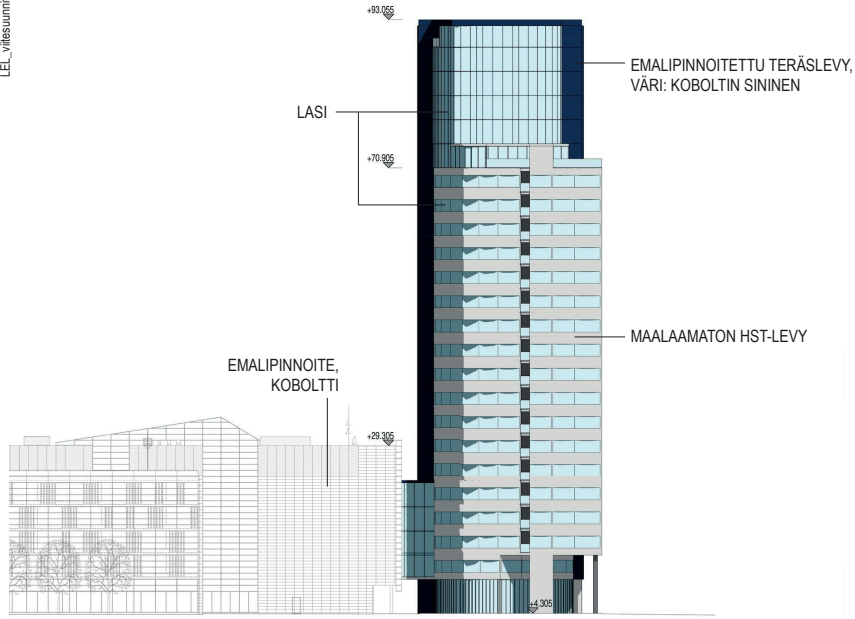




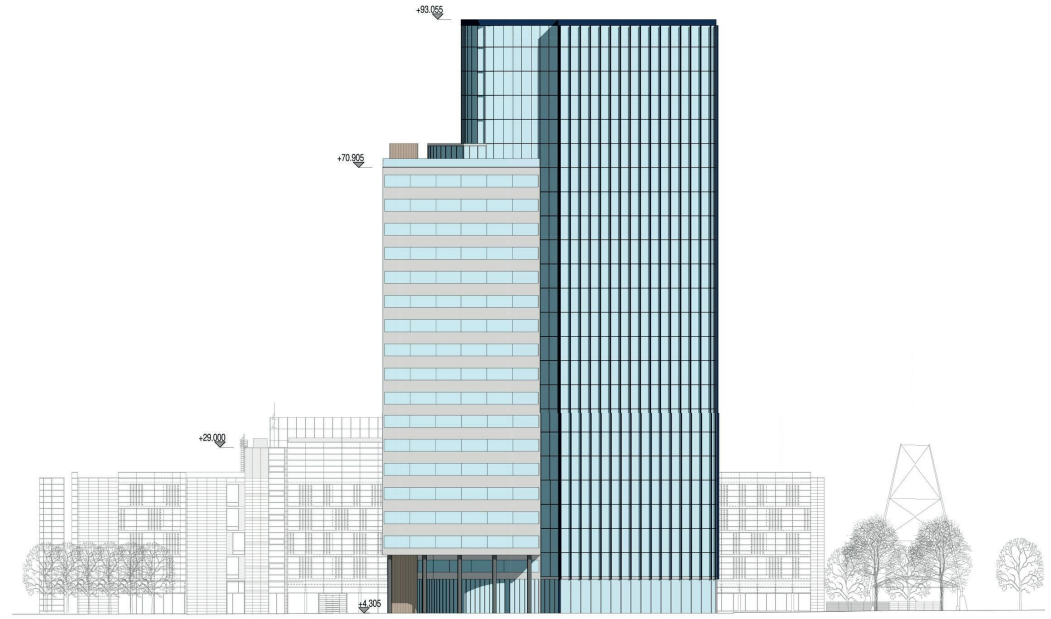




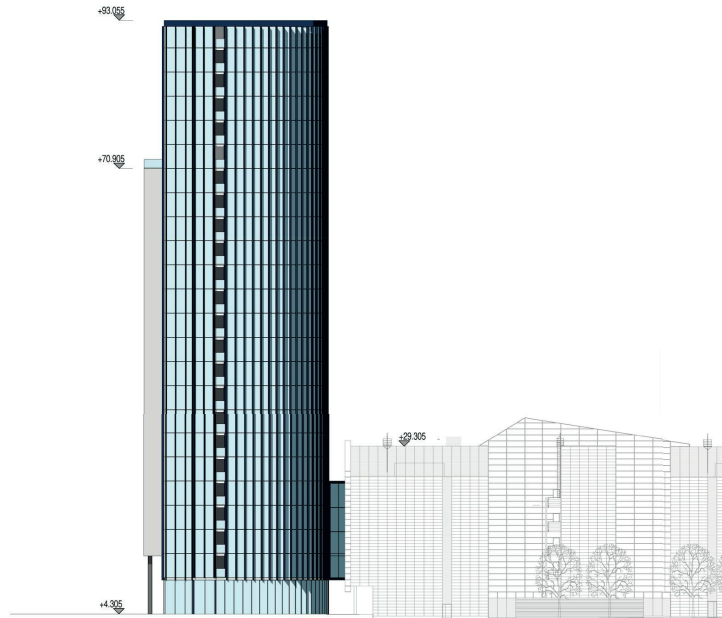




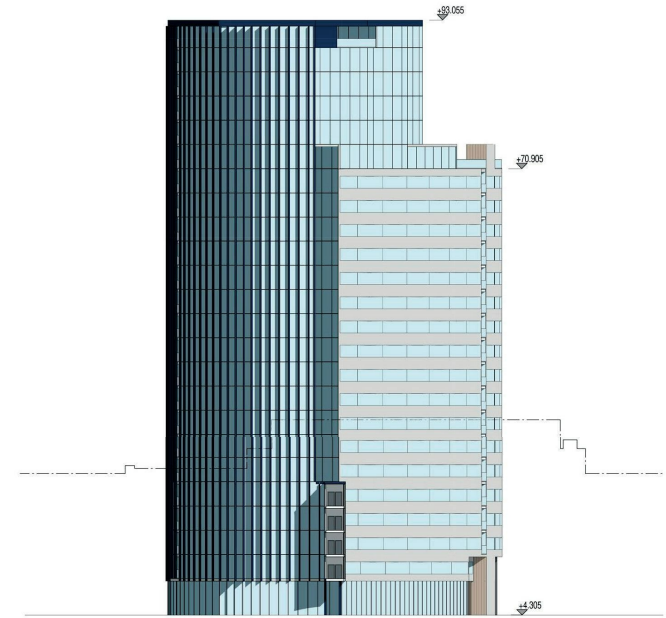
JULKISIVU LÄNTEEN



JULKISIVU ETELÄÄN



JULKISIVU ITÄÄN



JULKISIVU POHJOISEEN

OLEMASSA OLEVAT PYÖRÄPAIKAT

Pyöräpaikkoja maantasossa (pääasiassa katettuna)	95 pp
Pyöräpaikkoja sisällä (K1 pyöräsuojassa)	14 pp

OLEMASSA OLEVAT AUTOPAIKAT

Voimassa olevan kaavan mukainen autopaikkatarve:
Toimistot 1 ap / 350 k-m²
36 474 k-m² / 350 = 105 ap

Autopaikkoja kellarissa	300 ap
Lyhytaikaisia vieraspaikkoja	32 ap

LEPAKON LAAJENNUS
PYÖRÄPAIKAT

Kaavaluonnoksen mukainen pyöräpaikkatarve:

Toimistot	väh. 1 pp / 50 k-m ²
Myyvälät ja rav.	väh. 1 pp / 40 k-m ²
Toimistojen vieraspaikkoja	1 pp / 1000 k-m ²
Toimistot 19 640 k-m ² / 50	= 393 pp
Myyvälät ja rav. 300 k-m ² / 40	= 8 pp
Toimistojen vieraspaikkoja	= 20 pp
	= 420 pp

Pyöräpaikkoja maantasossa (pääasiassa katettuna)	231 pp
Pyöräpaikkoja sisällä (K1 ja K2 pyöräsuojissa)	274 pp
Yhteensä	505 pp

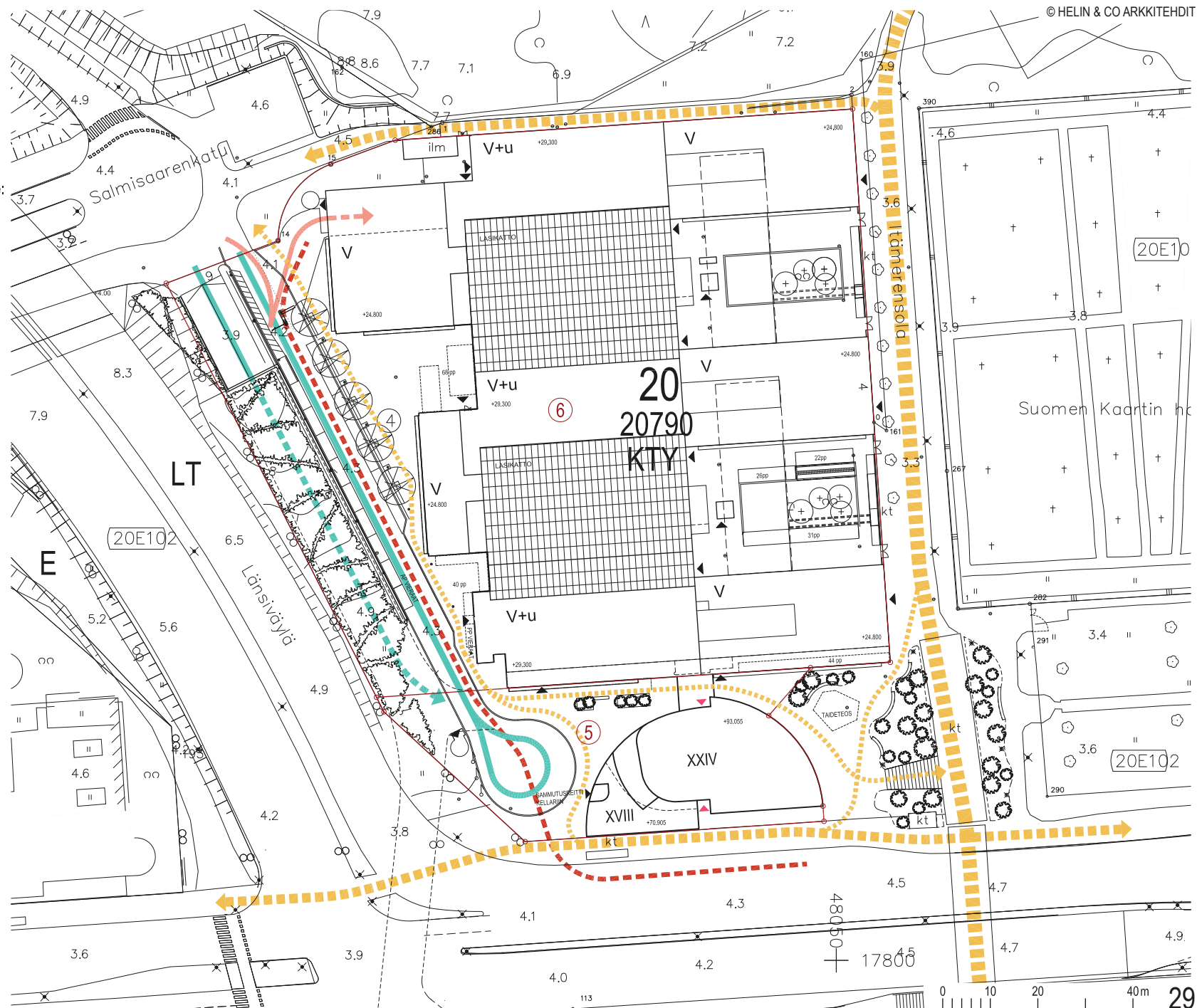
AUTOPAIKAT

Kaavaluonnoksen mukainen autopaikkatarve:

Toimistot	enint. 1 ap / 220 k-m ²
Myyvälät ja rav.	enint. 1 ap / 120 k-m ²
Toimistot 19 640 k-m ² / 150	= 89 ap
Myyvälät ja rav. 300 k-m ² / 90	= 3 ap
	= 92 ap

Autopaikkoja kellarissa	348 ap
Lyhytaikaisia vieraspaikkoja	17 ap
Yhteensä	365 ap

- KEVYT LIIKENNE
- AJONEUVOT/ SAATTO
- HULTOLIIKENNE
- PELASTUSTIE



Itämerenkatu 5

Viitesuunnitelma A4

14.12.2023

VERSTAS ARCHITECTS

Bruttoalat

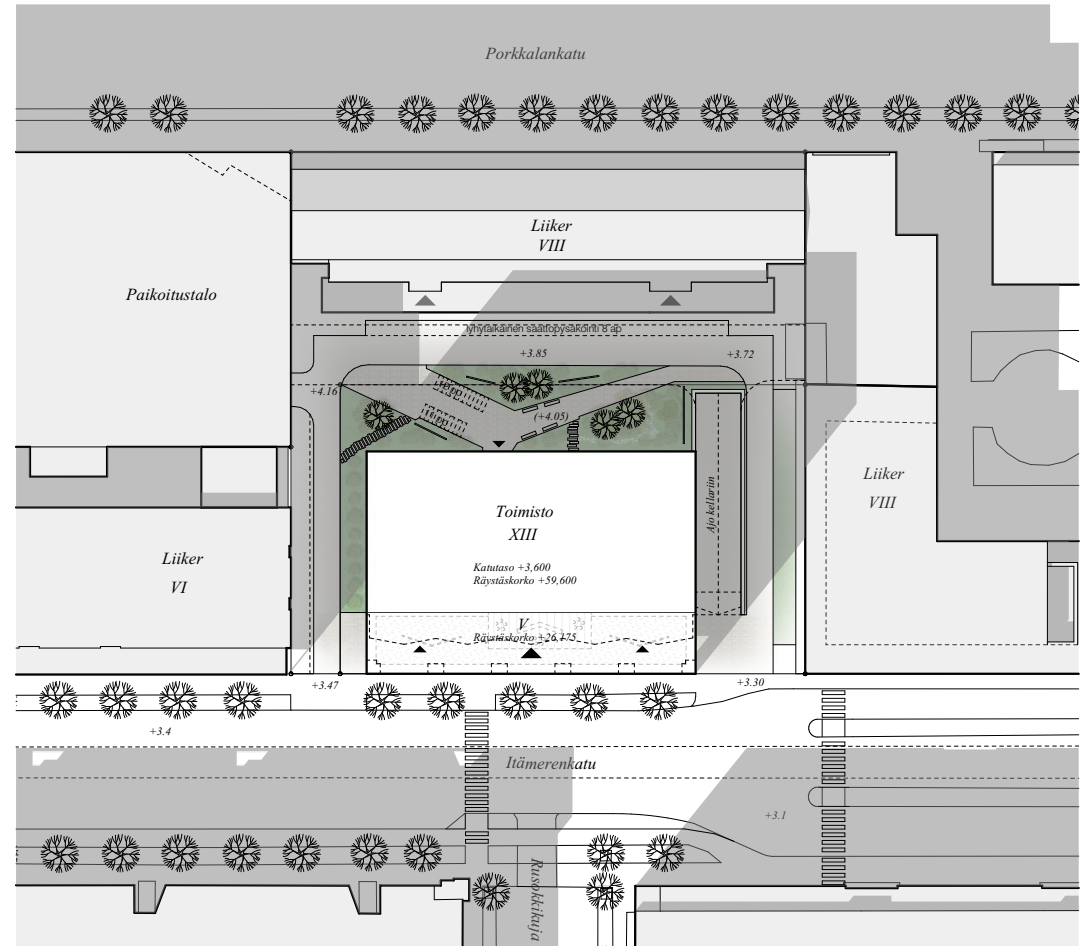
Kerros	Tyyppi	brm2
13. kerros	Yläosa	857
12. kerros	Yläosa	926
11. kerros	Yläosa	926
10. kerros	Yläosa	926
9. kerros	Yläosa	926
8. kerros	Yläosa	926
7. kerros	IVKH	926
6. kerros	Väliterassikerros	926
5. kerros	Alaosa	1 234
4. kerros	Alaosa	1 234
3. kerros	Alaosa	1 234
2. kerros	Alaosa	1 234
1. kerros	Alaosa	1 064
K.kerros	Kellari	614
		13 955 m²

+ kylmä bruttoala 270m² (huolto ja pyörävarasto, 0.krs)
 (+ kylmä bruttoala (optio) 882m² (pysäköinti, 0.krs))

Kerrosala (250mm ulkoseinillä)

Kerros	kem2
13. kerros	787
12. kerros	867
11. kerros	867
10. kerros	867
9. kerros	867
8. kerros	867
7. kerros	61
6. kerros	867
5. kerros	1 144
4. kerros	1 144
3. kerros	1 144
2. kerros	1 144
1. kerros	962
11 588 m²	

Toimisto 11 177 k-m² + liiketila 411 k-m² = Yht. 11 588 k-m²

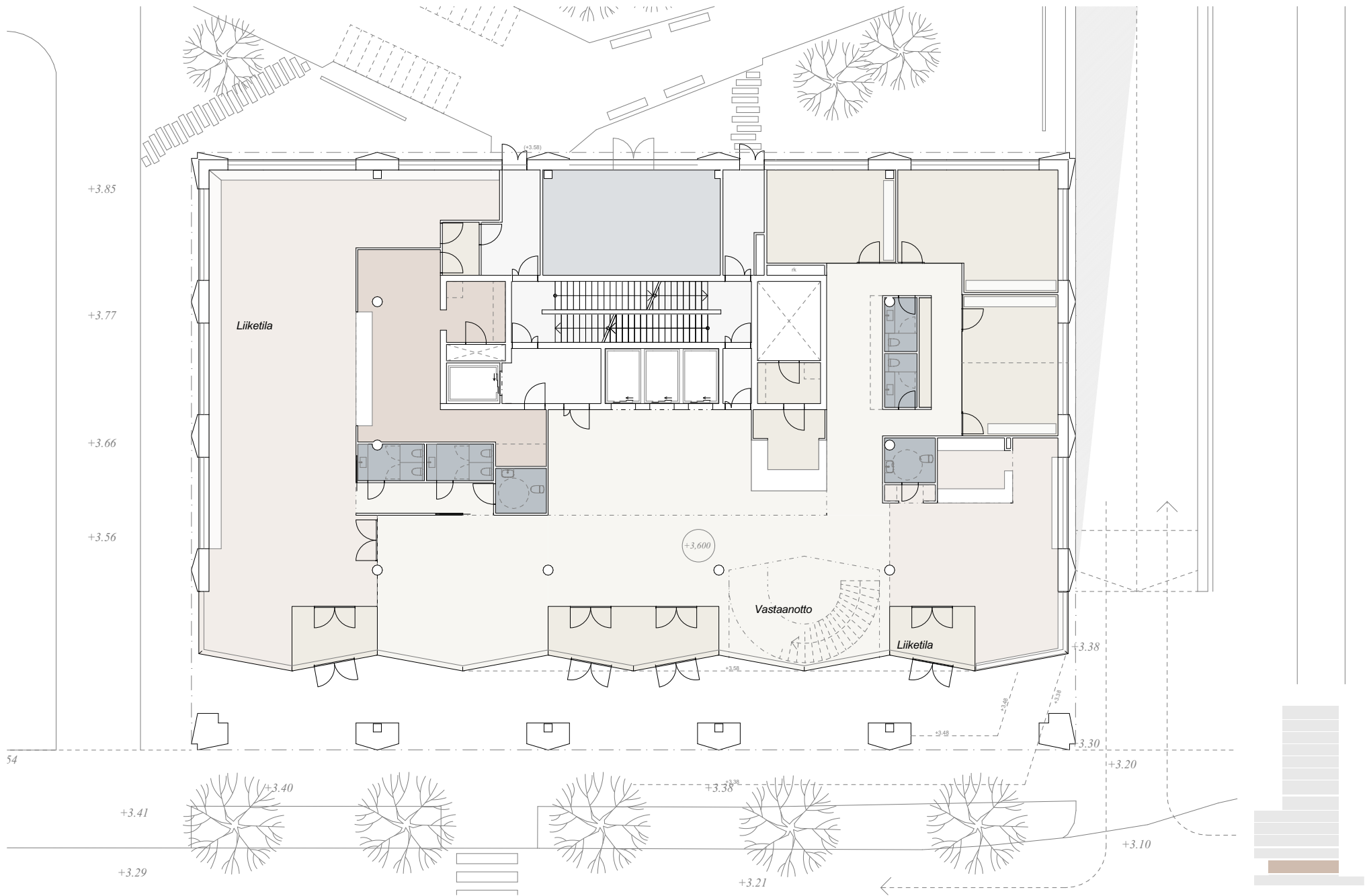


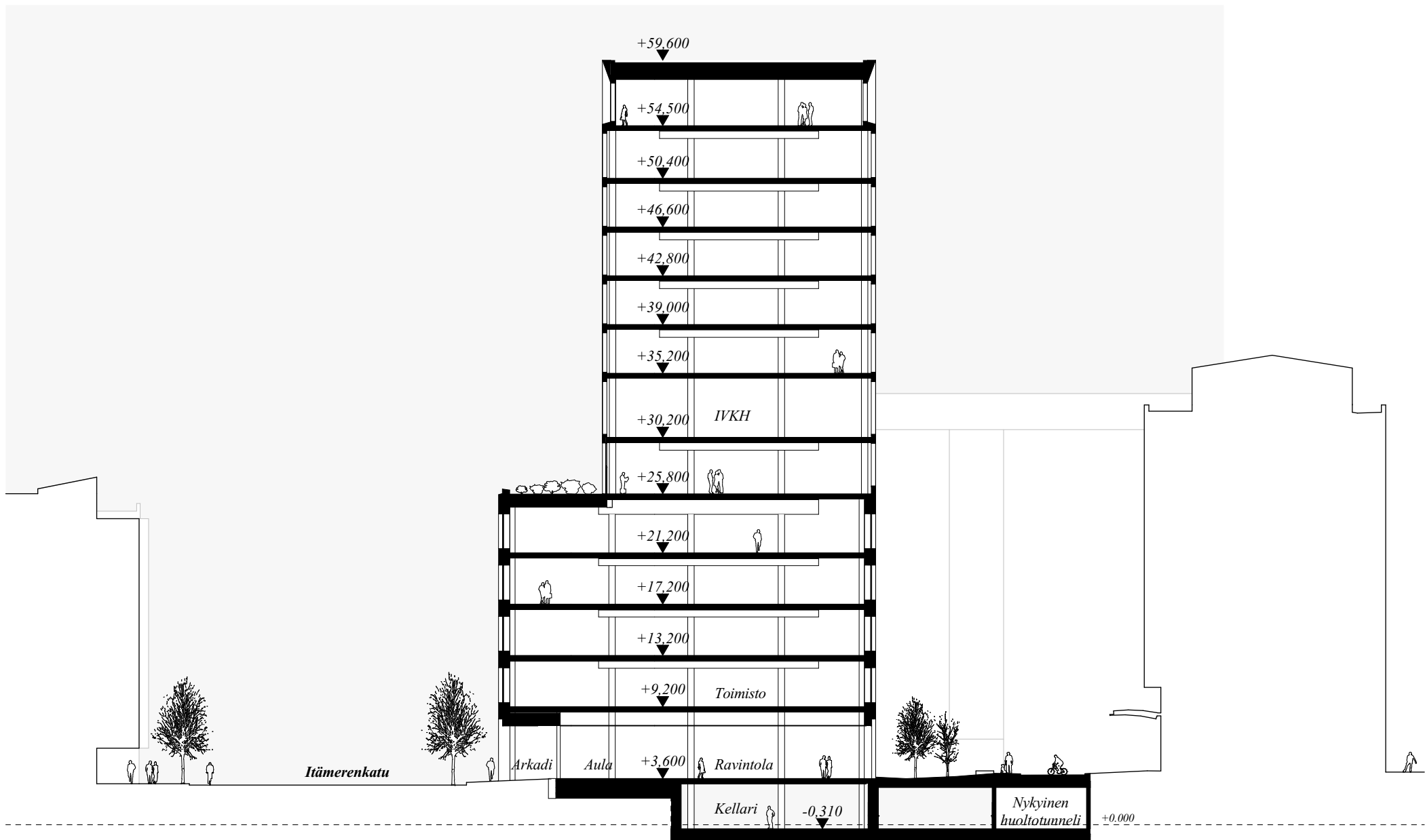
POLKUPYÖRÄT:

Toimisto:
 224pp, 1pp / 50 k-m² (kellarissa)
 +vieraspaikat 12pp, 1pp / 1000 k-m² (takapiha)
Liiketila:
 11pp, 1pp / 40 k-m²

AUTOT:

Autopaikat kellarissa 22 ap (optio)
 +Lyhytaikaiset saattopaikat 8 ap (nykyisen toimistotalon edustalla)

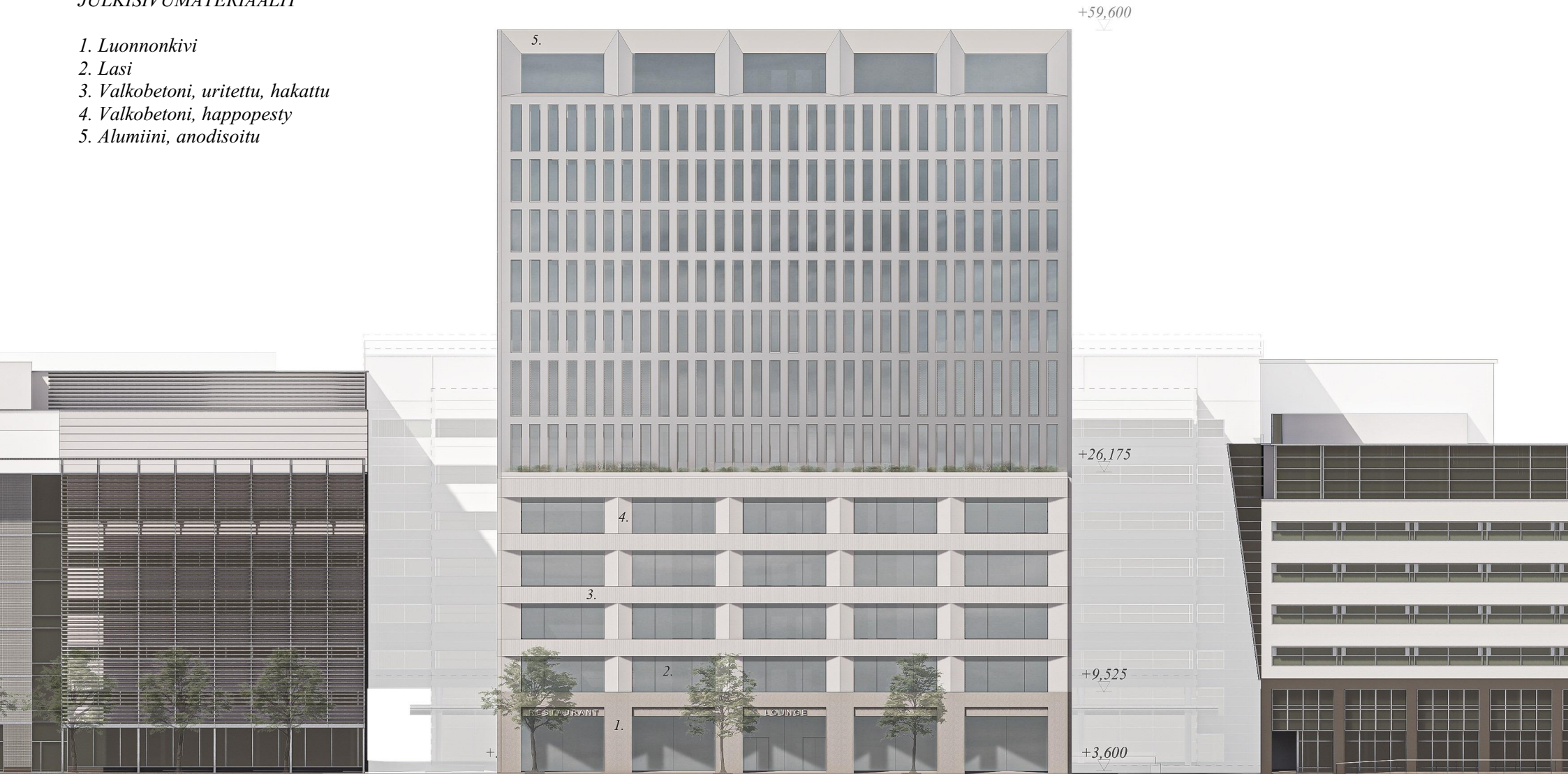






JULKISIVUMATERIAALIT

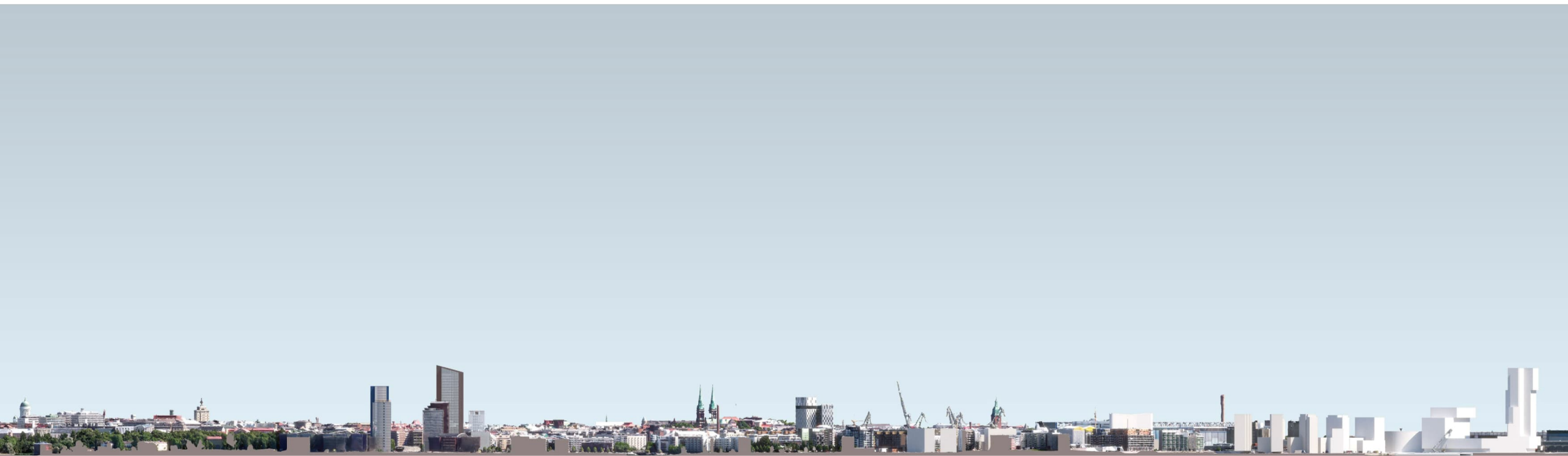
1. Luonnonkivi
2. Lasi
3. Valkobetoni, uritettu, hakattu
4. Valkobetoni, happopesty
5. Alumiini, anodisoitu







Alueleikkaus etelästä



Alueleikkaus lännessä