



§ 330

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Jätkäsaaren Palvelukortteleiden tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12608)

HEL 2020-001750 T 10 03 03

Hankennumero 1602_3

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 2.6.2020 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12608 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) satama-alueita (muodostuvat uudet korttelit 20833 ja 20834).

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuun lausuntoon ja muistutukseen. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Käsittely

Esteelliset: Noora Laak (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Teo Tammivuo. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Teo Tammivuori, arkkitehti, puhelin: 310 21192

teo.tammivuori(a)hel.fi

Teemu Vuontoniemi, liikenneinsinööri (liikennesuunnittelu), puhelin: 310 37490



teemu.vuohtoniemi(a)hel.fi
Jarkko Nyman, insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12608 kartta, päivätty 2.6.2020
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12608 selostus, päivätty 2.6.2020, päivitetty Kylk:n 2.6.2020 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva 2.6.2020
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 9.4.2020, täydennetty 2.6.2020
- 9 Päätöshistoria

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 8

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee satama-aluetta, joka sijaitsee Atlantinkadun, Länsisatamankadun ja Hyväntoivonpuiston rajaamalla alueella. Kaavaratkaisu mahdollistaa kahden toiminnoiltaan sekoittuneen korttelin rakentamisen.

Palvelukortteleiden keskeisen julkisen ulkotilan muodostaa kortteleiden väliin sijoittuva Gibraltarinaukio, jonka varrelle on tarkoitus sijoittaa mm. liiketiloja, päiväkoti sekä kortteleiden yhteisöllinen kylätalo.

Tavoitteena on jatkaa Helsingin kantakaupunkia sosiaalisesti, ekologisesti ja taloudellisesti kestäväällä tavalla.



Uutta asuntokerrosalaa on 45 680 k-m², josta huoneistohotellin osuus korttelissa 20833 tontilla yksi on 7 950 k-m² sekä kivijalkaliiketilojen ja palvelu- sekä yhteistilojen osuus molemmissa kortteleissa on yhteensä 3 130 k-m². Lisäksi kylätalolle varataan 500 k-m² korttelista 20833 tontilta 4.

Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on $e=3,67$. Asukasmäärän lisäys on noin 860 asukasta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Jätkäsaaren Hyväntoivonpuiston länsipuolen korttelirakenne täydentyy osayleiskaavassa osoitetun korttelirakenteen mukaiseksi.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta. Kaavaratkaisu on Jätkäsaaren osayleiskaavan mukainen.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Länsisataman Jätkäsaaren nk. palvelukorttelien ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn ratkaiseminen ja kilpailualueen varaaminen asunto-, hotelli-, liike- ja palveluhankkeiden suunnittelua varten muuttamisen periaatteet/muutosluonnoksen 3.5.2019.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Asemakaavan muutoksen alue on meritäyttöjen aluetta ja osa Länsisatamaa. Pääosa Länsisataman rahtiliikennetoiminnoista siirrettiin Vuosaareen vuonna 2008. Siihen saakka alue oli ulkopuolisilta suljettua asfalttipintaista merikonttien säilytyskenttää. Alueen koillispuolelle on rakentunut Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaava-alue. Eteläpuolelle rakentuu Atlantinkaaren, Melkinlaiturin asemakaava-alueet sekä lännessä Saukonlaiturin asemakaava-alue. Asemakaava-alueen pohjoispuolelle kaavoitetaan Jätkäsaaren keskuskortteita. Välittömästi asemakaava-alueen itä- ja eteläpuolella on Hyväntoivonpuisto. Korttelin eteläpuolella olevaan puiston osaan on suunniteltu leikkipuisto.

Alueella on voimassa asemakaavat nro 8043 (vahvistettu 12.12.1979), nro 8337 (vahvistettu 27.1.1981). Kaavojen mukaan alue on satama- aluetta, satama- aluetta palvelevien varastorakennusten korttelialuetta sekä katualuetta.

Helsingin kaupunki omistaa alueen maat. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisun kustannukset



Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonnäköalaa Gibraltarin aukion toteutuksen osalta arviolta 600 000 euroa. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden 45–48 milj. euroa

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajaksi

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajaksi saaduista viranomaisien kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala.

Viranomaisien kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kunnallistekniikkaan. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että annetaan kaavamääräys, joka mahdollistaa tonttijohtojen sijoittamisen naapuritonttien alueelle. Lisäksi kierrätyshuoneiden määrä, sijainti ja mitoitus määritellään jatkosuunnittelussa.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat tietoliikennejärjestelyihin sekä ekopisteen tarpeellisuuteen alueella. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että mielipiteen mukaisesti ekopistettä ei aiota sijoittaa alueelle ja tietoliikennetekniset asiat otetaan huomioon jatkosuunnittelussa. Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 9.4.–8.5.2020

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus. Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakentamisen korkeuteen ja sen aiheutta-



maan varjostavaan vaikutukseen sekä alueen lähiympäristön viihtyisyyteen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat vesihuollon järjestämiseen liittyviin kysymyksiin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY).

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saadusta muistutuksesta ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Teo Tammivuori, arkkitehti, puhelin: 310 21192

teo.tammivuori(a)hel.fi

Teemu Vuotoniemi, liikenneinsinööri (liikennesuunnittelu), puhelin: 310 37490

teemu.vuotoniemi(a)hel.fi

Jarkko Nyman, insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37094

jarkko.nyman(a)hel.fi

Liitteet

1 Sijaintikartta



2	Ilmakuva
3	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12608 kartta, päivätty 2.6.2020
4	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12608 selostus, päivätty 2.6.2020
5	Havainnekuva 2.6.2020
6	Tilastotiedot
7	Tehdyt muutokset
8	Vuorovaikutusraportti 9.4.2020, täydennetty 2.6.2020
9	Päätöshistoria

Oheismateriaali

1	Mielipidekirjeet
2	Muistutus
3	Jätkäsaaren palvelukorttelit, aurinkoenergiasimuloinnit
4	Viitesuunnitelman liitteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 8

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Lindén, Hakola