

Ahdinallas

20.kaupunginosa Länsisatama

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12655
PÄIVÄTTY 8.12.2020

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari)
satama-, katu- ja vesialueita
(muodostuva uusi kortteli 20836)

Kaavan nimi:
Ahdinaltaan asemakaava

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 22.5.2020

Kaupunkiympäristölautakunta:

Nähtävilläolo (MRL 65 §):

Kaupunkiympäristölautakunta/Asemakaavoituspalvelu:

Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto

Voimaantulo:

Alueen sijainti:



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala**Asemakaavoitus:**

Matti Kajansinkko, tiimipäällikkö

Teo Tammivuori, arkkitehti

Janni Backberg, arkkitehti

Kaavapiirtäminen:

Hilpi Turpeinen, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu:

Teemu Vuhtoniemi, liikenneinsinööri

Katariina Hämäläinen, projektinjohtaja

Lasse Toivanen, projektinjohtaja

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:

Paula Hurme, maisema-arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat:

Jarkko Nyman, insinööri

Pekka Leivo, diplomi-insinööri

Mikko Juvonen, diplomi-insinööri

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri

Kati Immonen, insinööri

Yleiskaavoitus:

Anne Karlsson, tiimipäällikkö

Alpo Tani, yleiskaavasuunnittelija

Elina Luukkonen, yleiskaavasuunnittelija

Kristiina Hyväri, yleiskaavasuunnittelija

Iiris Karvinen, yleiskaavasuunnittelija

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit:

Ilkka Aaltonen, tiimipäällikkö

Elina Kuikanmäki, johtava tonttiasiamies

Kalle Rantala, geotekninen asiantuntija

Rakennusvalvontapalvelut:

Pirkka Hellman, arkkitehti

Ulla Vahtera, tiimipäällikkö

Päivi Teerikangas, arkkitehti

Juha Sundqvist, arkkitehti

Erkki Hassinen, tarkastusinsinööri

Pelastuslaitos:

Pulmu Waitinen, palotarkastaja - asiantuntija

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala:

Petri Angelvuo, yksikön päällikkö

Kaupunginkanslia:

Max Takala, projektijohtaja

Minna Maartola, kehitysjohtaja

Muut viranomaistahot

Helsingin Satama Oy:

Ari Parviainen, tekninen päällikkö

Tero Sievänen, suunnitteluinsinööri

Sanna Supponen, satamainsinööri

Rakennuttajakumppanit:

Royal Areena Oy, Bluet Oy

Hankesuunnittelu

AW2 arkkitehdit, Matti Anttila, arkkitehti safa

Huttunen-Lipasti arkkitehdit, Santeri Lipasti, arkkitehti safa

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ	6
ASEMAKAAVAN KUVAUS	7
Tavoitteet	7
Mitoitus	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Liikenne	10
Palvelut	13
Esteettömyys	13
Luonnonympäristö	13
Ekologinen kestävyys	15
Yhdyskuntatekninen huolto	15
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	15
Ympäristöhäiriöt	18
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka	19
Nimistö	19
Vaikutukset	19
TOTEUTUS	25
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	26
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	28

LIITTEET

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Sijaintikartta
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Havainnekuva
 - Ote Jätkäsaaren osayleiskaavasta
 - Ote ajantasa- asemakaavasta
 - Liikennekaavio
 - Royal Park – liikenteelliset vaikutukset (a-insinöörit 21.12.2018)
- 4 Viitesuunnitelmat:
 - Royal Center – viitesuunnitelma 18.9.2020
 - Royal Park – viitesuunnitelma 27.9.2019
 - Ahdinallas – Kelluva kylpylä – luonnos 12.10.2020
 - Ahdinaltaan yleisten alueiden idealuonnos 3.11.2020

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
 - Helsingin kaupunki, Melkinlaiturin kunnostuksen yleissuunnittelu, Aaltonvaimennusrakenteiden vaihtoehtotarkastelu, 1.2.2020, Ramboll Finland Oy, Oy Akateemiset Konsultit.
 - Helsingin kaupunki, Ahdinaltaan esirakentaminen, 16.8.2018, Ramboll Finland Oy
 - Helsingin kaupunki, Ahdinaltaan asemakaava-alue, korttelit 20826 ja 20827 Pohjarakentamisen yleissuunnitelma, 30.10.2018, Ramboll Finland Oy
 - Helsingin kaupunki, Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, Jätkäsaari, Ahdinallas, Pilaantuneen maaperän kunnostuksen yleissuunnitelma, 14.5.2019, Ramboll Finland Oy
 - Helsingin kaupunki, Jätkäsaari, Ahdinaltaan maaperän pilaantuneisuustutkimus, 5.4.2018, Ramboll Finland Oy
 - Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto, Ahdinallas, Jätkäsaari, Kaava-alueet AK5, AK6 ja AK7, Sedimenttitutkimus, 16.10.2014, Vahanen Environment Oy
 - Royal Areena Oy, Royal Center, Palotekninen suunnitelma luonnos 30.3.2020, L2 Paloturvallisuus Oy
 - Royal Areena Oy, Royal Center, Tuulisuusselvitys, 30.3.2020, WSP Finland Oy
 - Royal Areena Oy, Royal Center, Jätkäsaari, Rakennettavuusselvitys, 31.1.2020, A-Insinöörit Civil Oy
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee satama-, katu- ja vesialueita, jotka sijaitsevat 20. kaupunginosassa (Länsisatama, Jätkäsaari) Tyynenmerenkadun ja Melkinlaiturin välisellä alueella. Kaavaratkaisu mahdollistaa tapahtuma-areenan, hotellin, liikuntatilojen ja kelluvan kylpylän sekä yleisen uimarannan ja näihin liittyvien tukitoimintojen rakentamisen. Lisäksi Melkinlaiturin varteen on sijoitettu uusi vesibussilaituri.

Kaavaratkaisu on tehty koska rakentaminen tällä paikalla toimii puskurialueena Jätkäsaaren asuinalueen ja satama-alueen välillä ja on syytä saada toteutettua alueen muun rakentamisen tahdissa. Asuinkerrostalorakentaminen ei tällä paikalla ei tule kysymykseen ympäristöhäiriöiden takia.

Tavoitteena on luoda Hyväntoivonpuiston päätteenä olevan Ahdinaltaan alueelle seudullisesti merkittävä urheilu-, kulttuuri- ja vapaa-ajantoimintojen alue.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan, tiiviisti rakennetun kaupunkiympäristön, teknisesti haastavan rakennuspaikan sekä monipuolisten vapaa-ajan palveluiden kehittämisen yhdistäminen kumppanuuskaavoituksen keinoin.

Alueelle on suunniteltu tapahtuma-areenaa, hotellia, toimitilaa, mailapeleihin soveltuvia urheilutiloja kerroksittain aseteltuna sekä Ahdinaltaaseen sijoitetut uimaranta ja kelluva kylpylä. Lisäksi alueella sijaitsee yleinen pysäköintilaitos.

Uutta toimitilakerrosalaa on 47 790 k-m²:

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennekaavio, jonka mukaan päivitetään jo laadittuja suunnitelmia Tyynenmerenkadulle ja Länsisatamankadulle.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Ahdinallas ja sitä ympäröimä rakentaminen muodostaa toiminnoiltaan aktiivisen ja viihtyisän päätteen Hyväntoivonpuistolalle sekä vastaa asukkaiden toiveisiin uimapaikasta ja ulkovoimaharjoittelualueesta.

Helsingin kaupunki omistaa alueen maat. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta. Asemakaava on kumppanuuskaavoitus-hanke. Kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu suunnitteluvarauksen saaneiden toteuttajayhteisöjen kanssa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Tavoitteena on luoda Hyväntoivonpuiston päätteenä olevan Ahdinaltaan alueelle seudullisesti merkittävä urheilu-, kulttuuri- ja vapaa-ajantoimintojen alueeksi.

Ahdinaltaan ympäristöstä on tavoitteena kehittää koko kaupungin osaa palveleva merellinen oleskelualue palveluineen. Ranta koostuu käyttäjiä niin matkustajasatamasta, Jätkäsaaren asuinalueilta kuin muualtakin kaupungista, ja sillä on potentiaalia muodostua Helsingin oloissa ainutlaatuiseksi vetovoimakohteeksi. Ahdinlaiturista ja Valtamerilaiturista yhdessä Melkinlaiturin kanssa muodostuva rantapromenadi liittyy osaksi kantakaupungin rantoja kiertävää virkistysreittiä. Allasympäristön liittyminen Hyväntoivonpuiston eteläosaan on merkittävä solmukohta, jossa puisto, rantapromenadit ja matkustajasataman alue kohtaavat. Satama-allas toimii nauhamaisen Hyväntoivonpuiston päätteenä ja huipentumana.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että edistetään liikkumisen tarjoamista palveluna, kaupungin osia kehitetään monipuolisina sekä varataan alueita yritystoiminnan tarpeisiin.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 60 831 m².

Kaavaratkaisun myötä tonttien kerrosala kasvaa 47 790 k-m²:llä.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on käytöstä poistunut satama-allas, tilapäisiä satamaliikenteen järjestelyjä sekä raitiotien tilapäinen käänkölenkki. Asemakaava-alueen halki kulkeva Atlantinkatu ja Atlantinsilta ovat raitiotietä. Aluetta ympäröivät muut katualueet on rakennettu jotta-kuinkin lopulliseen sijaintiin raitiotietä lukuun ottamatta. Asemakaavan pysäköintilaitos on rakennettu poikkeamispäätöksellä ja on harjakorkeudessaan.

Liikerakennusten korttelialue (KL-1)

Liikerakennusten korttelialueelle saa sijoittaa palvelutiloja kulttuuri-, liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa varten sekä julkisia palveluja, myymälä-, kahvila-, ravintola-, opetus-, kokoontumis- ja maajoitustiloja.

Korttelialueella on erikseen osoitettu tontit mailapelitornille merkinnällä p-1. Tapahtuma-areenan saa sijoittaa rakennusosalalle joka on merkitty merkinnällä p-2. Tällä rakennusosalalla sijaitsee myös hotelli- ja toimistotorni.

Korttelialueen rakennusten korkeudet on määritelty korkoina meren pinnasta. Mailapelitorni on yltää 64,5 m korkeuteen meren pinnasta ja hotelli- toimistotorni 117,5 m korkeuteen. Näiden väliin jää matalampi monitoimiareena 32 m korkeudella meren pinnasta. Korot perustuvat viitesuunnitelmiin.

Kadut ja aukiot

Ahdinaltaan asemakaava-alueen julkiset ulkotilat muodostuvat alasta kiertävästä rantapromenadista, uimarannasta sekä Valtamerilaiturin eteläisessä päätteessä sijaitsevasta aukioista. Yleisten alueiden kaupunkikuvallisissa ratkaisuissa lähtökohtina ovat urbaani merenrantatunnelma ja satama-alueen läheisyys. Tavoitteena ovat laadullisesti korkeatasoiset ulkotilat, jotka mahdollistavat viihtyisän oleskelun.

Satama-altaan pohjoispäässä sijaitseva Ahdinranta on luonteeltaan väljää jalankulun, pyöräilyn ja oleskelun aluetta, joka liittyy saumattomasti Melkinlaiturin rantapromenadiin. Ahdinrannasta aukeaa näkymä kohti avomerta, ja rantaan osuu aurinkoa iltapäivästä iltaan asti. Ahdinrannan oleskelutilaa rytmittävät rantaympäristöön sopivat istutukset

Valtamerilaituri Ahdinaltaan itärannalla jatkaa aukiomaista rantapromenadia. Jalankulku kulkee alemmalla tasolla meren ääressä, ja portailla tasataan tasoeroa rantapromenadin ja liikerakennusten korttelialueen välillä. Leveät portaavat aukeavat ilta-auringon suuntaan, ja ne ovat merkittävä osa rannan julkista tilaa. Valtamerilaituri päättyy etelässä aukioon, jolle saa sijoittaa liikuntatoimintoja, kuten voimaharjoittelulaitteita. Olennainen osa aukiota ovat istutukset, joihin kuuluu myös suurikokoisia puita.

Ahdinaltaan alueella rantamuurien ja pintojen materiaaleiksi sopivat luonnonkivi ja betoni sekä oleskelualueille esimerkiksi puupinnat. Käytettävät kasvilajit ja rakenneratkaisut valitaan alueen äärevät olosuhteet, erityisesti tuulisuus huomioiden.

Uimaranta-alue (VV)

Alueelle tulee rakentaa yleinen uimaranta. Uimaranta toimii voimakasta aallokkoa vaimentavana rakenteena, ja on olennainen tekijä ranta-alueiden käyttöturvallisuuden takaamisessa.

Ranta toteutetaan hiekkarantana, joka avautuu kaarevassa muodossa kohti vastapäistä Valtamerilaituria ja mahdollista kelluvaa meriuimalaa. Uimaranta on sekä kaupunkikuvallisesti että veden saavutettavuuden kannalta merkittävä vetovoimatekijä Jätkäsaarella, jossa ei tähän mennessä ole ollut virallista uimapaikkaa. Uimaranta sijoittuu valo-olosuhteiltaan ihanteellisesti altaan pohjoiseen päähän. Alueelle istutetaan rantaympäristöön soveltuvaa kasvillisuutta rajattuina istutusalueina sekä suurikokoisiakin puita luomaan varjon paikkoja ja vehreää yleisilmettä.

Uimarannan alueelle sijoittuu kelluvan kylpylän huoltorakennus merkinnällä hr-w. Huoltorakennukseen sijoitetaan jätteen putkikeräysluukut sekä muuta kylmäsäilytystä.

Venesatama (LV)

Alueelle tulee sijoittaa laituri vesibussiliikennettä varten. Laituri tulee rakentaa siten, että se toimii voimakasta aallokkoa vaimentavana rakenteena. Aallokkoa vaimentava laituri (va) on olennainen osa ranta-alueiden käyttöturvallisuuden takaamisessa. Laiturin rakenteiden tulee kestää viereiselle satama-alueelle sijoittuvien laivojen potkurivirtoja.

Autopaikkojen korttelialue (LPA-1)

Alueelle saa rakentaa 750-paikkaisen pysäköintilaitoksen yleiseen käyttöön. Pysäköintilaitokseen on tarkoitus sijoittaa Jätkäsaaren liikuntapuiston toisen jalkapallokentän paikalla ollut pysäköintipaikkakysyntä. Asemakaava mahdollistaa noin 200 neliöisen liiketilan perustamisen pysäköintilaitokseen.

Vesialue (W)

Vesialue, joka tulee pitää avoimena. Vesialueelle sijoitettavien rakenteiden tulee kestää viereiselle satama-alueelle sijoittuvien laivojen potkurivirtoja. Vesialueelle saa sijoittaa Atlantinsiltaa suojaavan törmäyspenkereen siten, ettei se alimmilla vedenpinnan korkeuksilla näy vedenpinnan yläpuolelle.

Vesialue (W-1)

Vesialue, jolla moottorikäyttöisellä aluksella liikkuminen on kielletty välttämättömiä huolto- ja pelastustoimia lukuun ottamatta.

Vesialueelta varataan osa kelluvalle kylpylälle ter-w, kl-w. Kylpylän rakennukset rajataan alueen itälaidalle. Kulkuyhteyksiä kylpylään voi järjestää kelluvan kylpylän huoltorakennuksen vierestä, sekä viereiseltä jalankulkuväylältä.

Liikenne

Lähtökohdat

Yleisten töiden lautakunta päätti 12.1.2016 oikeuttaa rakennusviraston tekemään sopimuksen Tyynenmerenkadun eteläisen osan toteutuksesta Helsingin Satama Oy:n kanssa. Katu rakennetaan Helsingin Satama Oy:n vuokraamalle alueelle ja Helsingin Satama Oy suunnitteluttaa ja rakennuttaa kadun sekä kilpailuttaa sen toteuttamisesta aiheutuvat työt. Suunnittelun lähtökohtana ovat olleet kaupunkisuunnitteluviraston laatimat liikennesuunnitteluperiaatteet, jotka on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 13.12.2016.

Jalankulku

Tyynenmerenkadulla on jalkakäytävät kadun molemmin puolin. Suojatiet on sijoitettu liittymien ja raitiovaunupysäkkien yhteyteen. Jalankulun reittejä halkoo raitioliikenteen tilapäinen kääntöpaikka sekä sataman tilapäinen saattoliikenteen pysäköintialue.

Pyöräliikenne

Tyynenmerenkadulle on suunniteltu kantakaupungin pyöräliikenteen tavoiteverkon mukaisesti yksisuuntainen pyöräliikenteen järjestely, joka jatkuu niin Atlantinkadulle kuin Länsisatamankadullekin. Pyöräliikenteen kadun ylityspaikat ovat samassa kohdassa jalankulun kanssa. Länsisatamankadun kiertoliittymässä on liikenneturvallisuuden vuoksi päädytty osittain kaksisuuntaiseen pyöräliikenteen järjestelyyn. Kiertoliittymä on moottoriajoneuvoliikenteelle osittain kaksikaistainen ja sataman suunnasta kadulle tulee vapaa oikea, jonka vuoksi liittymän pohjoishaaralle ei ole esitetty suojatietä eikä pyörätien jatketta.

Tyynenmerenkadun länsireunalle ei ole toistaiseksi toteutettu pyöräliikenteen yhteyttä Länsiterminaalille 2 saakka.

Julkinen liikenne

Tyynenmerenkadulla tulee liikennöimään kolme raitiolinjaa HSL:n raitioliikenteen linjastosuunnitelman mukaisesti. Raitiolinja 7 liikennöi Kampista Tyynenmerenkadun kautta Länsiterminaalille ja sen kääntöpaikka tulee sijaitsemaan Melkinlaiturin alueella. Linja 8 liikennöi Ruoholahden metroaseman kautta terminaalille Atlantinkatua pitkin ja sen kääntöpaikka sijaitsee Bunkkerin edustalla. Raitiolinja 9 tulee Kampin suunnasta Välimerenkatua ja Atlantinkatua pitkin terminaalille ja sen kääntöpaikka sijaitsee myös Bunkkerin edustalla.

Raitioliikenteen pysäkit sijoittuvat uuden areenan välittömään läheisyyteen Tyynenmerenkadulle ja palvelevat areenan lisäksi Länsiterminaalia 2. Pysäkkien mitoituksessa ja varusteluissa huomioidaan laivamatkustajien erityistarpeet. Pysäkit on mitoitettu kahdelle raitiovaunulle.

Kiertoliittymiin tulee ratikkavalot, joilla risteävä autoliikenne pysäytetään raitiovaunun lähestyessä.

Asemakaava-alueella on tällä hetkellä tilapäinen raitioliikenteen kääntöpaikka.

Autoliikenne

Tyynenmerenkatu on Jätkäsaaren alueellinen kokoojakatu. Siihen liittyvät kokoojakadut Atlantinkatu sekä Länsisatamankatu. Tyynenmerenkadun arvioitu liikennemäärä Länsisatamankadun ja Atlantinkadun välisellä osuudella on muutamia tuhansia ajoneuvoja vuorokaudessa vuoden 2035 ennustetilanteessa. Atlantinkadun ja Länsisatamankadun välinen Tyynenmerenkadun katuosuus on 1 + 1-kaistainen. Länsisatamankadun liikennemääräksi on arvioitu 6 000 ajoneuvoa vuorokaudessa vuoden 2035 ennustetilanteessa. Länsisatamankadun katuosuus on 1 + 1-kaistainen.

Satamaan tuleva liikenne kulkee pääosin Tyynenmerenkatua ja Länsisatamankatua pitkin. Raskaan liikenteen saapuminen ja poistuminen on rajoitettu Tyynenmerenkadulle Rionkadusta pohjoiseen. Henkilöautolla sataman alueelle kuljetaan Länsisatamankadun kohdalla olevan liikenneympyrän kautta, joka toimii myös henkilöautojen ulosajoreittinä satama-alueelta.

Kaavaratkaisu

Asemakaavan liikenneratkaisut on esitetty tarkemmin erillisessä liikennekaaviossa selostuksen liitteessä. Kaavan liikenteelliset vaikutukset katuverkolla on kuvattu erillisessä selostuksen liitteessä (A-Insinöörit 21.12.2018)

Jalankulku

Ahdinaltaan ranta-alueelle ja Tyynenmerenkadulle on varattu runsaasti tilaa jalankululle. Ranta-alueelle suunnitellaan istuskeluun soveltuvia portaita sekä aukiomaista tilaa oleskeluun. Jalankulkijoiden on mahdollista saapua rantaan Tyynenmerenkadulta areenan ja pysäköintilaitoksen välistä tai areenan eteläistä reunaa pitkin Atlantinsillan suuntaisesti. Länsisatamankadulta rantaan saapuville on suunniteltu uusi jalkakäytävä. Atlantinsillan yhteydessä on suunniteltu porrasyhteys rantaan.

Pyöräliikenne

Tyynenmerenkadulle on suunniteltu 1-suuntaiset pyöräliikenteen järjestelyt Atlantinkadun ja Tyynenmerenkadun risteykseen. Pyöräilijöille ja jalankulkijoille on suunniteltu ylijatketut jalkakäytävät ja pyörätiet tonttiliittymien kohdalle. Pyörällä on mahdollista kulkea ranta-alueelle Tyynenmerenkadulta sekä Länsisatamankadulta.

Julkinen liikenne

Asemakaavan liikenneratkaisussa ei tehdä muutoksia raitioliikenteen suunniteltuihin järjestelyihin Tyynenmerenkadulla. Raitioliikenteen väliaikainen kääntöpaikka joudutaan purkamaan ennen rakennuksen rakentamisen aloitusta.

Autoliikenne

Uuden pysäköintilaitoksen tonttiliittymät on sijoitettu Tyynenmerenkadulle sekä Länsisatamankadulle. Länsisatamankadulle on suunniteltu erillinen ryhmittymiskaista vasemmalle kääntyville ajoneuvoille sataman liikenteen sujuvuuden vuoksi.

Tyynenmerenkadun varrelta on varattu tilaa saattoliikenteelle Länsisatamankadun ja Atlantinkadun väliseltä osuudelta. Saattoliikenteen paikat palvelevat sekä uuden maankäytön että sataman toimintoja. Saattoliikenteelle varattuja paikkoja tulee sijaitsemaan myös Atlantinkadun varrella. Laadittavassa erillisessä liikenteen ohjaussuunnitelmassa tarkennetaan saattoliikenteen paikkojen käyttöä.

Pysäköinti

Areenan toiminnoille varataan yhteensä 220 pyöräpysäköintipaikkaa, mikä on todettu riittäväksi määräksi toiminnan kannalta. Pyöräpysäköintipaikat sijoitetaan lähelle rakennuksen sisäänkäyntejä. Katualueelle sijoitetaan lisäksi yleisiä pyöräpysäköintipaikkoja palvelemaan pyörällä ranta-alueelle saapuvia.

Asemakaava-alueella autoliikenteen pysäköinti on keskitetty erilliseen yleiseen pysäköintilaitokseen, jossa on tilaa yhteensä 750 ajoneuvolle. Areenalle ei ole suunniteltu yhtään autojen pysäköintipaikkaa, mutta toiminnot tulevat hyödyntämään viereisen yleisen pysäköintilaitoksen vapaata kapasiteettia. Asemakaava-alueella sijaitseva pysäköintilaitos on toteutettu poikkeamispäätöksellä.

Vesiliikenne

Asemakaava-alueelle on suunniteltu vesibussilaituri, joka on sijoitettu Melkinlaiturin puolelle. Laiturille voidaan ajaa suuremmilla aluksilla, jotka eivät pääse Atlantinsillan ali.

Palvelut

Lähtökohdat

Jätkäsaaren kaupalliset palvelut sijaitsevat pääosin rakennusten kivijaloissa sekä tulevassa Jätkäsaaren keskuskorttelissa. Alueen koulut ja päiväkodit on jo kaavoitettu.

Liikuntapalveluiden osalta alueelle on rakennettu laajamittainen liikuntapuisto, jossa on mahdollisuus sekä seuratoiminoille, että vapaaseen omatoimiseen liikkumiseen. Liikuntapuisto on Helsingin kaupungin kulttuuri- ja vapaa-aika toimialan hallinnoima. Uimahalli- ja liikuntasalipalveluita on tarkoitus sijoittaa myös Bunkeriin, josta kulttuuri- ja vapaa-ajan toimiala vuokraa tilat. Alueelta puuttuvat mailapelien kuten tenniksen, sulkapallon ja padelin harjoittelumahdollisuudet, täysimittainen sählyhalli sekä Jätkäsaaren osayleiskaavassa merkitty uimapaikka. Asukkaiden toiveissa on myös ollut ulkotiloihin sijoitettu voimaharjoittelualue.

Kaavaratkaisu

Tyynenmerenkadun varrelle hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle sijoitetaan monikäyttöinen areena sekä mailapeleihin soveltuva rakennus. Areenaan liittyy kiinteästi erilaisten liikuntapalveluiden ohella myös hotelli ja ravintolapalveluita.

Hyväntoivonpuiston päähän Ahdinaltaaseen sijoitetaan yleinen uimapaikka. Lisäksi mahdollistetaan kelluvan vapaa-ajanpalvelun rakentaminen. Kaupungin hallintaan jäävälle aukiolle Atlantinsillan kupeessa on tarkoitus luoda mahdollisuudet voimaharjoitteluun.

Esteettömyys

Asemakaava-alueen Ranta-alueilla tulee kiinnittää erityistä huomiota esteettömien yhteyksien järjestämiseen, turvallisuuteen sekä harhautumisen estämiseen. Muilta osin asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Alue on asfaltoitua entistä satamakenttää. Alueella ei ole puuvarstista kasvillisuutta. Helsingin luontotietojärjestelmän mukaan alueella ei ole suojeltavia luontokohteita tai havaintoja suojeltavista lajeista.

Tuulisuus

Jätkäsaaren sijainti useammasta suunnasta avomerren ympäröimänä tekee sitä Helsingin oloissa tuulisen alueen. Nykytilanteessa alue on avointa entistä satamakenttää, jolla ei ole tuulensuojaa antavia elementtejä, kuten kasvillisuutta, maastonmuotoja tai rakennuksia. Jätkäsaaren jo rakentuneet rakennukset suojaavat osittain aluetta pohjoisesta ja idästä puhaltavilta tuuilta.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu on osin ristiriidassa Jätkäsaaren alueen kokonaisrakenteen periaatteen kanssa, jossa tuulisuuden vaikutuksia viihtyvyyteen ja turvallisuuteen pyritään estämään nostamalla rakennusten kerroslukua vähitellen alueen keskiosia kohti. Asemakaava-alue sijaitsee alueen reunalla, jossa siihen kohdistuu lähes avomeriolosuhteiden kaltaisia tuulia. Porrastamalla rakennusmasaa sekä nostamalla torni selkeästi jalustamaisen rakenteen päälle saadaan maanpinnan tuuliolosuhteita helpotettua. Asemakaava-alueen tuulisuudesta on laadittu erillinen selvitys.

Aaltoilu

Melkinlaiturin ja Valtamerilaiturin rajaama Ahdinallas on avoin etelän puoleiselle tuulelle ja aallokelle. Tämä tekee altaan aaltoilutilanteesta haastavan. Ilmatieteen laitoksen arvion perusteella merkitsevä aallonkorkeus Lauttasaarenselällä Melkinlaiturin edustalla on noin 1,0 m ja Ahdinaltaan pohjukassa noin 1,8 m. Ahdinaltaasta tehtyjen tarkempien aaltomittausten perusteella aallonkorkeus vaihtelee voimakkaasti eri osissa allasta. Altaan pohjukan korkeammat aallot johtuvat aaltojen heijastumisesta altaan reunoilta. Alueen esirakentamistöiden yhteydessä Ahdinaltaan pohja on nostettu tasolta n. -11 tasolle -5 - -3.

Kaavaratkaisu

Melkinlaiturin laiturirakenteiden korjauksen suunnittelun yhteydessä on selvitetty mahdollisuuksia laiturin nykyisten aallonvaimennuskammioiden toiminnasta. Tulevaisuudessa veden pinnan noustessa nykyisten kammioiden toiminta heikkenee. Tästä syystä Ahdinaltaan aallonvaimennuksen tulee perustua toisiin ratkaisuihin. Erillisen selvityksen perusteella tällaisia ratkaisuja ovat Melkinlaiturin kärjen madallustäyttö sataman tarvitsema vesiväylä huomioiden, kelluva aallonvaimennusrakenne Atlantinsillan eteläpuolella sekä Ahdinaltaan madaltaminen pohjukkaa kohti. Näillä toimenpitein aaltoilua saadaan vaimennettua.

Asemakaavassa annetaan määräys Ahdinaltaan ranta-alueiden alle +3,2 korossa olevien sekä kelluvien rakenteiden käyttöön-otosta ehdollisena vaimennusrakenteiden toimivuudesta.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Jätkäsaaren alueen rakentaminen jatkaa Helsingin keskustan tiivistä kaupunkirakennetta länteen. Vanha tavaraliikenteen konttikenttä rakentuu osaksi kantakaupunkia.

Kaavaratkaisu

Rakentaminen meren äärelle avaa merellistä Helsinkiä asukkaille ja alueella vieraileville niin asuinkortteleissa kuin julkisissa ulkotiloissa. Hyväntoivonpuisto on koko kantakaupunkia palveleva merkittävä kaupunginosapuisto, joka tarjoaa kaupunkirakenteen sisäisiä virkistysreittejä sekä oleskelu- ja leikkipaikkoja. Asemakaava-alueen korttelit nivoutuvat tiiviisti puiston yhteyteen.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on liitettävissä nykyisiin yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin.

Kaavaratkaisu

Liikerakennusten korttelialue ja LPA-1-alueelle rakennettava pysäköintitalo ovat liitettävissä Tyynenmerenkadun kunnallisteknisiin verkostoihin.

Ahdinaltaaseen sijoitettavat kelluvat uimala- ja ravintolarakenteet liitetään Ahdinrannan kautta Länsisatamankadun kunnallisteknisiin verkostoihin. Jätteiden putkikeräysjärjestelmän keräyspiste sijoitetaan uimaranta-alueen itäreunaan huoltorakennuksen yhteyteen.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Suunnittelualueen maaperä on kokonaisuudessaan mereen tehtyä täyttöä. Täytöt on rakennettu vuosina 1967–2019 edeten pohjoisesta etelään ja viimeisimmässä vaiheessa Valtamerilaiturilta länteen päin. Ennen täyttöä alueella on tehty ruoppauksia ja täyttö on tehty osin kovaan pohjaan ja osin merenpohjassa olleen savi-kerroksen päälle. Alue on ollut koko historiansa ajan satama-alue, aiemmin alueella on sijainnut satamarakennus L7. Alue on

tällä hetkellä pääosin asfaltoitua Helsingin Sataman liikennöinti-
aluetta.

Alueelle sijoittuu entinen paaluilla perustettu Valtamerilaituri, jonka kansi on pääosin purettu, mutta paalut on jätetty maahan. Ahdinaltaan pohjukan laiturirakenteet ovat maanalaisia teräsponttilieriöitä, teräsponttiseinää ja teräsbetonisia kasuuniarkkuja. Alueella on sijainnut Helsingin Sataman käytössä ollut teräsbetonipaaluilla perustettu varastorakennus (L7), joka on purettu. Vanhoja paaluja tai paalulinjojen palkkien välisiä vetotankoja ei ole poistettu. Valtamerilaiturin taustalle on asennettu Ahdinaltaan kesän 2016 ruoppauksien yhteydessä linjaan teräspontteja ja teräspalkkipaaluja työnaikaisen stabiliteetin varmistamiseksi. Myös nämä rakenteet on jätetty maahan.

Suunnittelualue on täytetty mereen 1960-luvulta alkaen. Täyttö on tehty alueelle louheesta ja/tai kitkamaasta rakennettujen reuna-
penkereiden rajaamiin altaisiin. Täyttömateriaalina on käytetty mm. kitkamaalajeja, merihiekkaa sekä sekalaista rakennusjätettä. Vanhojen täyttökarttojen perusteella suunnittelualueen täytöt on tehty pääsääntöisesti merihiekalla. Täyttö on paikoin tehty merenpohjassa olleen savikerroksen päälle ja osin savi on ruopattu ennen täyttöä. Vanhojen suunnitelmien perusteella Valtamerilaiturin rakentamisen yhteydessä on tehty portaittainen saven ruoppaus laiturin kannen levyiseltä alueelta.

Suunnittelualueen länsiosa sijoittuu nykyiselle merialueelle, jossa on tehty saven ruoppauksia vuosina 2013–2016. Ruoppaustyön laajuutta on rajoittanut Valtamerilaiturin ja sen taustalla olevan satamakentän alueellinen vakavuus. Työnaikaista stabiliteettia ja siten ruoppauksen laajuutta rannan läheisyydessä on määrittänyt mm. se, että Valtamerilaiturin taustalla on ollut koko ajan käynnissä raskas ajoneuvoliikenne. Tämän vuoksi Valtamerilaiturin edustalle on jouduttu jättämään savikerros, joka on enimmillään noin 13 m paksu.

Viimeisimmän ruoppauksen jälkeen ruopattu alue on täytetty louheella alkuperäiseen merenpohjan tasoon noin -15...-12. Täyttö on suunniteltu siten, että tulevien rakennusten ja rantarakenteiden kohdalla täyttömateriaali on lyöntipaalutettavaa louhetta ja Melkinlaiturin puoleinen reuna karkeampaa louhetta.

Nykyinen maanpinta vaihtelee noin tasolla +2,5...+3,5. Alue on pääosin asfaltoitu. Valtamerilaiturin ja Tyynenmerenkadun välisellä alueella merihiekkatäytön paksuus on noin 17...22 m. Täytön alla on paikoin havaittu savikerros, joka on pohjatutkimusten perusteella paksuimmillaan alueen itäosassa ollen n. 5 m paksu. Merihiekkatäytön/saven alapuolella on hiekka-/moreenikerros ennen kallionpintaa.

Ahdinaltaan pohjukassa täyttö on tehty merihiekalla ja täytön tiiveys vaihtelee. Täyttökerroksen paksuus on arviolta noin 15...20 m. Alueella tehdyissä pohjatutkimuksissa ei ole havaittu täytön alapuolella savikerrosta. Täyttökerroksen alapuolella on noin 5...10 m paksuudelta luonnollinen hiekka-/moreenikerros ennen kallionpintaa.

Alueen kallionpinta on porakonekairausten perusteella pääosin noin tasolla -25...-30. Alueen koillisosassa, Tyynenmerenkadun ja Länsisatamankadun risteysalueella, kallionpinta nousee ylimmillään noin tasolle -12.

Ahdinaltaan alueella on esirakentamistoimenpiteinä purettu Melkinlaiturin edustalta eroosiosuojalaatta ja Valtamerilaiturin vedensäälliset osat lähes merenpinnan tasoon saakka lukuun ottamatta valtamerilaiturin eteläisintä osaa. Ahdinaltaan pohjalta on ruopattu savi pois stabiliteetin sallimissa rajoissa. Savea on jäänyt ruoppaamatta alkuperäisen Ahdinaltaan alueelta purettun Valtamerilaiturin alla ja edustalla, mikä on huomioitava tonttien pohjarakentamisessa. Ruoppauksen jälkeen Ahdinaltaaseen on tehty madallustäyttö, minkä jälkeen purettun Valtamerilaiturin kohdalle ja edustalle on tehty täyttöä tasolle noin +3 nykyiseen rantaviivaan saakka.

Jätkäsaaren alueella pohjavesi on pääosin merivettä, joka pääsee virtaamaan melko vapaasti huokoisissa täyttömaakerroksissa. Alue on lähes kokonaan asfaltoitu ja sadannasta muodostuu pohjavettä hyvin pieniä määriä. Pohjaveden pinta noudattelee merenpinnan korkeusvaihteluja. Varsinaista virtaussuuntaa alueen pohjavedellä ei ole, vaan virtausta säätelevät merenpinnan korkeusvaihtelut.

Alueelle tehtyjen maaperätutkimusten mukaan maaperässä todettiin pohjaveden yläpuolella pistemäistä, pääosin metalleilla ja öljyhiiivedyillä aiheutunutta pilaantuneisuutta.

Kaavaratkaisu

Alueen rakennusten pohja- ja perustusrakenteet tulee yhteensovittaa yleisten alueiden rakenteiden kanssa. Rakennukset tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että rantarakenteet ovat aukikaivettavissa perustuksia vaurioittamatta. KT-1-korttelissa tulee tontin puolelle toteuttaa ankkuroitu tukiseinärakenne rannan suuntaan mm. siirtymien hallitsemiseksi. Rantarakenteiden tukirakenteet saattavat ulottua tontin puolelle, jolloin paalujen sijoittelussa tulee huomioida tontin rakenteiden paalut.

Rakennukset on alustavasti arvioitu perustettavan teräksisten porapaalujen varaan.

Alueella on voimassa oleva ympäristönsuojeluyksikön päällikön päätös pilaantuneen maaperän puhdistamisesta, joka on annettu 7.6.2019. Alueella sijaitsevan pysäköintilaitoksen maaperä on kunnostettu em. päätöksen mukaisesti.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Satama

Länsisataman toiminnoista aiheutuu melua sataman lähiympäristöön. Laivojen merkittävimmät melulähteet ovat apukoneet ja ilmanvaihtolaitteet, joiden päästölähteet sijaitsevat tyypillisesti hyvin korkealla (savupiippu ja ilmanvaihtoaukot sen ympäristössä). Apukone on yleensä käynnissä koko satamassa oleskelun ajan. Sen aiheuttama laivamelu on yleensä erityisen pienitaajuisia. Rakennusten julkisivut eristävät pienitaajuisia melua selvästi huomattavasti kuin liikennemelua, mihin verrattuna sitä voidaan pitää lisäksi normaalia häiritsevämpänä. Tämän vuoksi pienitaajuisen laivameluun tulee jatkosuunnittelussa kiinnittää erityistä huomiota.

Sataman toimintaa ohjaa ympäristönsuojelulain mukainen ympäristölupa, jossa on annettu raja-arvoja mm. sataman toiminnasta aiheutuvalle melulle. Tavoitteena on sataman lähiympäristöön sijoittuvien uusien toimintojen yhteensovittaminen Länsisataman toiminnan ja kehittämismahdollisuuksien kanssa.

Katuliikenne

Nykytilanteessa kaava-alueelle aiheutuu melua mm. raitiotieliikenteestä sekä satamaan suuntautuvasta muusta liikenteestä. Ympäristöön suunniteltujen katujen ja raitioteiden rakentuessa tulee liikenteestä aiheutumaan suunnittelualueelle myös nykyistä enemmän melua.

Kaavaratkaisu

Kaava-alueelta on laadittu erillinen ympäristömeluselvitys (*Royal Areena, meluselvitys 1617212.1, A-Insinööri, 31.3.2020*). Selvityksen lähtökohtina on huomioitu sataman kehitysnäkymien mukaiset satamatoiminnot ja alueelle tulevaisuudessa sijoittuva liikenne. Arviointia on tehty kaava-alueen rakennuksiin kohdistuvan ympäristömelun sekä runkomelun ja tärinän osalta, mutta myös monitoimiareenan musiikkitapahtumien aiheuttaman melun osalta.

Meluselvityksen perusteella kaavassa on annettu hotellirakennusta koskien julkisivun äänitasoerovaatimukset 32–34 dB pienitaajuista laivamelua vastaan. Vaatimus pienitaajuista laivamelua vastaan on suuri ja sen edellyttämiin rakenneratkaisuihin on jatkosuunnittelussa syytä kiinnittää erityistä huomiota. Jatkosuunnittelussa on suositeltavaa kiinnittää lisäksi tarkemmin huomiota toimistotiloilta tavoiteltavaan ääniympäristöön, vaikka melutason ohjearvojen näkökulmasta tavanomaiset ulkovaipan rakenteet onkin arvioitu riittäviksi.

Selvityksen mukaan ympäristöstä ei kohdistu rakennukseen ja sinne sijoittuviin toimintoihin runkomelun tai tärinän tavoitearvoihin nähden merkittävää riskiä. Areenan tapahtumien aiheuttaman melun ei myöskään arvioida aiheuttavan häiriötä areenan lähiympäristössä.

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

Lähtökohdat

Pelastusturvallisuus on erityiskysymys suurien kokoontumistilojen ja korkeiden rakennusten osalta.

Kaavaratkaisu

Hankkeen suunnitelmat on käyty alustavasti läpi rakennusvalvonnan ja pelastuslaitoksen kanssa ja asemakaavaratkaisua on kehitetty saadun palautteen perusteella. Tarkemmat selvitykset pelastusjärjestelyistä laaditaan rakennussuunnitteluvaiheessa.

Nimistö

Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 5.6.2013 esittää alueelle mm. seuraavia uusia nimiä: Ahdinallas–Ahtibassängen, Ahdinranta–Ahtistranden

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Helsingin kaupunki on laatinut suunnitelmia ja selvityksiä alueelle mm. maaperän pilaantuneisuudesta, sedimenttien pilaantuneisuudesta sekä esi- ja pohjarakentamisesta. Royal Areena -hanke on laatinut kohteeseen liittyen selvityksiä rakennettavuuden, melun- ja tuulitorjunnan, tuulisuuden, varjostavuuden sekä liikenteen vaikutusarviointeihin liittyen.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia esirakentamisesta ja yleisten alueiden toteuttamisesta. Etenkin rantarakentamisen osuus asemakaava-alueella on merkittävä ja näiden kustannukset voidaan arvioida tarkemman suunnittelun edetessä.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupunki saa maankäyttötuloja rakennusoikeuden myymisestä tai vuokraamisesta.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen edesauttaa Jätkäsaaren tiiviin kaupunkirakenteen valmistumista Helsingin ydinkeskustan välittömässä läheisyydessä. Suljettu satama-alue meren äärellä muuttuu kaikille yhteiseksi julkiseksi kaupunkitilaksi, jossa yhdistyvät kaupunkiasuminen, monipuoliset palvelut ja merellinen Helsinki. Joukkoliikenteellä helposti saavutettavissa olevalla tapahtumareenalla ja siihen liittyvillä vapaa-ajan palveluilla on seudullinen merkitystä tapahtumapalvelujen monipuolistamisessa.

Eri suunnitteluvaiheessa Jätkäsaaren alueesta on laadittu useita pienoismalleja ja havainnekuvia. Näiden sekä kaavoituksen yhteydessä laaditun viitesuunnitelman perusteella on arvioitu muodostuvaa kaupunkirakennetta sekä kaupunkirakenteen suhdetta olemassa olevaan ympäristöön.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Alueella ei nykyisellään ole luonnontilaista ympäristöä, joten rantapromenadien, uimarannan ja aukion istutukset sekä viherkatot tulevat lisäämään kasvullisen pinnan määrää alueella.

Valtamerilaiturin päätteenä olevan aukion istutukset toimivat maiseman vihreänä päätepisteenä niin Hyväntoivonpuistosta kuin Atlantinkadultaikin katsottuna.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaavan mukainen ratkaisu edellyttää pieniä muutoksia suunniteltuihin liikennejärjestelyihin Tyynenmerenkadulla ja Länsisatamankadulla. Muutoksia tuovat uuden maankäytön tonttiliittymät sekä ranta-alueen jalankulun ja pyöräliikenteen järjestelyt.

Raitioliikenteen väliaikainen käänköpaikka joudutaan purkamaan ennen rakennuksen rakentamisen aloitusta.

Kaavan liikenteelliset vaikutukset katuverkolla on kuvattu erillisessä selostuksen liitteessä (A-Insinöörit 21.12.2018)

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaupunkikuvassa korkein rakennusosa sijoittuu Jätkäsaaren eteläisimpään kärkeen muodostaen päätepisteen alueelle. Tornin sijainti maamerkinä Tyynenmerenkadun päässä aivan Sataman terminaalin 2:n vieressä tekee kaupunkikuvasta helposti hahmotettavan ja selkeän.

Kaavaratkaisun massoitelussa on huomioitu sataman ja liikuntapuiston mittakaavaltaan suuremmat tila- ja rakennuskokonaisuudet sekä Ahdinaltaalle Hyväntoivonpuiston päätteeksi muodostuva pienempimuotoinen oleskeluun houkutteleva mittakaava. Jätkäsaaren liikuntapuiston laidalla olevat 15-kerroksiset asuintalot muodostavat korkeamman rakentamisen sarjan, jonka tarkoitus kiertyä Ahdinaltaan ympärille. Tämän sarjan luontevaksi päätteeksi on suunniteltu Royal-areena ja sen tornit.

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta rakennusperintöön tai perinnetalouteen. Hanke sijaitsee Suomenlinnan Unescon maailmanperintökohteen suoja alueen ulkopuolella.

Hankkeen monitoimiareenan ja sitä tukevat palvelut mahdollistavat esittävään taiteeseen ja kansanperinteeseen liittyvien tilaisuuksien järjestäminen. Erityistä merkitystä hankkeella on siksi, että se mahdollistaa keskikokoiset noin 4 500 henkilön tapahtumat, joille ei nykyisellään ole Helsingissä kilpailevia tiloja.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Royal Arena -hankkeeseen liittyvän asemakaavan sisältöä on arvioitu soveltaen Suomen ympäristökeskuksen hallinnoimaa kaa-voituksen ekolaskuria (KEKO). Luonnosvaiheessa olevasta suunnitelmasta puuttuvat monet arvioinnin lähtötiedot, jolloin nyt tehtyä arviointia voidaan pitää suuntaa antavana.

Liikunta- ja tapahtumatilojen sekä hotellitoimintojen sijoittuminen keskeisesti kaupunkirakenteeseen on liikenteen ilmastopäästöjen muodostumisen kannalta positiivinen asia. Sijainnin kautta määrittyvästä hyvästä kestävien liikennemuotojen saavutettavuudesta johtuen, on hankkeen aiheuttamat liikenneperusteiset ilmastopäästöt pienempiä kuin vaihtoehtoisissa huonomman saavutettavuuden sijainneissa. Laajemman alueellisen vaikutuksen lisäksi asemakaavan toteutuminen parantaa myös paikallista palvelutarjontaa, jolla voidaan nähdä olevan paikallista liikennesuoritetta osaltaan vähentävä vaikutus.

Hankkeen kokoluokasta johtuen hankkeella on mittavia kaupunkitasoisia tai seudullisia liikennevaikutuksia. Kestävän kaupunkirakenteen kannalta, on hankkeessa olennaista suunnitella liikenneratkaisuja, etenkin pysäköintiä ja kestävien liikennemuotojen ratkaisuja siten, että hanke toteutuessaan noudattaa Helsingin linjaamaa liikennemuotojen priorisointia.

Monitoimitilojen käyttö kuluttaa rakennuksen suuren tilavuuden vuoksi paljon lämmitysenergiaa. Jatkosuunnittelussa on aiheellista tehdä kehitystyötä mahdollisimman hyvän energiatehokkuuden saavuttamiseksi. Hankkeeseen integroidut tavoitteet uusiutuvan energian hyödyntämisestä ovat erittäin merkityksellisiä koko hankkeen elinkaaren ilmastopäästöjen muodostumisen osalta. Uusiutuva paikallinen lämmön tuotanto, maalämpö tai muu lämpöpumpputekniikkaan perustuva lämmöntuotanto yhdistettynä mittavaan uusiutuvaan sähköntuotantoon aurinkopaneeleilla ja tavoitteelliseen rakennusten energiatehokkuuteen, on hyvä lähtökohta hankkeen vähähiilisen energiajärjestelmän suunnittelulle. Rakentamisen volyymistä ja heikoista perustamisolosuhteista johtuen muodostuvat hankkeen asemakaava-alueen esirakentamisen ilmastopäästöt varsin mittaviksi. Esirakentamisen ilmastovaiikutukset riippuvat alueellisen massahallinnan onnistumisesta sekä jatkosuunnittelussa määritettävästä tarvittavasta esirakentamisen teknisestä ratkaisusta. Rakentamisvaiheen hiilijalanjälkeä lisää voimakkaasti tarvittava paalutus. Rakentamisen hiilijalanjälkeä on mahdollista pienentää käyttämällä puuperäisiä rakenteita, sertifioitua vähähiilistä betonia sekä mahdollisia kiertotalousperäisiä rakennustuotteita.

Asemakaavan mahdollisimman pienen elinkaaren aikaisten ilmastopäästöjen näkökulmasta on jatkosuunnittelussa olennaista panna erityisesti seuraaviin osa-alueisiin:

1. Liikenteen prioriteetit tunnistavaan liikkumiseen ohjaaminen hankealueen käytön generoiman liikenteen osalta
2. Käytön aikaisen korkean energiatehokkuuden ja uusiutuvan energian tuotannon suunnittelu osana hanketta
3. Rakentamisen aikaisten ilmastopäästöjen minimointi suunnitteluratkaisuilla, puurakentamisella sekä vähäpäästöisen betonin käyttämisellä.

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

Jätkäsaareen rakennettava kaupunginosa liittää vanhat teollisuus- ja satamakäytössä olleet ranta-alueet osaksi kantakaupunkia. Hankkeen myötä rantakaupungin asumisen, työpaikkojen, palveluiden sekä liikunta- ja virkistysmahdollisuuksien tarjonta moni-

puolistuu. Myös matkailijat hyötyvät lisääntyvästä alueen majoi-
tustarjonnasta ja liikuntapalveluista. Tapahtuma-areena mahdol-
listaa konserttien ja muiden tapahtumien järjestämisen. Kokoluo-
kaltaan areena mahdollistaa keskikokoiset tapahtumat, joille ei
nykyisellään ole juuri kilpailevia paikkoja Helsingissä. Turvalli-
suusasiat joudutaan suurissa yleisötapahtumissa ottamaan en-
tistä painavammin huomioon. Tapahtumakävijöiden kasvanut tur-
vallisuushakuisuus lisää turvallisuusjärjestelyjen tarvetta tapahtu-
missa. Myös alueen asukkaiden turvallisuuden kokemiseen tulee
kiinnittää huomiota. Lähiympäristö voidaan kokea turvattomaksi
esim., jos läheisyyteen kerääntyy suuria ihmismassoja. Suunnitte-
lussa turvallisuuden tunteeseen voidaan vaikuttaa mm. liikkumi-
sen turvallisuudella, esteettömyydellä ja valaistuksella. Kaupalli-
set liikuntatilat ja palvelut täydentävät liikunnan palvelutarjontaa
kaupungissa ja niillä on myös omaa aluetta laajempi merkitys. Ti-
lojen luonne on myös sellainen, että niillä ei ole nähtävissä merkit-
tävää kielteistä vaikutusta alueen muiden liikuntatilojen kysyn-
nälle, vaan ne täydentävät tarjontaa mailapelihallilla sekä saliban-
dyyn soveltuvalla areenalla. Vaikutukset liikunnan harrastusmah-
dollisuuksien lisääntymiseen ovat positiiviset.

Kaavaratkaisussa alueelle rakennetaan uimaranta. Uimarannan
edellytyksenä on, että rannat ovat turvalliset ja että ranta-alueiden
käyttöturvallisuudessa on huomioitu tuulisuus ja aaltovaikutukset.
Uimaranta lisää palveluja alueen asukkaille ja alueella vieraili-
joille. Samoin julkinen uimaranta mahdollistaa sosiaalisen vuoro-
vaikutuksen alueen asukkaille ja alueella kävijöille sekä parhail-
laan lisää alueen yhteisöllisyyttä kohtaamispaikkana. Alueelle saa
sijoittaa laiturin vesibussiliikennettä varten. Laiturin tulee rakentaa
siten, että se toimii voimakasta aallokkoa vaimentavana raken-
teena. Laituri on olennainen osa ranta-alueiden käyttöturvallisuus-
den takaamisessa. Torialueen yhteyteen saa sijoittaa ulkokäyttöi-
siä voimaharjoittelulaitteita. Tällainen liikuntapaikka luo mahdolli-
suuksia virkistäytymis- ja harrastusmahdollisuuksiin, sekä lisää
myönteisiä terveysvaikutuksia. Torialue liikuntatoimintoihin ja
venelaituri vesibussiliikennettä varten monipuolistavat ja paranta-
vat asukkaiden liikuntapalveluita ja virkistysaluetarjontaa.

Asemakaava-alueella ihmisten terveyteen ja turvallisuuteen vai-
kuttavia seikkoja ovat katuliikenteen ja Länsiterminaalin/Länsisa-
taman laivaliikenteen aiheuttama melu ja ilman epäpuhtaudet.
Rakentamisen vaiheittaisuudesta aiheutuvat haitat tulee huomi-
oida. Rakennusaikaisia haittoja ovat muun muassa työmaaliiken-
teen melu, pöly ja turvallisuuskysymykset. Valmistuessaan alueen
melutasoon vaikuttavat alueella järjestettäviin tapahtumiin liikku-
vat ja oleskelevat ihmismassat. Lähialueen asuinviihtyvyyteen ja
asukkaiden arkeen vaikuttavat kielteisesti autoliikenne, tapahtu-
mien tuomat ihmismassat sekä niistä aiheutuva melu. Satama ai-
heuttaa jo nykyisellään paljon liikennettä alueella.

Maaperän pilaantuneisuuden selvittämistä ja kunnostamista koskevalla määräyksellä varmistetaan, ettei maaperän haitta-aineista aiheudu terveyshaittaa alueen tuleville käyttäjille. Meluntorjuntaa koskevilla kaavamääräyksillä luodaan lisäksi edellytykset melun kannalta terveellisen ja viihtyisän ympäristön toteuttamiselle.

Kaavaratkaisussa on huomioitu jalankulun turvallisuus Ahdinaltaan ranta-alueella ja Tyynenmerenkadun länsireunalle. Ranta-alueelle on suunniteltu istuskeluun soveltuvia portaita sekä aukiomainen tila oleskeluun. Jalankulkijoiden on mahdollista saapua rantaan Tyynenmerenkadulta areenan ja pysäköintilaitoksen välistä tai areenan eteläistä reunaa pitkin Atlantinsillan suuntaisesti. Asemakaava luo edellytykset ihmisten terveys- ja turvallisuusvaikutusten huomioimiselle jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa siten, että niille asetettavat vaatimukset täyttyvät.

Alueen identiteetin ja imagon kannalta asemakaavan mahdollistamat toiminnot vahvistavat Jätkäsaaren imagoa merellisenä kanta-kaupungin alueena, jossa on erilaisia julkisia ja yksityisiä palveluja sekä tapahtumia, jotka houkuttelevat kävijöitä myös alueen ulkopuolelta.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Arvio kaavaratkaisun tuottamista pysyvistä yritysten sijoittumismahdollisuuksista on noin 10 luokkaa tämän lisäksi erilaiset laajemmalla alueella toimivat palveluntarjoajat saavat säännöllistä tai satunnaista liikevaihtoa yhteistyöstä kaava-alueen yritysten kanssa. Asemakaava-alueen ympäristön yritysilmapiiriin hanke vaikuttaa myönteisesti luoden toimintaedellytyksiä myös naapuruston kivijalkaliiketilojen yrityksille houkuttelemalla alueelle asiakkaita.

Hankkeiden piirteet huomioiden yritysten työpaikkamäärää ei ole relevanttia tässä vaiheessa selvittää.

Mailapelitornin pääasiallinen käyttötarkoitus on liikunta- ja hyvinvointipalvelut. Hankkeen näkemyksen mukaan eri yrityksiä on suorassa vuokrasuhteessa kiinteistöomistajaan 7–10 kpl. Epäsuoria vaikutuksia muihin yrityksiin on noin 20–30 kpl.

Areenan käyttötarkoitus on liikunta-, hyvinvointi- ja tapahtumapalvelut. Suurella todennäköisyydellä areenan liiketoiminnasta vastaa yksi yritys, jolla on ympärillään laaja yritysverkosto. Näin ollen epäsuora vaikutuspinta on laaja. Liikuntapalvelukäytössä epäsuorat vaikutukset voivat olla 5–20 yritystä. Tapahtumakäytössä epäsuorat vaikutukset voivat ulottua 50–100 yritykseen.

Hotelli- ja toimistorakennuksessa yrityksiä voi olla 1–25 kpl. Mikäli käyttötarkoitus on ainoastaan hotelli, on todennäköistä, että suorassa vuokrasopimussuhteessa on 1–2 yritystä. Jos taas käyttötarkoituksena on hotelli- ja toimistokäyttö, niin yrityksiä on suorassa vuokrasuhteessa noin 3–25 kpl. Hotelli- ja toimistokäytön epäsuorat yritysvaikutukset ovat noin 5–30 kpl.

Yritysvaikutuksista tunnistetaan väliaikaisia rakennusaikaisia haittoja lähinnä työmaaliikenteen ja melun muodossa, mutta myös lounasravintoloihin kohdistuvan kysynnän muodossa. Pysyvinä vaikutuksina alueen yritysilmastoon hanke tuo merkittäviä etuja. Asemakaava-alue sijaitsee siten, että alueella toimiville yrityksille sijainnista ei ole haittaa.

Asukkaiden näkökulmasta areena, hotellin ravintola sekä mailapelitorni ja kuntosali monipuolistavat alueen tarjontaa. Muiden yritysten näkökulmasta alueelle syntyy lisää toimintamahdollisuuksia. Matkailijoille puolestaan syntyy lisää vaihtoehtoja alueen majoitustarjontaan.

Riskinä hankkeen yrityksille on tunnistettu alueen rakentamisen eriaikaisuudesta johtuvat mahdolliset esteet rakennuksen ja alueiden käyttöönotolle. Kaavoitustyön yhteydessä on pidetty huolta, että Royal Areenan rakennushanke voidaan ottaa käyttöön riippumatta kaupungin rantarakenteiden tai aallonvaimennusrakenteiden rakennusvaiheesta. Henkilöturvallisuuden takaamiseksi kelluvan kylpylän käyttöönotto vaatii rantarakenteiden ja aallonvaimennusrakenteiden toteutusta riittävässä määrin.

Muut merkittävät vaikutukset

Asemakaavan muutoksella ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.

TOTEUTUS

Kaava-alueen kuuluminen toteuttamisprojektiin

Kaava-alue kuuluu kaupunginkanslian Länsisataman toteuttamisprojektin alueelle.

Vaiheittain toteuttaminen ja kynnystoimet

Asemakaavoituksen yhteydessä on huolehdittu, että alueen rantarakenteet ja rakennushankkeet ovat toteutettavissa toisistaan riippumatta.

Ranta-alueiden käyttöturvallisuuden edellytyksenä on, että aallon voimaa vaimentavat rakenteet on riittävässä määrin toteutettu.

Toteuttamispolut, vaihtoehdot

Asemakaava-alueella sijaitseva Royal-Park -pysäköintilaitos on toteutettu poikkeamispäätöksellä.

Tavoitteena on aloittaa Royal Centerin mailapelitornin rakentaminen välittömästi asemakaavan vahvistuttua ja ottaa käyttöön aiemmin. Areena sekä hotelli ja toimistotorni voivat valmistua eri vaiheessa.

Kelluvan kylpylän käyttöönotto edellyttää kaupungin toteuttamien rantarakenteiden riittävää valmiusastetta.

Rakentamiskelpoiseksi saattaminen

Kaupunki saattaa kaava-alueen rakentamiskelpoiseksi.

Rakentamisaikataulu

Rakentamisen aloittamisen on arvioitu olevan mahdollista alueella noin vuonna 2021.

Viitesuunnitelma

Alueelle on laadittu toteuttamista ohjaava viitesuunnitelma, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

- vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä suurilla kaupunki-seuduilla
- sijoitetaan merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa
- ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja
- huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävästä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa vaikutukset.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Jätkäsaaren osayleiskaava (tullut voimaan 18.8.2006). Kaavaratkaisu on voimassa olevan Jätkäsaaren osayleiskaavan periaatteiden mukainen.

Osayleiskaavassa osa suunnittelualuetta on kerrostalovaltaista AK-aluetta, jolle saadaan rakentaa pääosin asuintaloja. Asemakaavassa asuinrakennusten alimpiin kerroksiin saa osoittaa palveluja, toimitiloja ja liiketiloja. Aluetta kehitetään lisäksi palvelujen, virkistykseen ja asuinympäristöön soveltuvien toimitilojen ja alueelle tarpeellisten yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Alue käsittää myös julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta merkinnällä PY. Osa alueesta on puistoa ja vesialuetta, jolle saa rakentaa tarpeellisia siltoja.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alueella ei ole tilavarauksia. Nyt laadittu kaavaratkaisu poikkeaa maanalaisesta yleiskaavasta siten, että alueelle on merkitty Kellosaari–Melkki merivesitunneli. Kyseinen merivesitunneli on parhaillaan valmisteilla olevan maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1979, 2017 ja 2019. Osalla aluetta on voimassa asemakaava nro 8043 (vahvistettu 12.12.1979). Kaavan mukaan alue on merkitty satama-alueeksi ja vesialueeksi. Osalla aluetta on voimassa asemakaava nro 12351 (tullut voimaan 13.3.2017). Kaavan mukaan alue on merkitty katualueeksi. Osalla aluetta on voimassa asemakaava nro 12500 (tullut voimaan 12.3.2019). Kaavan mukaan alue on merkitty vesialueeksi.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päätti 27.11.2017 varata alueen Royal Areena Oy:lle (HEL 2017-010178)

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päätti 26.1.2018 varata alueen Jätkäsaaresta kelluvan uimalan ja liiketoimintojen suunnittelua varten (HEL 2017-012938)

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa alueet.

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 2019 kaupungin aloitteesta.

Viranomaisyhteistyö

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

- Helsingin Satama
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

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 ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehti-ilmoituksella Ruoholahden sanomissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 3.6.–24.6.2019 seuraavissa paikoissa:

- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1
- Jätkäsaaren kirjastossa, Huutokonttorissa.
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Asukastilaisuus pidettiin 18.6.2019 Huutokonttorissa.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat teknisen huollon järjestämiseen sekä matkustaja-alueesta johtuvaan onnettomuusriskiin sekä linja-autoliikenteen pysäkkeihin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että alue on suunniteltu ottaen huomioon teknisen huollon järjestelmät sekä turvallisuus.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat pysäköintiin, pyöräpysäköintiin, massoiteluun, julkisivujen ja toteutuksen laatuun, uimarannan toteutukseen, tuulisuuteen, rakennusten varjostavuuteen ja tornin asemaan maisemassa.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että tapahtuma-areenaa on pienennetty 5 000 katsojasta 4 500:een, pyöräpysäköintipaikkojen sijaintia ja määrää on tarkistettu, pysäköintilaitokseen on lisätty myymäläkerrosalaa, rakennusten massoitte-
lua on tarkistettu, rakennuksen vaikutus tuulisuuteen ja varjoisuuteen on selvitetty.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 4 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Esitelty lautakunnalle
Helsingissä, 8.12.2020
Tuomas Hakala
vs. asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki Täyttämispvm	04.11.2020
Kaavan nimi	Ahdinallas	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	6,0831	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 6,0831

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	6,0831	100,0	47790	0,79	0,0000	47790
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,2730	20,9	46840	3,68	1,2730	46840
T yhteensä						
V yhteensä	0,3523	5,8	70	0,02	0,3523	70
R yhteensä						
L yhteensä	1,5848	26,1	200	0,01	-0,0355	200
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	2,8730	47,2	680	0,02	-1,5898	680

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

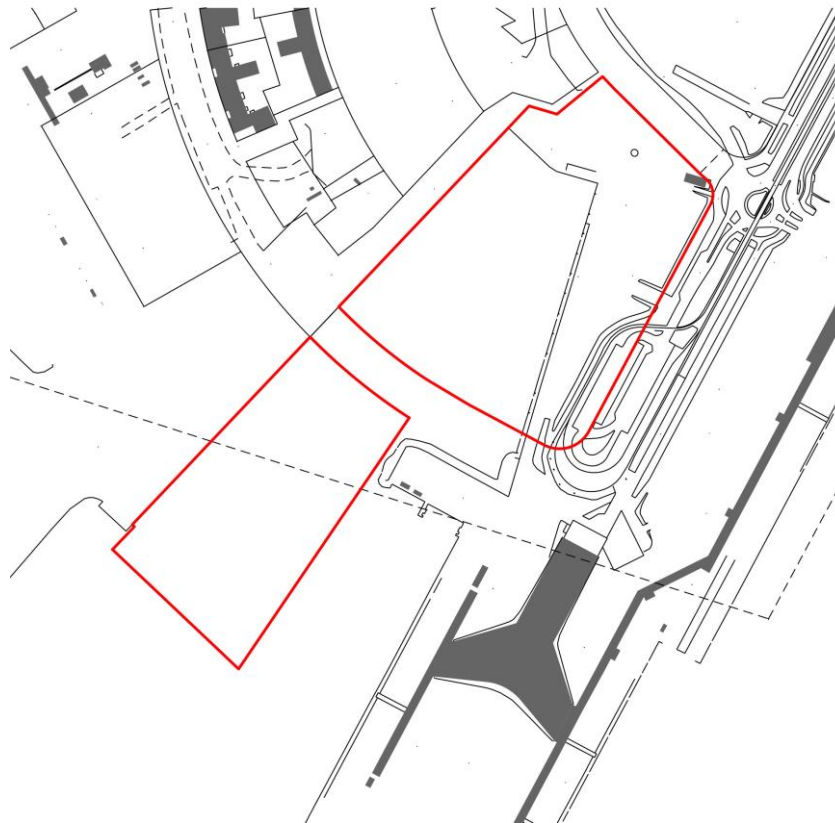
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	6,0831	100,0	47790	0,79	0,0000	47790
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,2730	20,9	46840	3,68	1,2730	46840
KL-1	1,2730	100,0	46840	3,68	1,2730	46840
T yhteensä						
V yhteensä	0,3523	5,8	70	0,02	0,3523	70
VV	0,3523	100,0	70	0,02	0,3523	70
R yhteensä						
L yhteensä	1,5848	26,1	200	0,01	-0,0355	200
Katuauk./torit	0,1566	9,9			0,1566	
Kev.liik.kadut	0,3738	23,6			0,3738	
LS					-1,6203	
LV	0,5461	34,5			0,5461	
LPA	0,5083	32,1	200	0,04	0,5083	200
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	2,8730	47,2	680	0,02	-1,5898	680
W	1,7609	61,3			-0,5587	
W-1	1,1121	38,7	680	0,06	-1,0311	680

AHDINALLAS, JÄTKÄSAARI, ASEMAKAAVAN MUUTOS**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

Länsisatamankadun, Tyynenmerenkadun, Atlantinkadun ja Ahdinaltaaksi kutsutun merialueen sisään jäävälle alueelle suunnitellaan tapahtuma-areenaa, kylpylähotellia, liikuntatilaa ja kelluvaa meriuimalaa sekä yleinen uimaranta ja näihin liittyviä tukitoimintoja. Atlantinsillan eteläpuolelle Melkinlaiturin varteen suunnitellaan uusi vesibussilaituri. Hankkeen lähtökohdista keskustellaan Jätkäsaaren Huutokonttorissa 18. kesäkuuta.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos koskee 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) satama-alueita ja vesialuetta. Tavoitteena on mahdollistaa Hyväntoivonpuiston päätteellä olevan Ahdinaltaan alueen kehittäminen

seudullisesti merkittäväksi urheilu-, kulttuuri- ja virkistystoimintojen alueeksi. Alueelle suunnitellaan tapahtuma-areenaa, kylpylähotellia, liikunta-tiloja pallopeleille ja kelluvaa meriuimalaa sekä yleinen uimaranta ja näihin liittyviä tukitoimintoja. Lisäksi Atlantinsillan eteläpuolelle suunnitellaan uusi vesibussilaituri, joka toimii samalla Ahdinaltaan aaltoilua hillitsevänä rakenteena.

Osallistuminen ja aineistot

Asukastilaisuus pidetään Huutokonttorissa (Tyynenmerenkatu 1) 18.6.2019 klo 17–18.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (ideasuunnitelmia) on esillä 3.6.–28.6.2019 seuraavissa paikoissa:

- Jätkäsaaren kirjastossa, Huutokonttorissa, Tyynenmerenkatu 1
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Aineistoon voi käydä tutustumassa Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa (käyntiosoite Sörnäistenkatu 1, ala-aula, avoinna ma–to klo 9–16, pe 10–15), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 28.6.2019**. Niille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa, lähetetään tieto lautakunnan päätöksestä.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, avoinna arkisin ma–pe klo 8.15–16) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

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, ym.
 - Jätkäsaari-seura ry
 - Eteläiset kaupunginosat ry
 - Lauttasaari-Seura
 - Hernesaari-seura ry
-

- Pro Eira ry
- Punavuoriseura ry
- Töölö-Seura ry
- Töölön kaupunginosat – Töölö ry
- Elävän musiikin yhdistys ELMU ry
- Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry
- Helsingin seudun kauppakamari
- Invalidiliitto ry
- Kynnys ry Helsinki
- Visit Finland
- Helsinki Marketing
- Rakennustaiteen Seura ry
- Suomen arkkitehtiliitto SAFA ry
- Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin Satama Oy
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Puolustusvoimat Pääesikunta
 - Kaartin Jääkäriyrykmentti
 - Helsingin poliisilaitos
 - Liikenne- ja viestintävirasto Traficom / ilmailu ja merenkulku
 - Rajavartiolaitoksen esikunta
 - Tulli
 - Suomenlahden merivartioston esikunta
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
 - kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, kaupunkikuvaan, virkistykseen, maisemaan 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 maa- ja vesialueet. Kaavoitus on tullut viereille kaupungin aloitteesta.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1979 ja 2019). Asemakaavoissa alue on merkitty satama- ja vesialueeksi.

Voimassa olevassa osayleiskaavassa alue on merkitty satama- ja työpaikka alueeksi (LS/TP) ja satama-alueeksi (LS).

Suunnittelualueita koskevia päätöksiä:

- Alueen varaaminen Royal Areena Oy:lle HEL 2017-010178 (Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto 27.11.2017)
- Alueen varaaminen Jätkäsaaresta kelluvan uimalan ja liiketoimintojen suunnittelua varten HEL 2017-012938 (Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto 26.2.2018)
- Alueen varaaminen Jätkäsaaresta liikuntakeskuksen suunnittelua varten HEL 2017-012959 (Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto 26.2.2018)

Suunnittelualueita koskevia suunnitelmia:

- Ahdinaltaan pohjarakennussuunnitelma, (Ramboll, 2019)

Tontilla sijaitsee nykyisin matkustajasatamatoimintoja tukevaa liikenne- ja pysäköintialuetta. Alueen esirakentaminen on käynnistynyt.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Teo Tammivuori, arkkitehti, p. (09) 310 21192,
teo.tammivuori@hel.fi

Liikenne

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

Teknistoloudelliset asiat

Helena Färkkilä-Korjus, diplomi-insinööri, p. (09) 310 37325,
helena.farkkila-korjus@hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Jouni Heinänen, tiimipäällikkö, p. (09) 310 37257,
jouni.heinänen@hel.fi

Vuorovaikutus

Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija, p. (09) 310 37403,
juha-pekka.turunen@hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata Suunnitelma-vahti-palvelun avulla (www.hel.fi/suunnitelma-vahti) sekä sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto ja twitter.com/helsinkikymp).

Helsingissä 22.5.2019

Matti Kaijansinkko
tiimipäällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

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



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 3.6.–28.6.2019, asukastilaisuus 18.6.2019 Jätkäsaaren kirjastossa, Huutokonttorissa
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Ruoholahden Sanomissa
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



Ehdotus

- kaavaehdotus esitellään lautakunnalle arviolta syksyllä 2019
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat
- lautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa
- kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuu-lutukset
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- muistutukset ja lausunnot käsitellään lautakunnassa



Hyväksyminen

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



Sijaintikartta
 Ahdinallas
 Asemakaavan muutos

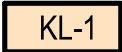
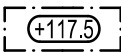
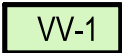
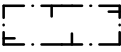

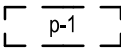

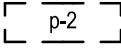
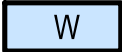

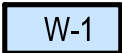
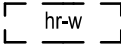

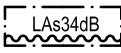

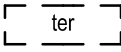
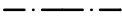
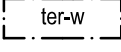
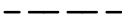
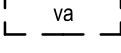




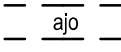


Helsingin kaupunki
 Asemakaavoitus
 Eteläinen alueyksikkö
 Länssatama-Kalasadama -tiimi

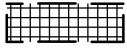


Ilmakuva
Ahdinallas
Asemakaavan muutos

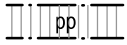
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö
Länsisatama-Kalasadama -tiimi

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	Liikerakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa lisäksi sijoittaa palvelutiloja kulttuuri-, liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa varten, julkisia palveluja, myymälä-, kahvila-, ravintola-, opetus-, kokoontumis- sekä hotelli- ja muita lyhytaikaisia majoitustiloja.		Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusase- ma.
	Uimaranta-alue.		Rakennusala.
	Venesatama. Alueelle tulee sijoittaa laituri vesibussiliikennettä varten. Laiturin tulee toimia aaltoilua vaimentavana rakenteena.		Palvelurakennuksen rakennusala. Rakennukseen saa sijoittaa urheilu- ja vapaa-ajanpalveluita sekä tonttia 3 palvelevia tiloja. Sijainti ohjeellinen.
	Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa pysäköintilaitoksen.		Palvelurakennuksen rakennusala. Rakennukseen saa sijoittaa maksimissaan 4500 katsojan urheilu- ja kulttuuriareenan sekä tonttia 2 palvelevia tiloja. Sijainti ohjeellinen.
	Vesialue.		Kelluvan liikunta- ravintola- ja vapaa-ajan palveluiden rakennusala. Sijainti ohjeellinen.
	Vesialue. W-1 alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriötä tuottamatonta tilapäistä vesiturheulutoimintaa. Mootto-roidulla vesialuksella ajo kielletty huolto- ja pelastus-ajoa lukuun ottamatta.		Kelluvaa rakennusala palvelevan huoltorakennuksen rakennusala. Sijainti ohjeellinen.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.		Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisen rakennuksen ulkovaipan äänitasoerotus laivamelua vastaan on oltava vähintään lukeman osoittamalla tasolla.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.		Alueen osa, joka tulee rakentaa ravintola- ja kahvilatiloihin liittyviksi terassialueiksi ja/tai istutusalueiksi. Sijainti ohjeellinen.
	Osa-alueen raja.		Alueen osa, jolle saa rakentaa kelluvan terassialueen liikunta-, ravintola ja vapaa-ajan palveluiden käyttöön.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.		Kelluvalle aallonvaimentimelle varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen.
	Ohjeellinen tontin raja.		Istutettava alueen osa. Sijainti ohjeellinen.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.		Katu.
20836	Korttelin numero.		Ajoyhteys. Sijainti ohjeellinen.
1	Ohjeellinen tontin numero.		Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
AHDINRAN	Kadun, katuaukion tai puiston nimi.		Yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen.
33300	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.		
li	Luku ilmoittaa liiketiloiksi varattavan tilan ohjeellisen määrän kerrosalaneliömetreinä.		
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.		
+ 3.0	Maanpinnan likimääräinen korkeusase- ma.		



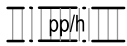
Katuaukio/tori. Aukio toteutetaan osin istutettuna alueena.



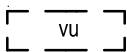
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



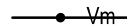
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen.



Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.



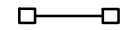
Alueen osa, jolle tulee sijoittaa ulkokäyttöisiä voimaharjoittelulaitteita. Sijainti ohjeellinen.



Maanalainen merivesitunneli. Tunneli on otettava huomioon maanalaisia rakenteita suunniteltaessa.



Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.



Tukimuri. Sijainti ohjeellinen.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ:

Liiketilat saa toteuttaa liike-, toimisto-, työ- ja/tai palvelutilana. Vähintään yksi liiketila kullakin tontilla on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla paloeristetyllä poistoilmahormilla.

kl-w -merkitylle rakennusalle tulee sijoittaa tarvittavat puku-, suihku- ja saunatilat avantouintia varten.

kl-w -merkityn rakennusalan huolto tulee järjestää tonttien 20836/1 ja 20836/2 kautta.

Rakennusalat tonteilla 20836/2 ja 20836/3 tulee suunnitella yhdeksi rakennukseksi siten, että näiden tilat muodostavat hallintarajoista riippumattoman yhtenäisen kokonaisuuden.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN:

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali tulee olla lasi, metalli tai puu.

Liiketiloihin tulee olla esteetön sisäänkäynti kadulta.

LPA-1 Korttelialueiden pysäköintilaitosten julkisivut tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoiseksi.

Mainoslaitteet tulee integroida rakennusten ulkoarkkitehtuuriin.

Mainoslaitteiden grafiikan tulee olla yhtenäistä ja soveltua rakennuksen ulkoarkkitehtuuriin.

Muuntamot tulee sijoittaa korttelialueille integroituna rakennuksiin.

Korttelialueiden kadun varrelle sijoittuville tonteille tulee varata kullekin yksi kadun suuntaan avautuva ovellinen tila yhdyskuntateknisen huollon jakokaappia varten. Vähintään 1,2 m syvässä, 1,8 m leveässä ja 2,2 m korkeassa kadun suuntaan avautuvassa, ovelisessa tilassa ei saa olla alapohjaa. Tilan tulee mahdollistaa putkivedot vähintään 1 m kadunpinnan tason alapuolelta.

Jätteen putkikeräysjärjestelmän keräyspisteet tulee sijoittaa integroituna rakennuksiin.

Jätehuoneet tulee sijoittaa rakennuksiin.

Kadunpuoleisten porrashuoneiden ulko-ovet on suunniteltava vähintään 0,9 metrin syvyyntykseen.

PIHAT JA ULKOALUEET:

Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä oleskelu-alueina tai kulkuteinä on istutettava.

YMPÄRISTÖTEKNIikka:

Pilaantuneet maat on poistettava rakentamisen kaivun edellyttämässä laajuudessa.

Oleskeluun tarkoitettuja piha-alueita tai kattoterasseja ei saa sijoittaa sataman melualueelle varmistamatta niillä riittävää melunTORJUNTA. Asuntojen parvekkeet tulee suojata melulta siten, että niillä alitetaan melutaso ohjearvot ulkona (päivällä 55 dB ja yöllä 50 dB).

Rakennusluvan yhteydessä tulee mitoittaa rakennuksen ulkovaipan äänitasoerotus siten, että majoitustiloissa saavutetaan laivamelun erityispiirteet huomiottaen melutaso ohjearvot sisällä.

RAKENNETTAVUUS:

Suunnittelussa erityistä huomiota on kiinnitettävä ilmastolojien asettamiin vaatimuksiin rakennustekniikalle. Julkisivut tulee suunnitella 'Merellisten olosuhteiden vaikutus rakennusten julkisivuille' selvityksen periaatteiden mukaisesti.

Ennen ranta-alueiden alle +3.8 tasolla olevien kulkuyhteyksien sekä yleisölle avoimien kelluvien rakenteiden käyttöönottoa tulee rakentaa aallokkoa vaimentavat rakenteet sekä varmistaa niiden toimivuus.

Rakentamisessa on huomioitava meriveden korkeuden ja aaltoilun yhteisvaikutukset.

Rakennukset ja alueet tulee perustaa siten, että rantamuurit voidaan kaivaa esiin avokaivannossa ja korjata rakennusten perusteiden vaurioitumatta.

Rakennusten ja yleisten alueiden perustusrakenteiden suunnitelmat tulee yhteensovittaa ja toteuttaa toisistaan riippumattomiksi. Tontin puolelle tulee rannan suuntaan toteuttaa tukiseinärakenne.

Rantarakenteiden tukirakenteita saa rakentaa kortteli-alueelle.

Rantarakenteisiin tulee järjestää varaukset yhdyskuntatekniikan johdoille kelluvaa rakennusta varten.

ILMASTONMUUTOS HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Alle 40 metriä korkeiden rakennusten kattopinta-ala on toteutettava pääosin viherkaton tai kattopuutarhana niiltä osin, joilla ei ole aurinkokeräimiä.

Uusijutuvan energian tuotantoon tarvittavien teknisten laitteistojen integroiminen rakennuksiin on sallittua.

Rakennusten energiaomavaraisuustavoite on vähintään 15 % kokonaiskulutuksesta.

Asemakaava-alueen energiaratkaisu saa olla tonttien yh-teinen.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI:

Ajoyhteyksien sijoittaminen:

Huoltoajo tontille 20836/2 ja 20836/3 on järjestettävä tontin 20836/1 kautta.

Huoltoajo kl-w -merkitylle rakennusalle on järjestettävä tonttien 20836/1 ja 20836/2 kautta.

Tyynenmerenkadulta on toteutettava esteetön kulkuyhteys Valtamerilaiturille tonttien 20836/1 ja 20836/2 välillä.

Tonttien autopaikkamääräykset:

- Toimistot, enintään 1 ap / 150 k-m²
- Myymälät ja ravintolat enintään 1 ap / 90 k-m²
- Uimahalli, jäähalli tai liikuntahalli enintään 1 ap / 35 k-m²
- Hotellit enintään 1 ap / 220 k-m².

Autopaikat on sijoitettava pysäköintilaitokseen tai maanalaisiin tiloihin, ellei muita paikkoja ole erikseen asemakaavassa osoitettu.

Tonttien polkupyöräpaikkojen määräykset:

Tonttien 20836/2 ja 20836/3 toiminnolle tulee osoittaa kiinteitä polkupyöräpaikkoja vähintään 220 kappaletta.

Ulkotiloissa sijaitseville polkupyöräpaikoille tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



Havainnekuva
Ahdinallas
Asemakaavan muutos

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö
Länsisatama-Kalasadama -tiimi



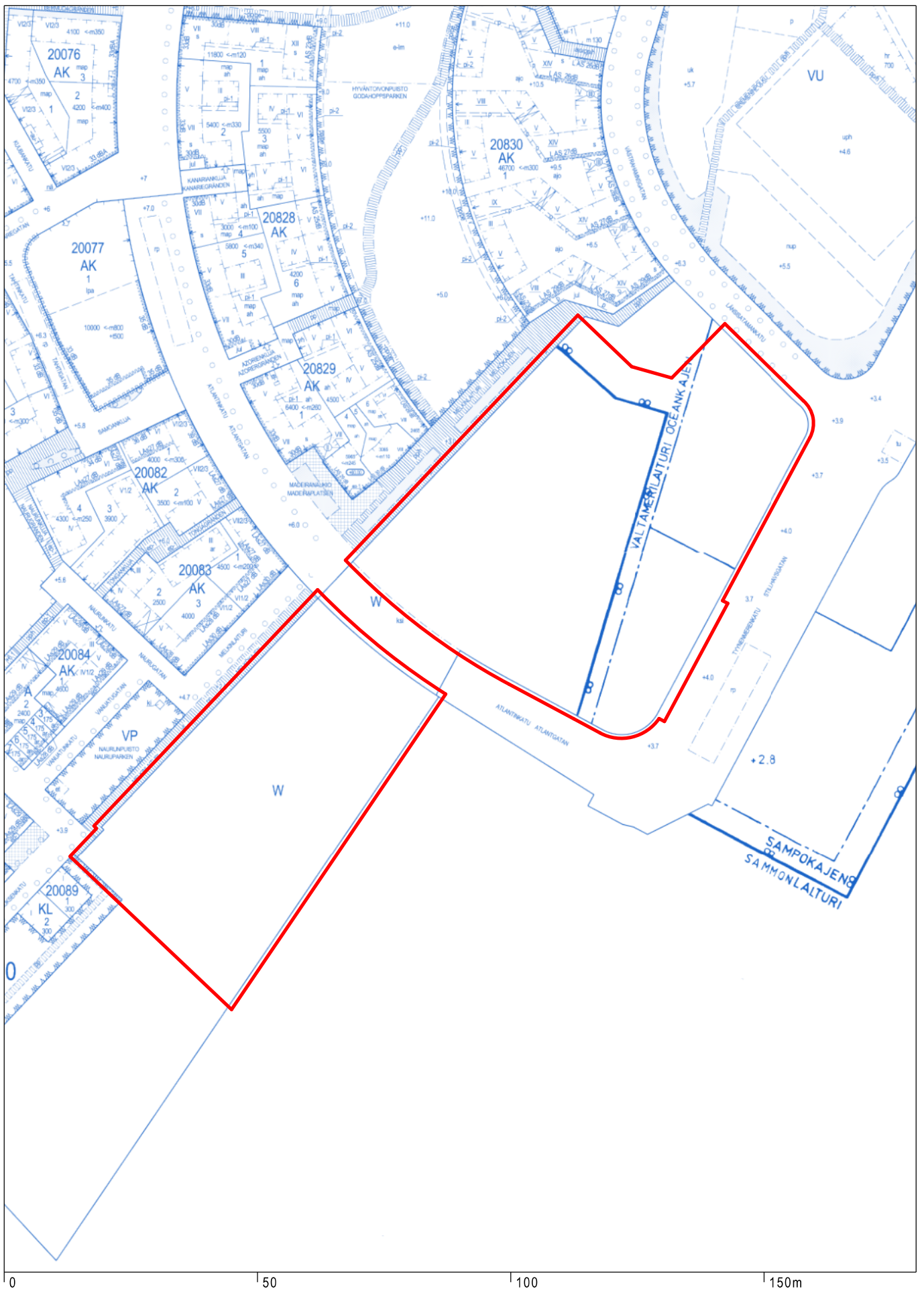
OSAYLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄKSET

- | | |
|---|---|
| <p>AK Kerrostalovaltainen alue, jolle saadaan rakentaa pääosin asuintaloja. Asemakaavassa asuinrakennusten aiimpiin kerroksiin saa osoittaa palveluja, toimiltoja ja liiketiloja. Aluetta kehitetään lisäksi palvelujen, virkistyksen ja asuinympäristöön soveltuvien toimiltojen ja alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.</p> <p>A Asuntovaltainen alue, jolle saadaan rakentaa pääosin 3 - 5 -kerroksisia rakennuksia. Asemakaavassa asuinrakennusten aiimpiin kerroksiin saa osoittaa palveluittoja, toimiltoja ja liiketiloja. Aluetta kehitetään lisäksi palvelujen, virkistyksen ja asuinympäristöön soveltuvien toimiltojen sekä alueella tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.</p> <p>Alue varataan lähipalveluille, asunnoille ja työpaikoille. Työpaikkarakentamisen tulee olla ympäristövaikutuksiltaan liike-, toimisto- ja näihin verrattavia tiloja.</p> | <p>PY Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.</p> <p>TP Työpaikka-alue. Työpaikkarakentamisen tulee olla ympäristövaikutuksiltaan liike-, toimisto- ja näihin verrattavia tiloja.</p> <p>V Puisto.</p> <p>VU Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.</p> <p>LS Satama-alue. Alueelle saa rakentaa liikenteen hoidon kannalta tarpeellisia tiloja.</p> <p>LS/TP Satama- ja työpaikka-alue. Alue varataan matkustajasatama-, työpaikka ja palvelutoimintojen alueeksi. Lisäksi alueelle saa rakentaa liikenteen hoidon kannalta tarpeellisia tiloja ja yhdyskuntateknisen huollon tiloja. Työpaikkarakentamisen tulee olla ympäristövaikutuksiltaan liike-, toimisto- ja näihin verrattavia tiloja.</p> |
|---|---|

- | | |
|---|--|
| <p>W Vesialue, jolle saa rakentaa tarpeellisia siltoja.</p> <p>Venesatama.</p> <p>Uimaranta tai uimala.</p> <p>Kevyen liikenteen reitti.</p> <p>5 m osayleiskaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.</p> <p>Alueen raja.</p> <p>Suojeltava rakennus.</p> <p>Raidelinjat pysäkkeineen.</p> <p>Maanpinnan likimääräinen korkeusarvona.</p> | <p>Tori.</p> <p>Katu.</p> <p>Asemakaavoituksessa tulee ottaa huomioon valtioneuvoston asettamat melutasot ohjeavrot.</p> <p>Pilaantuneet maa-alueet on asemakaavoituksen yhteydessä selvitettävä ja ennen rakentamiseen ryhtymistä kunnostettavat. Pysäköinti on sijoitettava maanalaisten tiloihin.</p> <p>Pysäköintipaikkoja on varattava seuraavasti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 ap / 150 k-m2 asunnoille AK-alueilla - 1 ap / 125 k-m2 asunnoille A-alueilla |
|---|--|

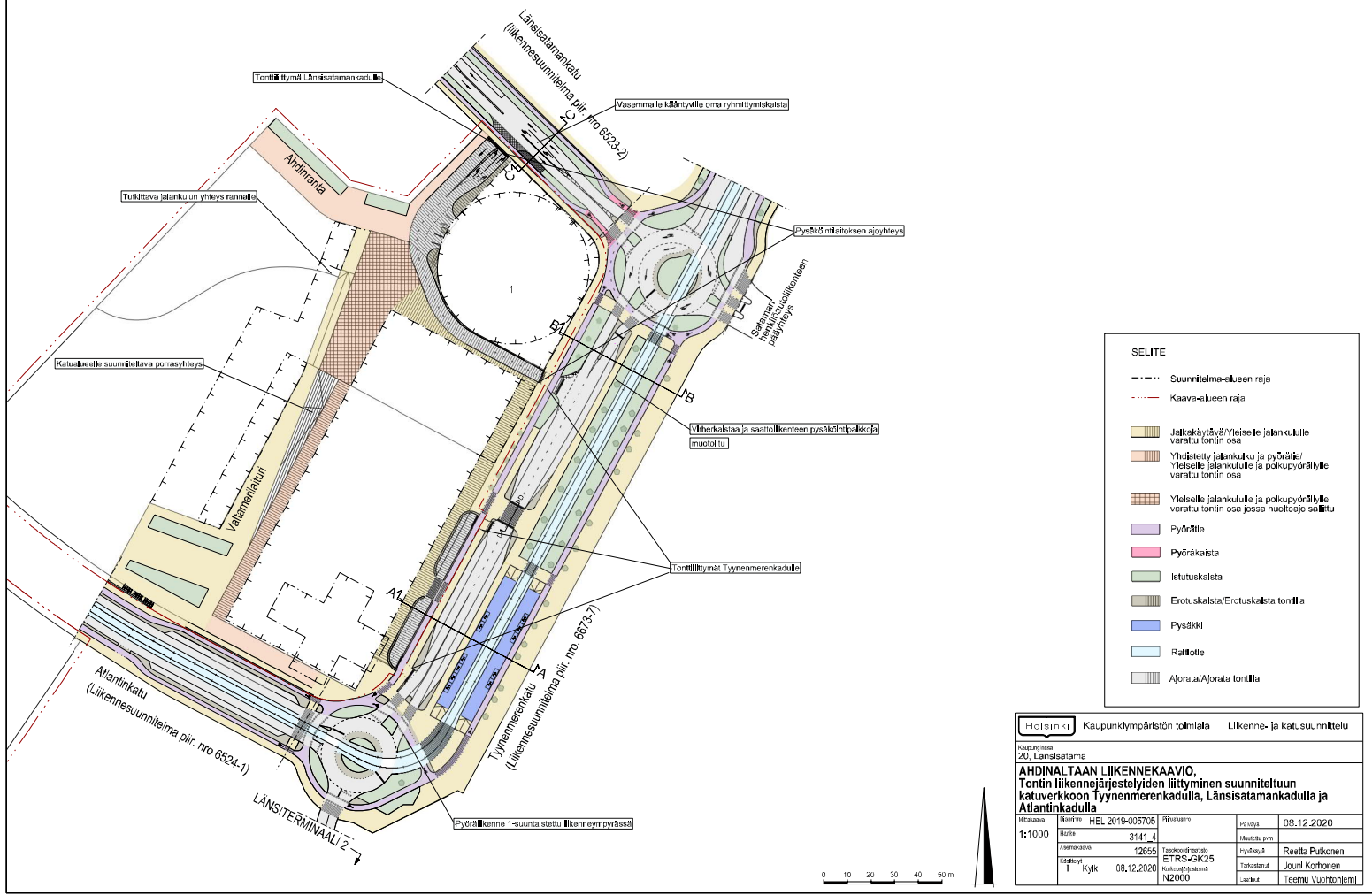
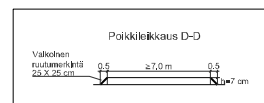
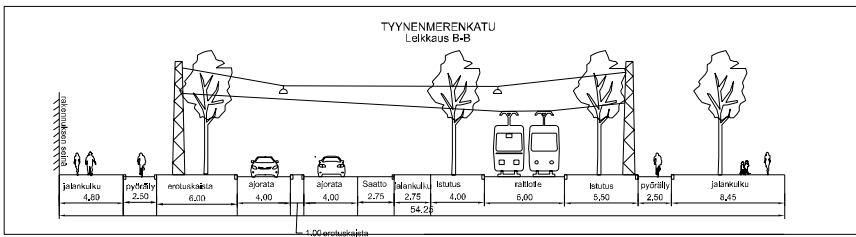
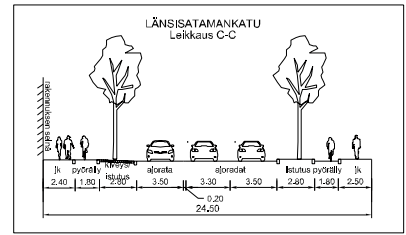
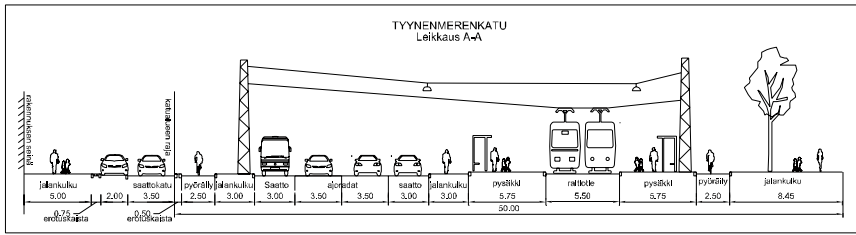
Ote Jätkäsaaren osayleiskaavasta
Ahdinallas
Asemakaavan muutos

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö
Länsisatama-Kalatasatama -tiimi



Ote ajantasa-
 Ahdinallas
 Asemakaavan muutos

Helsingin kaupunki
 Asemakaavoitus
 Eteläinen alueyksikkö
 Länsisatama-Kalatasatama -tiimi



21.12.2018

Royal Park, Helsinki

Liikenteelliset vaikutukset

Lähtökohdat

Tässä muistiossa on arvioitu Helsingin Jätkäsaaren sijoittuvan Royal Park -tapahtumakeskuksen aiheuttamia liikenteellisiä vaikutuksia läheiselle katuverkolle.

Tarkastelun lähtökohdaksi on ollut Royal Parkin arkkitehtiluonnokset sekä Helsingin kaupungilta saadut tiedot katuverkon ennusteliikennemäärästä (KVL 2035). Suurin osa alueen katuverkon liikenteestä on satamaliikennettä, jonka suuntautumisesta ja ruuhkapiikeistä on saatu tietoa Helsingin Satama Oy:ltä.

Royal Parkin osalta lähtökohdaksi on ollut:

- 750 henkilöautopaikkaa pysäköintilaitoksessa, johon ajetaan Länsisatamankadun liittymän sekä Tyynenmerenkadun suuntaisliittymän kautta. Maksimitilanteessa pysäköintihallissa oletetaan olevan vain Royal Parkin pysäköintiä.
- Tilausbusseille, takseille ja muille henkilöautoille saattoliikennealue, jonne ajo Tyynenmerenkadulta
- Maksimitilanteessa noin 5000 henkilöä, tapahtuma-aika klo 18.30–23.00 välillä

Liikennemääriä ja liikenteellistä toimivuutta on arvioitu käytettävissä olleiden lähtötietojen perusteella asiantuntija-arviona ja Synchro/SimTraffic- ja DanKap-ohjelmistoja hyödyntäen.

Liikennemäärät ja mitoittavat ajankohdat

Royal Park

Mitoittavat liikenneajankohdat ovat tapahtuman alkaminen ja tapahtuman päättyminen, jolloin lähes koko väkimäärä saapuu/poistuu lyhyen ajan sisällä. Tyypilliseksi saapumisajaksi on arvioitu alkuiltapäin noin klo 18.30. Alueelta poistutaan tapahtuman päättyessä viimeistään noin klo 23.

Maksimitilanteessa Royal Parkin pysäköintilaitos täyttyy kokonaan Royal Parkin tapahtuma-asiakkaista eli alueelle saapuu noin 750 henkilöautoa 1-1,5 tunnin aikana ennen tapahtuman alkua. Tapahtuman päättyessä noin 750 henkilöautoa purkautuu katuverkkoon saapumista lyhyemmässä ajassa, 0,5-1 tunnin aikana. Lisäksi liikennettä aiheuttavat tilausbussit, taksit ja muu saattoliikenne, joiden määrän arvioidaan olevan alkamis- ja päättymisajankohtina yhteensä enintään 100-150 ajoneuvoa.

Katuverkon muu liikenne

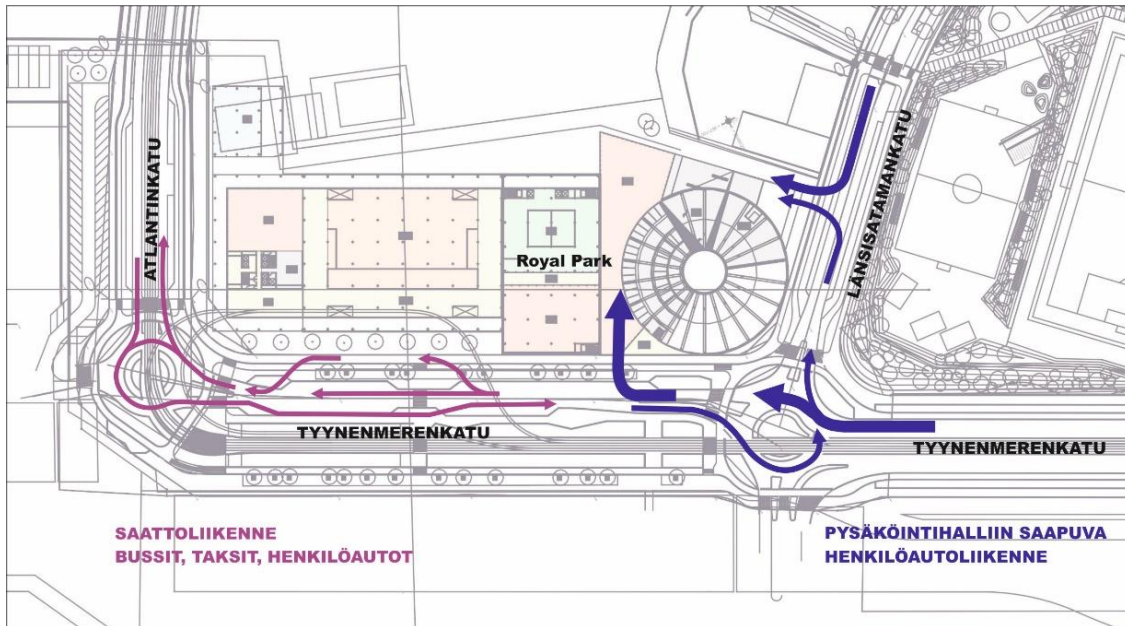
Tyynenmerenkadun, Länsisatamankadun ja rakennettavan Atlantinkadun muu liikenne Royal Parkin kohdalla koostuu pääasiassa viereisen Länsisataman terminaali 2:n (T2) liikenteestä, jonka lisäksi katuja kautta kulkee tavoitetilanteessa myös Jätkäsaaren asuinalueiden liikennettä. Tapahtumien alkamisajankohtana katuverkolle on vielä mm. työmatka- ja asiointiliikennettä, mutta tapahtumien päättymisajankohtana asuinalueiden tuottama liikenne on vähäistä.

Suurimmat hetkelliset liikennemäärät katuverkolle syntyvät satamaliikenteestä suurien matkustajalaivojen saapuessa ja lähtiessä. Terminaali 2:n vilkkaimmat ajankohdat ovat Helsingin satamalta saatujen tietojen mukaan klo 15-16.30 ja 20.30-22.

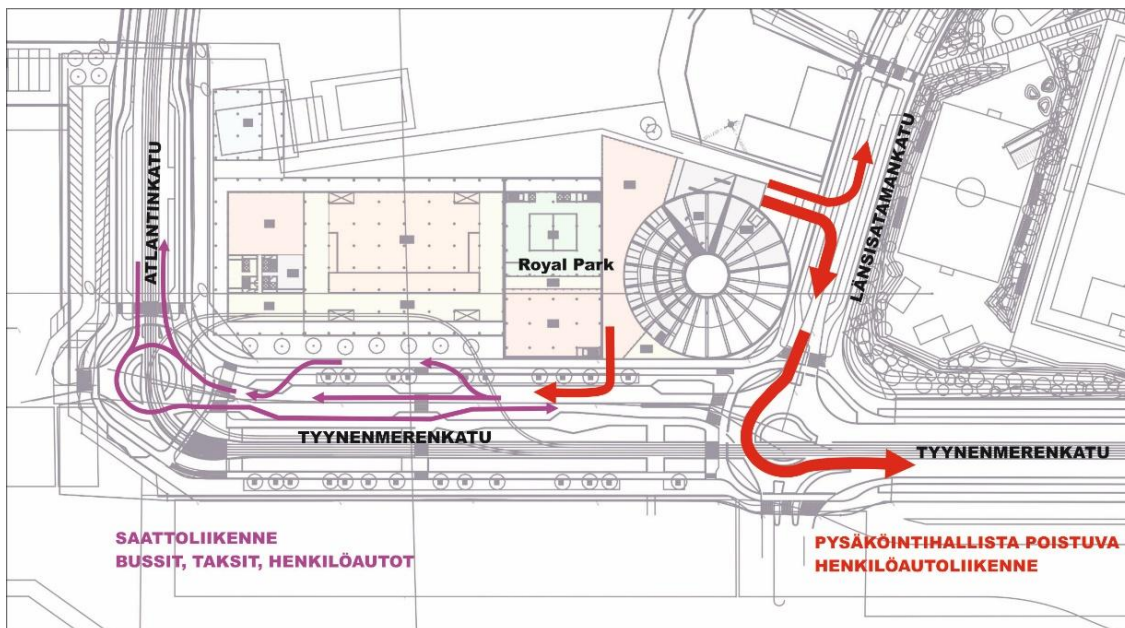
Liikenteen suuntajakauma

Kuvissa 1 ja 2 on esitetty Royal Parkiin saapuvat ja sieltä poistuvat liikennevirrat tapahtumien alkamis- ja päättymisajankohtina. Saapuminen alueelle tapahtuu noin 1-1,5 tunnin aikana ja poistuminen 0,5-1,0 tunnin aikana riippuen katuverkon välityskyvystä.

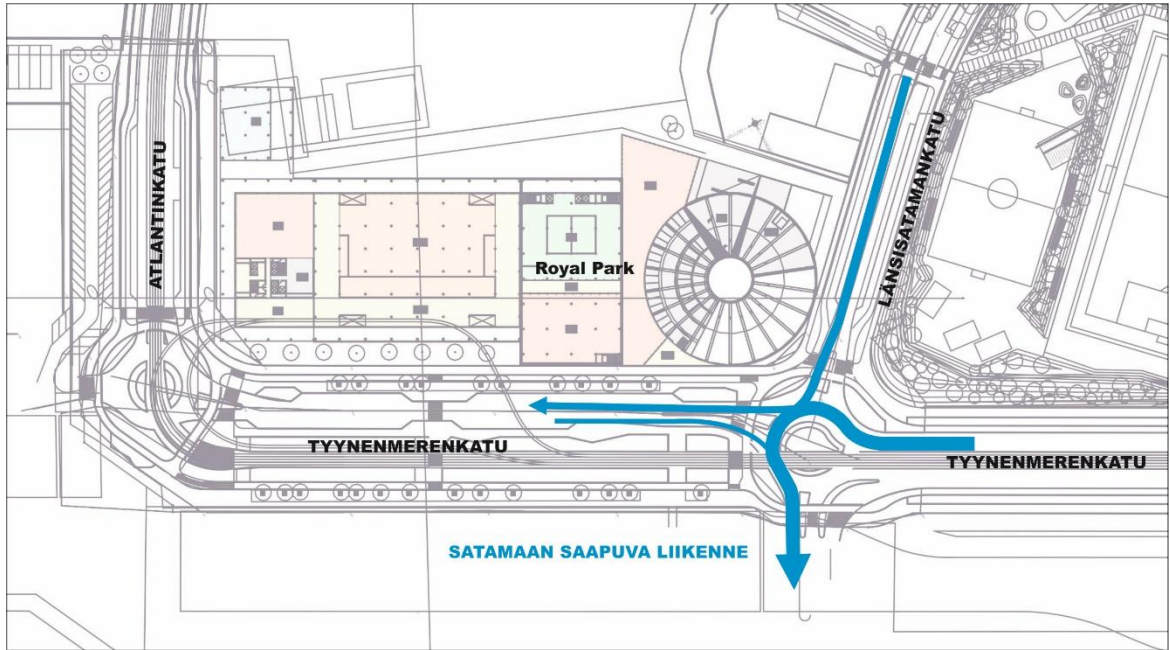
Kuvissa 3 ja 4 on esitetty satamaan saapuvan ja satamasta poistuvan liikenteen suuntajakauma. Vilkkaimman liikennehuipun aikaan klo 20.30-22 sekä saapuva että poistuva satamaliikenne ovat katuverkolla yhtä aikaa. Muina aikoina sataman saapuva ja lähtevä liikenne limittyvät paremmin.



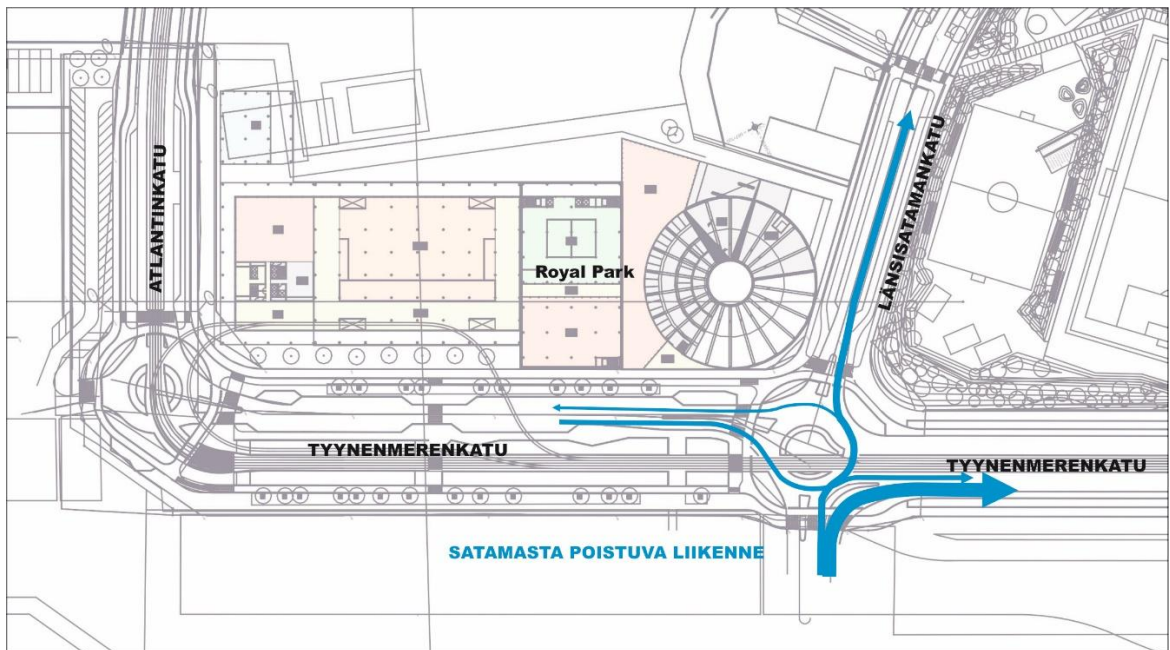
Kuva 1. Royal Parkin pysäköintihalliin saapuvan henkilöautoliikenteen (yhteensä 750 ajon.) sekä saattoliikenteen (100-150 ajon.) reitit tapahtuman alkaessa (noin 1-1,5 tunnin aikana).



Kuva 2. Royal Parkin pysäköintihallista poistuvan henkilöautoliikenteen (yhteensä 750 ajon.) sekä saattoliikenteen (100-150 ajon.) reitit tapahtuman päättyessä (noin 0,5-1 tunnin aikana).



Kuva 3. Satamaan saapuvan liikenteen suuntajakauma.



Kuva 4. Satamasta poistuvan liikenteen suuntajakauma.

Liikenteellinen toimivuus

Royal Park aiheuttaa hetkellisen liikennekuorman (maksimitilanteessa enintään noin 900 ajon.) läheiselle katuverkolle ja sen liittyisiin tapahtuman alkaessa ja päättyessä.

Saapumisajankohtana tontin sisäänajoliittymissä voi syntyä jonoja, sillä puomilaitteet ja pysäköivät autot sekä risteävät jalankulkijat aiheuttavat liikenteelle väistämättä katkoja ja häiriöitä, mikä heijastuu tontille suuntautuvassa liikennevirrassa. Jonot voivat hetkittäin ulottua Länsisatamankadun ja Tyynenmerenkadun kiertoliittymään saakka aiheuttaen ongelmia sen toimivuudessa. Kiertoliittymän suojateiden vilkkaus sekä liittymän läpi kulkeva raitiotiereitti vaikuttavat myös kiertoliittymän häiriöihin ja kasvattavat viiveitä. Muutoin kiertoliittymän toimivuudessa ei ole odotettavissa merkittäviä toimivuusongelmia, ellei sataman liikenne ole erityisen vilkasta samaan aikaan. Tavanomaisessa alkuillan satamaliikennetilanteessa kiertoliittymän välityskyky riittää välittämään myös tapahtumaliikenteen, joskin jonoja muodostuu.

Suurin osa liikenteestä saapuu Tyynenmerenkadua pitkin keskustan suunnasta. Tämä liikennevirta on suositeltavaa opastaa Tyynenmerenkadun suuntaisliittymän kautta pysäköintiin, jotta voidaan keventää kuormitusta Länsisatamankadun tonttiliittymässä, johon saapuu liikennettä molemmista suunnista.

Tapahtuman päättyessä suurin osa liikenteestä pyrkii ajamaan alueelta ulos Länsisatamankadun tonttiliittymän kautta. Mikäli sataman liikenne ei ole vilkasta samaan aikaan, on Länsisatamankadulle liittyminen melko sujuvaa. Länsisatamankadun ja Tyynenmerenkadun kiertoliittymä kuitenkin hidastaa liikennevirtaa ja jonouttaa Länsisatamankadun. Tasainen liikennevirta Länsisatamankadulta keskustan suuntaan vaikeuttaa kiertoliittymään pääsyä Tyynenmerenkadun eteläsuunnasta sekä satamasta, mikä todennäköisesti lisää Atlantinkadun houkuttelevuutta poisajoreittinä kasvattaen sen liikennemääriä.

Mikäli tapahtuma päättyy samaan aikaan, kun satamaan saapuu liikennettä, hidastuu pysäköintihallista pääsy Länsisatamankadulle ja kiertoliittymään. Tällaisessa tilanteessa reitti Tyynenmerenkadun ulosajoliittymän ja Atlantinkadun kautta on sujuva ja houkutteleva vaihtoehto.

Satamasta poistuva liikenne ei merkittävästi vaikuta kiertoliittymän toimivuuteen, koska pääosa satamaliikenteestä ohittaa kiertoliittymän vapaa oikea -järjestelyn kautta.

Johtopäätökset

Royal Park aiheuttaa hetkellisen liikennekuorman läheiselle katuverkolle ja sen liittyisiin tapahtuman alkaessa ja päättyessä. Tavanomaiseen alkuillan ja loppuillan satamaliikenteen aikaan läheiselle katuverkolle muodostuu jonoja, jotka kuitenkin purkautuvat tasaiseen tahtiin. Sisään- ja ulosajoreittien opastuksella ja sujuvilla tontin sisäisillä järjestelyillä pystytään vaikuttamaan liikenteen reitteihin ja sujuvuuteen. Opastuksella voidaan vaikuttaa jonkin verran siihen, kuinka paljon liikennettä ohjataan tapahtuman päättyessä Atlantinkadun suuntaan.

Tapahtumien järjestämisessä on suositeltavaa pyrkiä välttämään alkamis- ja päättymisajankohtina niitä hetkiä, kun satamaliikenne on vilkkaimmillaan. Etenkin laivaliikenteen sesonkiaikoina, kun satamaliikenne on erittäin vilkasta, on liikenneverkolla odotettavissa ruuhkia satamaliikenteen huipputunteina (nykyisillä aikatauluilla noin klo 15-16.30 ja 20.30-22).

Autoliikenteen sujuvuuden kannalta on myös tärkeää, että jalankulkureitit järjestetään niin, että ne risteävät mahdollisimman vähän suurimpien autoliikennevirtojen kanssa. Erityisesti raitiotiepysäkin ja Royal Parkin sisäänkäynnin välillä jalankulkijamäärä tulee olemaan erittäin suuri.