



12.04.2016

## § 49

### Pelastuslautakunnan lausunto Jätkäsaaren talletusvarasto Bunkkerin ja naapurikortteleiden asemakaavan muutoksesta nro 12173

HEL 2011-005972 T 10 03 03

#### Esitys

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Jätkäsaaren talletusvarasto Bunkkerin ja naapurikortteleiden asemakaavan muutoksesta (nro 12173):

Talletusvarasto Bunkkerista ja sen lisärakentamisosista tulee laatia erillinen palotekninen suunnitelma, joka hyväksytetään pelastusviranomaisella. Lisä- ja muutosrakentamiseen liittyy useita paloteknisiä haasteita ja yhteensovittamistarpeita. Bunkkerista puretaan kaksi kerrosta koko alalta ja keskeltä kaikki kerrokset ensimmäistä lukuun ottamatta. Kolme ensimmäistä kerrosta on varattu liikuntatiloille, neljäs osittain liikuntatiloille ja pääosin apu- ja teknisiksi tiloiksi. Vanhan bunkkerin viidennestä kerroksesta ylöspäin on varattu asumiselle, jota on maksimissaan kymmenen kerrosta.

#### Esittelijä

pelastuskomentaja  
Simo Wecksten

#### Lisätiedot

Katja Seppälä, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31236  
katja.seppala(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Alue sijaitsee Jätkäsaarella, Helsingin Sataman Länsiterminaalien välitörmässä läheisyydessä. Terminaalirakennus ja laivalaiturit sijaitsevat alueen kaakkoispuolella. Kuusikerroksinen, sataman vanha talletusvarasto Bunkkeri on valmistunut 1972.

Asemakaavassa muutetaan kolmea vuonna 2009 lainvoiman saaneen asemakaavan korttelia sekä joitain katu- ja satama-alueita. Kaavassa Jätkäsaareen muodostuu yksi uusi liikerakennusten kortteli.



12.04.2016

Korttelissa 20812 tavoitteena on Verkkokaupan nyt kahtena erillisinä olevien tonttien yhdistäminen. Koulutontilla on uusi kortteli- ja rakennusluo-  
raus, muuten kaavan sisältö on voimassaolevan mukainen. Tyy-  
nenmerenkadun varrella olevassa pienessä liikekorttelissa tavoitteena  
on Jätkäsaaren palvelujen parantaminen mahdollistamalla kahden yksi-  
kerroksisen liiketilan rakentaminen.

Bunkkerista puretaan kaksi kerrosta koko alalta ja keskeltä kaikki ker-  
rokset ensimmäistä lukuun ottamatta. Kolme ensimmäistä kerrosta on  
varattu liikuntatiloille, neljäs osittain liikuntatiloille ja pääosin apu- ja tek-  
nisiksi tiloiksi. Vanhan bunkkerin viidennestä kerroksesta ylöspäin on  
varattu asumiselle, jota on maksimissaan kymmenen kerrosta. Asumi-  
nen muodostaa tiiviin umpikorttelin, jonka keskelle jää suojainen piha.  
Uutta asuntokerrosalaa on 20 500 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa noin 500 asukas-  
ta.

Asuminen sijoittuu liikuntatilojen yläpuolelle ja muodostaa tiiviin umpi-  
korttelin, jonka keskelle jää suojainen piha. Uutta asuntokerrosalaa on  
20 500 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa noin 500 asukasta. Asuntoihin on suunniteltu  
käynti omien porrashuoneiden kautta Bunkkerin itä- ja länsisivulta. Uu-  
disrakentamisessa julkisivujen varastohahmo on tarkoitus palauttaa  
mahdollisuuksien mukaan. Bunkkerin pysäköinti on osittain kellariker-  
roksessa ja osittain kannen alla rakennuksen pohjoispuolella.

Bunkkerin suunnittelun edetessä tutkitaan, kuinka paljon vanhoja ra-  
kenteita on tarpeen vahvistaa. Rakennuksen ylimpiin kerroksiin suunni-  
teltut asunnot on varustettava rakennusten palo- ja pelastusturvallisuut-  
ta koskevien määräysten mukaisilla uloskäytävillä. Rakennusta on  
suunnittelussa käsiteltävä kokonaisuutena, jossa ylimpiin kerroksiin  
kohdistuvat määräykset voivat edellyttää muutoksia myös olemassa  
olevissa alemmissä kerroksissa. Rakennuksen suunnittelussa tulee  
huomioida muodostuvan uuden rakennuksen kerrosmäärä ja kokonais-  
korkeus ja noudatettava tämän mukaisia määräyksiä. Bunkkerin suun-  
nitteluratkaisut tarkentuvat jatkosuunnittelussa.

Esittelijä

pelastuskomentaja  
Simo Wecksten

Lisätiedot

Katja Seppälä, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31236  
katja.seppala(a)hel.fi

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Tiedoksi

**Postiosoite**  
PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
helsinki.kirjaamo@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
http://www.hel.fi

**Puhelin**  
+358 9 310 1641  
**Faksi**  
+358 9 655 783

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
800012-62637  
**Alv.nro**  
FI02012566



12.04.2016

---

Kaupunkisuunnittelulautakunta

**Päätöshistoria**

Ympäristölautakunta 29.01.2013 § 37

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.02.2016 § 55

HEL 2011-005972 T 10 03 03

Ksv 0846\_4, karttaruutu 671495

**Esitys**

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 4.12.2012 päivätyn ja 16.2.2016 muutetun 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20808 tontin 5, korttelin 20810 tontin 3, korttelin 20811 tonttien 2 ja 3, korttelin 20812, osa korttelia 20262 ja katu- ja satama-aluetta sekä uusien muodostuvien kortteleiden 20821 ja 20822 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12173 hyväksymistä. Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti kaavaselistuksesta.

Samalla lautakunta päätti

- että tehdyt muutokset ovat olennaisia, joten ehdotus tulee asettaa uudelleen nähtäville.
- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta uudelleen tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.

04.12.2012 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

**Esittelijä**

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

**Lisätiedot**

Matti Kaijansinkko, projektipäällikkö, puhelin: 310 37195  
matti.kaijansinkko(a)hel.fi

---

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
helsinki.kirjaamo@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
http://www.hel.fi

**Puhelin**

+358 9 310 1641  
**Faksi**  
+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

800012-62637  
**Alv.nro**  
FI02012566



12.04.2016

Kiinteistölautakunta 02.05.2013 § 232

HEL 2011-005972 T 10 03 03

## Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Länsisataman Jätkäsaaren Bunkkeria ja sen lähikortteleita koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12173 seuraavan lausunnon:

### Maanomistus ja -hallinta

Kaava-alueen pinta-ala on noin 2,3 hehtaaria. Kaava-alue on pääosin kaupungin omistuksessa ja hallinnassa. Kaava-alueen toimitilatontti (KTY) 20812/3 on yksityisessä omistuksessa ja toimitilatontti 20812/5 on vuokrattu pitkäaikaisesti yksityiselle toimijalle. Mainitut tontit on rakennettu.

Kaava-alueen kortteliin nro 20811 sijoittuu vanha massiivinen betonirakenteinen talletusvarasto "Bunkkeri", joka on valmistunut 1972. Rakennus on kiinteistöviraston tilakeskuksen hallinnassa. Rakennuksesta on vuokrattu tiloja kaupungin hallintokunnille ja yksityisille toimijoille. Vuokrasopimukset irtisanotaan ennen nyt puheena olevan kaavamutoksen mukaisen saneeraushankkeen aloittamista. Bunkkerissa tällä hetkellä toimiva Staran työtukikohta siirtyy Jätkäsaarenkallion alueelle rakenteilla oleviin kalliotiloihin. Kalliotilat valmistunevat vuoden 2016 alussa.

### Yleistä kaavaehdotuksesta

Käsiteltävä asemakaavan muutosehdotus tekee mahdolliseksi sen, että Bunkkeriksi nimettyyn rakennukseen voidaan sijoittaa monipuolinen palvelukokonaisuus: liikunta- ja kulttuuripalveluja, opetustointia, liiketiloja ja asuntoja. Kiinteistötoimen näkemyksen mukaan julkisten palveluiden monitoimirakennuksena Bunkkeri palvelisi erinomaisesti sekä Jätkäsaarta paikallisesti että kaupunkitasolla koko eteläistä Helsinkiä. Lisäksi olemassa olevan rakennuksen katolle osoitettu asuinrakennusoikeus (4 800 k-m<sup>2</sup>) mahdollistaa tavanomaiseen asuntotarjontaan nähden poikkeuksellisten asuntoratkaisujen toteuttamisen, joka osaltaan herättäneen mielenkiintoa Jätkäsaaren uutta asuin- ja toimitila-alueita kohtaan.

Bunkkeri on erittäin suuri julkinen rakennus jopa Helsingin mittakaavassa. Julkisten monikäyttötilojen osuudeksi on asemakaavassa osoitettu 34 500 k-m<sup>2</sup>. Tästä syystä on asemakaavassa ja hankesuunnittelussa on kiinnitettävä huomiota siihen, että Bunkkeria lähestyttäessä sen pääsisäänkäynti nousee selkeästi esiin muusta kaupunkirakenteesta. Bunkkerin eteläpuolella oleva Länsisatamankuja on muotoiltava Bunkkerin pääsisäänkäynnin kohdalla selvästi aukiomaiseksi kokonaisuus-



12.04.2016

deksi, jossa on yhtenäinen korkealuokkainen pinnoite. Aukion ja kevyen liikenteen väylien pinnoitteen on jatkettava myös tontille Bunkkerin ulkoseinään saakka. Tämän onnistumiseksi on suunniteltava huolellisesti Bunkkerin julkisivukorkojen liittyminen luontevasti ympäristön vaihtelevaan korkomaailmaan, kuten eteläpuolen aukioon, sitä kautta Tyynenmerenkatuun ja ympäröiviin kevyen liikenteen väyliin. Varsinkin eteläpuolella on vältettävä korkoratkaisuja, jotka johtavat portaiden rakentamiseen.

Liikennesuunnittelussa on ratkaistava samaten Bunkkerin lähestyminen. Huoltoajolle on osoitettava jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden kannalta turvalliset ja tunnistettavat reitit ja lastin purkupaikat.

Palo- ja pelastustoimelle on oltava selkeät lähestymissuunnat. Sekä pääsisäänkäynnin että asuntojen sisäänkäynnin luokse on osoitettava taksien ja muun henkilöautoliikenteen saatto- ja jättöpaikat. Bunkkerille ja sen eri sisäänkäynneille annettavien osoitteiden on oltava lähestymisen kannalta loogisia.

#### Bunkkerin ja siihen liittyvien asuntojen toteuttamisesta

Bunkkerin saneeraamista koskeva hankesuunnitelma on parhaillaan valmisteilla kiinteistöviraston tilakeskuksessa. Tilakeskuksen tavoitteena on saattaa hankesuunnitelma kiinteistölautakunnan käsiteltäväksi syksyn 2013 aikana. Hankesuunnitelman hyväksymisestä päättää aikanaan kaupunginvaltuusto.

Bunkkerin saneeraaminen monitoimitaloksi edellyttää merkittäviä investointeja. Hankkeen alustava kustannusarvio on noin 70 - 80 milj. euroa (alv 0 %). Muun ohella korkeista investointikustannuksista johtuen hankkeen rahoitus lieneekin tarkoituksenmukaista järjestää kaupungin budjetin ulkopuolisin varoin. Tällöin kaupunki perustaisi olemassa olevan rakennuksen omistamista ja hallinnointia varten erillisen kiinteistöyhtiön, jolle rakennus (apportina) siirretään. Yhtiö rahoittaisi investoinnit alkuvaiheessa rahoituslaitoksilta otettavilla lainoilla ja saa lainakulujen sekä ylläpitokulujen kattamiseksi tuloja tiloihin vuokralaisiksi tulevilta kaupungin hallintokunnilta sekä mahdollisilta ulkoisilta vuokralaisilta. Lainarahoituksen järjestäminen edellyttäneee tällöin kaupungin omavelkaisen takauksen antamista perustettavalle yhtiölle.

Bunkkerin katolle suunniteltujen asuntojen toteuttaminen ja niitä koskeva tontinluovutus edellyttää tavanomaisesta tontinluovutuksesta sekä asuntohankkeiden toteuttamisesta merkittävästi poikkeavaa menettelyä. Asunnoista saatavilla tuloilla voidaan kuitenkin kattaa osa Bunkkerin saneeraamisesta aiheutuvista kustannuksista. Bunkkerin katolle sijoittuvan asuinrakennusoikeuden luovuttaminen edellyttäneee hyvin laajoja sopimusjärjestelyjä (mm. hallinnanjako- ja yhteisjärjestelysopimuk-



12.04.2016

set), urakkarajojen tarkkaa määrittelyä sekä erillisen asuntoyhtiön perustamista kaupungin toimesta.

Bunkkerin tontti (20811/1) tulee todennäköisesti luovuttaa edellä mainitulle kiinteistöyhtiölle ja asuntoyhtiölle omistusoikeuksin.

Edellä mainittuja yhtiö- ja omistusjärjestelyjä koskeva asia saatetaan kiinteistölautakunnan ja kaupunginhallituksen käsiteltäväksi viimeistään kevään 2014 aikana, mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy Bunkkerin saneeraamista koskevan hankesuunnitelman.

Lopuksi

Korttelin nro 20812 (KTY) rakennusoikeutta ja tonttijakoa muutetaan vastaamaan olemassa olevaa tilannetta. Tonteille ei siten osoiteta lisärakennusoikeutta.

Kiinteistölautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö  
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437  
sami.haapanen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 19.02.2013 § 59

HEL 2011-005972 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaava-alueen katujen mitoitus on suunniteltava niin, että ajoturvallisuuden vaatimat näkymät, kävely-yhteydet, ajoluiskat sekä pinta-kuivatuksen vaativat korot on mahdollista toteuttaa kaavan mukaisilla katualueilla.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti  
Jukka Kauto

Lisätiedot



12.04.2016

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419  
anu.kiiskinen(a)hel.fi

Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237  
marko.jylhanlehto(a)hel.fi

## Helsingin Satama -liikelaitos 8.2.2013

HEL 2011-005972 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston valmistelussa olevasta otsikossa mainitusta asemakaavamuutosehdotuksesta Helsingin Satama lausuu seuraavaa:

Käsittelyssä oleva asemakaavamuutos on osa kaupunginvaltuuston 08.08.2009 hyväksymää Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaavaa (nro 11770), josta satamalautakunta on antanut lausuntonsa 19.08.2008. Lausunnossa on painotettu mm. että Jätkäsaaren suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon sataman edellyttämät erityistarpeet, toimintaedellytykset ja sen vaikutus lähiympäristöön sekä varauduttava sen kehittämiseen tulevaisuudessa.

Nyt esillä olevassa kaavamuutosehdotuksessa on esitetty kortteliin 20811 opetus-, urheilu- ja asuintoimintaa, kortteliin 20821 opetus- ja urheilutoimintaa ja kortteliin 20812 toimitiloja.

Kaavaa laadittaessa ja sen toteuttamisen yhteydessä on varmistettava, että kaavaehdotuksen mukainen toiminta ei ole ristiriidassa satamatoiminnan kanssa. Maankäytössä tulee erityisesti asuin- ja opetuskäytön kortteleissa estää alusliikenteen ja Tyynenmerenkadun ajoneuvoliikenteen melun ja päästöjen levittäytyminen kortteleihin. Ratkaisua voi osaltaan helpottaa Tyynenmerenkadun ajoneuvoliikenteen ohjaaminen myös muille kokoojakaduille kuten Atlantinkadulle ja Länsisatamankadulle. Tyynenmerenkadun ja sataman läheisyyteen tulee kaava-alueella sijoittaa toimintoja, jotka ovat mahdollisimman vähän herkkiä liikenteen ja alusten aiheuttamalle melulle.

Suunnittelualueen tulee vähintäänkin olla omavarainen pysäköintiratkaisujen suhteen.

Etenkin Tyynenmerenkadulla laivojen tuloaikoina ajoneuvomäärä on suurimmillaan, mikä edellyttää riittäviä, sujuvia ja joustavia liikennejärjestelyjä niin Jätkäsaareissa kuin siihen liittyvillä liikennealueilla. Sataman liikenneyhteyksien turvaamiseksi on pääkatujen katualueen tilavaraukset suunniteltava kaikki liikennemuodot huomioiden, ja mikäli alueelta suunnitellaan liittymiä Tyynenmerenkadulle, ne on suunniteltava alisteisiksi Tyynenmerenkadulle.



12.04.2016

Länsisatamassa toimivan sataman laivaliikenne suuntautuu tällä hetkellä pääasiassa Tallinnaan ja liikenne Länsiterminaalista on lisääntynyt vuosittain. Vuonna 2012 Länsiterminaalin kautta kulki noin 5,8 miljoonaa matkustajaa, vilkkaimpina päivinä jopa 27 000 matkustajaa päivässä ja reilut miljoona ajoneuvoa vuodessa. Terminaalista on päivittäin keskimäärin 10 laivalähtöä. Satamatoimintaa ohjaa mm. voimassa oleva ympäristölupa.

Matkustajasatamien sijainti Helsingin keskustassa tai aivan keskustan tuntumassa on merkittävä vetovoimatekijä kaupungille. Helsingissä viereilevät laivamatkustajat saapuvat suoraan ydinkeskustan palvelujen ja nähtävyyksien sydämeen ja matkalle lähdettäessä keskustan matkustajaterminaalit ovat helposti saavutettavissa. Helsingin Satama tarjoaa, ja pyrkii tulevaisuudessakin tarjoamaan, edellytykset Helsingin keskustassa ja keskustan tuntumassa olevien satamien ylläpidolle ja varustamoiden liiketoiminnan kehittämiseksi.

Helsingin Satama onkin laatinut vuoden 2012 aikana satamanosien kehittämisohjelman, jonka mukaisesti Länsisatama on paras satamanosa lisätä kapasiteettia tyydyttämään kasvavan matkustajalauttaliikenteen tarpeita. Länsisatamaan on suunnitteilla merkittäviä investointeja vuosien 2013 - 2017 välisenä aikana. Jotta Länsisataman mahdollisuudet saada hyödynnetyksi, on myös katu- ja liikenneverkon läpäisykykyä sekä Jätkäsaarella että siihen liittyvillä alueilla kehitettävä.

Lisätiedot

Satu Lehtonen, suunnittelupäällikkö, puhelin: +358931033527  
satu.lehtonen(a)hel.fi

Opetusvirasto 31.1.2013

HEL 2011-005972 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää opetusvirastolta lausuntoa 4.12.2012 päivätystä Jätkäsaaren talletusvarasto Bunkkerin ja naapurikorttelien asemakaavan muutosehdotuksesta.

Alue sijaitsee Jätkäsaarella, Länsiterminaalin välittömässä läheisyydessä, Tyynenmerenkadulla. Sataman vanha talletusvarasto Bunkkeri on nykyisessä asemakaavassa osoitettu liikunta- ja kulttuurikäyttöön. Asemakaavan muutos mahdollistaa Bunkkeriin sijoitettavan myös opetustoiminnan tiloja. Asemakaavan muutos mahdollistaa lisäksi townhouse-korttelin rakentamisen Bunkkerin katolle. Kaava mahdollistaa koulun tai oppilaitoksen pihan rakentamisen Bunkkerin eteläpuolelle niin, että korotetun pihan kautta päästään bunkkerin toiseen kerrok-





12.04.2016

seen esteettömästi. Sisäänkäynti asuntoihin voidaan järjestää Bunkkerin pohjoispuolelta omilla porrashuoneilla.

Opetusvirasto toteaa, että sataman välitön läheisyys ei puolla peruskoulun sijoittamista Bunkkeriin. Myös Helsingin Satama on ottanut saman kannan. Ympäristökeskus on todennut koulujen ja niiden pihojen olevan ns. herkkiä kohteita, joiden ympäristöolosuhteisiin tulee kiinnittää erityistä huomiota, koska lapset ovat tavallista herkempiä liikenteen ilmanlaatu- ja meluhaitoille. Koulupihalle tulee löytää herkälle kohteelle soveltuvampi ja liikenteen päästöiltä suojaisempi sijainti kauempaa satama- ja katualueesta. Pihan sijoituksessa tulee huomioida myös vanhan kaatopaikka-alueen sijainti ja kunnostussuunnitelmat.

Opetuslautakunta on lausunnossaan 16.11.2011 todennut Bunkkerin soveltuvan toisen asteen koulutuksen käyttöön. 11.12.2012 opetuslautakunta on tarkentanut lausuntoaan todeten Bunkkerin soveltuvan hyvinvointialojen käyttöön. Tarve on 600 opiskelijapaikkaa. Bunkkerin sijainti on maantieteellisesti ja liikenteellisesti hyvä.

Sijoittamalla 2. asteen koulutustoimintaa Bunkkeriin saadaan myös kustannussäästöjä välituntipihan ja pysäköintilaitoksen rakentamatta jättämisellä. Bunkkeriin suunniteltuun toisen asteen hyvinvointialojen koulutukseen liittyy oleellisesti asiakastoiminta. On luontevaa ohjata kaikki oppilaitoksen henkilöliikenne pääsisäänkäynnin kautta. Suora kulku ulkoa toiseen kerrokseen ei tässä ratkaisussa ole edes toivottava.

Bunkkeriin sijoittuvat myös alueen tulevien peruskoulujen liikuntatilat. Lisäksi rakennus tulee toimimaan myös Jätkäsaaren ulkopuolelta tulevien lasten uinti- ja liikunnan opetuksen käytössä. Tähän liittyvän tilausbussiliikenteen kulku tulee järjestää turvallisesti. Lapset eivät saa joutua ylittämään liikenneväyliä bussista poistuessaan tai siihen noustessaan. Bunkkerin liikuntatilojen sisäänkäynti tulee suunnitella siten, että edessä voi samanaikaisesti olla vähintään 3 tilausbussia.

Lisätiedot

Kaisa Nuikkinen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 86291  
kaisa.nuikkinen(a)hel.fi

Liikuntalautakunta 29.01.2013 § 5

HEL 2011-005972 T 10 03 03

Päätös



12.04.2016

Liikuntalautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Jätkäsaaren Bunkkeria ja naapurikortteleita koskeva asemakaavan muutossehdotuksesta nro 12173 seuraavan lausunnon:

Asemakaava muutosehdotus mahdollistaa Bunkkeriin sijoitettavien nykyisen asemakaavan mukaisten liikuntapalveluiden lisäksi opetustoimen tilojen sijoittamisen sekä asumisen sijoittamisen rakennuksen katolle. Bunkkerin eteläpuolelle saa sijoittaa Bunkkerin toimintoja palvelevan pihan sekä maanalaista pysäköintiä. Lisäksi asemakaavan muutossehdotuksessa Verkkokaupan kortteliin on tehty teknisluonteinen asemakaavamuutos.

Muutosalueen pinta-ala on 2,3 hehtaaria ja kokonaiskerrosala on 65 200 k-m<sup>2</sup>, joka jakautuu liikunta-, kulttuuri- ja opetustoimentiloihin (34 500 k-m<sup>2</sup>), asuntoihin (4 800 k-m<sup>2</sup>) sekä toimitilakortteliin (25 900 k-m<sup>2</sup>). Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna rakennusoikeus kasvaa asuntojen rakennusoikeuden 4 800 k-m<sup>2</sup> verran. Bunkkeri on Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskuksen omistuksessa. Bunkkerin tarve- ja hankesuunnitelmien laatiminen tapahtuu Tilakeskus-vetoisesti.

Liikuntalautakunta käsitteli Bunkkerin hanketta kokouksessaan 13.12.2011. Lausunnossaan kiinteistövirastolle lautakunta totesi: Nopeasti kehittyvä uusi kaupunginosa ympäristöineen, uusine asukkaineen ja kouluineen edellyttää riittävien liikuntatilojen tarjoamista. Alueen asukasmäärä vastaa pientä suomalaista kaupunkia. Monitoimitalo Bunkkeri palvelee Jätkäsaaren kaupunginosan lisäksi koko eteläistä ja läntistä kantakaupunkia, joten sillä on huomattava merkitys koko kaupungin liikuntapalveluille.

Rakennus sijaitsee tulevan Jätkäsaaren liikuntapuiston vieressä ja muodostaa sen kanssa toimivan kokonaisuuden. Helsingin alueella on nykyiselläänkin tarvetta Bunkkerin kaltaiselle monitoimihallille vapaa- harjoittelun, ohjatun liikunnan ja liikuntaseurojen käyttöön. Uusien tilojen aikaansaama liikunnan harrastamisen kasvu lisää omalta osaltaan kuntalaisten psyykkistä ja fyysistä hyvinvointia ja on siten myös tärkeä osa ennaltaehkäisevää terveydenhuoltoa.

Bunkkerin uimahallin käyntimäärätavoite on 270 000 käyntikertaa vuodessa. Bunkkeriin tuleva uimahalli helpottaa oleellisesti Helsingissä olevaa vesipinta-alan puutetta sekä uimaopetuksen, uintiseurojen, vesijuoksijoiden, vesivoimistelijoiden että kuntouimareiden harjoitustilatarvetta.

Uimahalli on liikuntainvestointi, joka johtaa selvästi liikunta-aktiivisuuden kasvuun kaikissa ikäryhmissä. Uimahallien käyntikerrat uusissa halleissa ylittävät yleensä asetetut tavoitteet.



12.04.2016

Tarveselvityksessä on uimahallin osalta saavutettu toivottu vesipinta-ala. Suunnitelmissa on esitetty pääallas, jossa on seitsemän 25 metrin rataa sekä vapaata tilaa myös vesijuoksulle ja vesivoimistelulle. Suunnitelmassa on myös opetusallas, monitoimiallas ja kahluuallas. Allastilat antavat myös hyvät mahdollisuudet vapaamuotoiseen virkistäytymiseen ja viihtymiseen uimahalliympäristössä. Hallin jatkosuunnittelussa hankeselvityksen yhteydessä tulee varmistaa, että uimahallin vaatimalle vedenkäsittelylle ja ilmanvaihdolle sekä aputiloille varataan riittävät tilavaraukset.

Bunkkerin liikuntatilat tulevat palvelemaan ainakin kahdenkymmenen eri lajin harrastajia. Suurimpina lajeina tulevat olemaan telinevoimistelu, eri sisäpalloilulajit, kamppailulajit, tanssiliikunta ja kuntosaliharjoittelu. Liikuntaseuratoiminnan ja muun ohjatun toiminnan lisäksi se tarjoaa monenlaisia mahdollisuuksia omatoimiseen liikunnanharrastamiseen lasten perusliikuntataitojen opettelusta itsenäiseen juoksuharjoitteluun. Viereiseen kouluun ei toteuteta erikseen liikuntatiloja, vaan se käyttää päivisin Bunkkerin liikuntasaleja. Tilojen arvioitu käyntimäärä on yli 500 000 käyntikertaa / vuosi. Bunkkeria voidaan verrata liikuntatilojen osalta lähinnä Liikuntamyyllyyn ja Töölön kisahalliin, jotka liikuttavat vuodessa ihmisiä yhteensä yli miljoonan liikuntasuorituksen edestä.

Uimahallitilojen ja liikuntatilojen arvioitu vuosivuokra on 2 500 000 euroa. Tämän lisäksi tulevat henkilöstökulut, arviolta 1 500 000 euroa vuodessa. Toiminnan aloittamisen yhteydessä on myös varauduttava vähintään 1 200 000 euron irtokalustus ja varustehankintoihin. Liikuntavirastolla ei ole nykyisentasoisessa raamissa mahdollista järjestellä toimintojaan niin, että Bunkkerille voitaisiin osoittaa sen tarvitsema rahoitus. Hankkeen koko arvioituun kustannukseen on saatava erillismääräraha toteuttamisajankohdan käyttötalouteen sekä tarvittaviin investointeihin.

Liikuntalautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Esittelijä

liikuntajohtaja  
Anssi Rauramo

Lisätiedot

Hanna Lehtiniemi, arkkitehti, puhelin: 310 87723

Pelastuslautakunta 29.01.2013 § 24

HEL 2011-005972 T 10 03 03

Päätös

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
helsinki.kirjaamo@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi>

**Puhelin**

+358 9 310 1641  
**Faksi**  
+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

800012-62637  
**Alv.nro**  
FI02012566



12.04.2016

Pelastuslautakunta päätti antaa asiasta seuraavan lausunnon koskien Jätkäsaaren Bunkkeria ja naapurikortteleita koskeva asemakaavan muutosehdotusta (nro 12173).

Rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta ja laajennusta suunniteltaessa on huomioitava, että rakennuksen on täytettävä kokonaisuutena sille asetetut paloturvallisuusmääräykset. Olemassa olevan rakennuksen korkeus on lähes 40 metriä, minkä päälle on suunniteltu jopa kolmikerroksisia asuinrakennuksia.

Rakennuksen ominaisuuksien johdosta oleellisten paloturvallisuusmääräyksien, koskien esimerkiksi kantavia rakenteita, uloskäytäviä ja pelastuslaitoksen toimintamahdollisuuksia, vaatimusten toteuttaminen voi ajaa kohtuuttomiin kustannusvaikutuksiin. Ehdotetaan poistettavaksi kaavasta mahdollisuus sijoittaa viitesuunnitelmassa mainittuja townhouse-asuntojen kaltaisia asuntoja Bunkkerin päälle.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua. Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

Esittelijä

pelastuskomentaja  
Simo Wecksten

Lisätiedot

Katja Seppälä, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31236  
katja.seppala(a)hel.fi