



02.10.2017

Asia/4

**§ 889**

**V 11.10.2017, Kalasataman keskus 2:n asemakaavan muuttaminen  
(nro 12438)**

HEL 2016-006416 T 10 03 03

**Päätös**

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10593, korttelin 10620 tontin 6 ja korttelin 10621 tontin 6 sekä katualueiden asemakaavan muutoksen 28.2.2017 päivätyn piirustuksen numero 12438 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

**Esittelijä**

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

**Lisätiedot**

Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi  
Timo Linden, vs. apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 36550  
timo.linden(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12438 kartta, päivätty 28.2.2017
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12438 selostus, päivätty 28.2.2017
- 3 Vuorovaikutusraportti 28.2.2017
- 4 Osa päätöshistoriaa

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4

Helsingin seudun ympäristöpal-



02.10.2017

Asia/4

velut -kuntayhtymä  
Helen Sähköverkko Oy  
Turvallisuus- ja kemikaalivirasto  
(Tukes), Helsinki

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee kahta Kalastaman keskuksen tornia sekä keskuksen länsipuolella sijaitsevaa kortteliä ja katualueita. Kaavaratkaisu mahdollistaa tornien käyttötarkoituksen muuttamisen ja hotellin rakentamisen keskuksen länsipuolella olevaan kortteliin. Lisäksi kaavaratkaisu mahdollistaa Lautatarhankadun muuttamisen jalankulku- ja pyöräilykaduksi sekä Festarikujan rakentamisen.

Voimassa olevassa asemakaavassa toimistotorniksi määritelty torni muutetaan asuinkäyttöön ja hotellitorni muutetaan toimiston ja huoneisto-hotellin tarpeisiin. Nykyinen toimitilakortteli muutetaan hotellirakennusten korttelialueeksi ja mahdollistetaan arkkitehtikilpailun voittaneen ehdotuksen toteuttaminen kortteliin. Keskuksen läheisyydessä olevaa jalankulun ja pyöräilyn ympäristöä kehitetään.

Uutta asuntokerrosalaa on 10 930 k-m<sup>2</sup>. Asukasmäärän lisäys on noin 240 asukasta.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukainen. Kaavaratkaisu on myös Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteiden mukainen.

Alue sijoittuu rakentuvan Kalasataman keskiöön. Alueella on tällä hetkellä Kalasataman keskuksen työmaa, metroasema, Lautatarhankatu, Junatie sekä Sörnäisten rantatieltä johtavaa luiskaa penkereineen. Joukkoliikenneyhteydet ovat erinomaiset.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 2013–2014) ja niissä alue on merkitty hotellirakennusten ja toimistorakennusten korttelialueeksi sekä katualueeksi.

Asemakaavan toteuttaminen ei edellytä varsinaisia kynnysinvestointeja kaupungilta. Nykyisille katualueille tehtävät muutokset Lautatarhankadulla ajoneuvoliikenteestä pyöräilyn ja jalankulun käyttöön voidaan toteuttaa erillisenä kokonaisuutenaan, mikäli pyritään laatutason nostami-



02.10.2017

seen. Festarikujan alikulkutunneli voidaan toteuttaa asemakaavasta riippumattomana erillisenä hankkeena. Festarikujasta on laadittu entisessä rakennusvirastossa hankesuunnitelma ja asiaa on aiemmin käsitelty yleisten töiden lautakunnassa.

Kaupunki saa tuloja tonttien myymisestä. Tonttien 10620/6 ja 10621/6 (tornit 7 ja 8) määräosien myymisestä on aiemmin sovittu Kalasataman keskuksen toteutussopimuksessa, ja käyttötarkoituksen muutoksesta aiheutuvia mahdollisia kauppahinnantarkistuksia käsitellään erikseen. Korttelin 10593 tontista on tehty suunnitteluvaraus ja sen luovutusehdoista sovitaan erikseen.

#### Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Helsingin kaupunki omistaa katualueet ja suunnitellun hotellitontin korttelin 10593. Kalasataman keskuksen korttelialueet ovat osittain kaupungin ja osittain yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 7.4.–8.5.2017. Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

#### Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY), turvallisuus- ja kemikaaliviraston, liikenneliikelaitoksen, kaupunginmuseon, kiinteistölautakunnan, pelastuslautakunnan ja yleisten töiden lautakunnan lausunnot.

HSY:n lausunto kohdistui vesihuollon järjestämiseen alueella.

Turvallisuus- ja kemikaaliviraston lausunto kohdistui alueen läheisyydessä sijaitseviin, vaaralliseksi luokiteltaviin, kemikaaleja varastoiviin ja käsitteleviin kohteisiin.

Liikenneliikelaitoksen lausunto kohdistui raideliikenteen häiriöttömyyden ja toimintavarmuuden turvaamiseen.

Kaupunginmuseon lausunto kohdistui Suvilahden saavutettavuuteen sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennuskantaan.

Kiinteistölautakunnan lausunto kohdistui huoneistohotellin kaavamääräyksiin.



Pelastuslautakunnan lausunto kohdistui hälytysajoyhteyksiin, hotellin paloturvallisuuteen ja pelastuslaitoksen operatiivisen toimintakyvyn mahdollistamiseen.

Yleisten töiden lautakunnan lausunto kohdistui kaavasta kaupungille aiheutuviin investointeihin.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa. Helen Sähköverkko Oy ja ympäristökeskus ilmoittivat, ettei niillä ole lausuttavaa.

Lausunnot ilmenevät kokonaisuudessaan päätöshistoriasta ja niiden referaatit sekä niihin annetut vastineet ovat vuorovaikutusraportissa (liite 3).

#### Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin. Kaavaehdotukseen on tehty muutoksia, jotka eivät olennaisesti muuta kaavaehdotuksen sisältöä, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Kalasadaman keskuksen toteuttamisesta on laadittu erillinen toteutus-sopimus alueen rakennuttajan ja Helsingin kaupungin kesken, joten maankäytösopimusmenettelylle ei ole tarvetta.

Päätösehdotus on kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden asemakaavoituspalvelun tarkistettun esityksen mukainen.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi  
Timo Linden, vs. apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 36550  
timo.linden(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12438 kartta, päivätty 28.2.2017
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12438 selostus, päivätty 28.2.2017
- 3 Vuorovaikutusraportti 28.2.2017
- 4 Osa päätöshistoriaa

#### Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Havainnekuva 28.2.2017



02.10.2017

Asia/4

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

## Otteet

### Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä  
Helen Sähköverkko Oy  
Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes), Helsinki

## Tiedoksi

Kaupunginmuseo  
Kaupunkiympäristölautakunta  
Liikenneliikelaitoksen johtokunta  
Pelastuslautakunta

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus  
Asemakaavoitus 22.8.2017

HEL 2016-006416 T 10 03 03

Hankenumero 2123\_6

Asemakaavoituspalvelu on tarkistanut 28.2.2017 päivättyä 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10593, korttelin 10620 tontin 6 ja korttelin 10621 tontin 6 sekä katualueiden asemakaavan muutosehdotusta nro 12438. Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti liitteestä ja kaavaselostuksesta.



Asemakaavoituspalvelun mielestä kaavaehdotukseen tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Muutoksista on neuvoteltu asianomaisten hallintokuntien kanssa ja niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen.

## Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Kalastaman keskuksen kahta tornia, keskuksen länsipuolella sijaitsevia yhtä korttelia ja katualueita. Kaavaratkaisu mahdollistaa Kalastaman keskuksen kahden tornin käyttötarkoituksen muutoksen ja hotellin rakentamisen keskuksen länsipuolella olevaan kortteliin. Lisäksi kaavaratkaisu mahdollistaa Lautatarhankadun muuttamisen jalankulku- ja pyöräilykaduksi sekä Festarikujan rakentamisen.

Tavoitteena on Kalastaman keskuksen kahden tornin käyttötarkoituksen muuttaminen siten, että toimistotorni muutetaan asuinkäyttöön ja hotellitorni muutetaan toimiston ja huoneistohotellin tarpeisiin. Nykyinen toimitilakortteli muutetaan hotellirakennusten korttelialueeksi ja mahdollistetaan arkkitehtikilpailun voittaneen ehdotuksen toteuttaminen kortteliin. Keskuksen läheisyydessä jalankulun ja pyöräilyn ympäristöä kehitetään.

Uutta asuntokerrosalaa on 10 930 k-m<sup>2</sup>. Asukasmäärän lisäys on noin 240 asukasta.

Kaavaratkaisu edistää Kalastaman keskuksen sekä viihtyisän ja sujuvan jalankulkuympäristön toteutumista.

Helsingin kaupunki omistaa katualueet ja suunnitellun hotellitontin korttelin 10593. Kalastaman keskuksen korttelialueet ovat osittain kaupungin ja osittain yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtäville. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot. Esitetyt huomautukset kohdistuivat alueen läheisyydessä sijaitseviin vaaralliseksi luokiteltaviin kemikaaleja varastoiviin ja käsitteleviin kohteisiin, kaupungille aiheutuviin investointeihin, hälytysajoyhteyksiin, hotellin paloturvallisuuteen ja pelastuslaitoksen operatiivisen toimintakyvyn mahdollistamiseen, huoneistohotellin kaavamääräyksiin, Suvilahden saavutettavuuteen sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennuskantaan, raideliikenteen häiriöttömyyden ja toimintavarmuuden turvaamiseen. Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.



02.10.2017

Asia/4

Muistutuksia ei esitetty.

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue sijoittuu rakentuvan Kalasataman keskiöön. Alueella on tällä hetkellä Kalasataman keskuksen työmaa, metroasema, Lautatarhankatu, Junatie sekä Sörnäisten rantatieltä johtavaa luiskaa penkereineen. Joukkoliikennedyteydet ovat erinomaiset Kalasataman metroaseman takia.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 2013–2014) ja niissä alue on merkitty hotellirakennusten ja toimistorakennusten korttelialueeksi sekä katualueeksi. Kalasataman keskuksen maanalaisessa asemakaavassa alue on osoitettu yleisen pysäköintilaitoksen ja väestönsuojelun tiloille.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä ja lausunnoista sekä vastineet niihin.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 28.2.2017 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 7.4.–8.5.2017.

#### Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

#### Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- kaupunginmuseo



- kiinteistölautakunta
- pelastuslautakunta
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristökeskus
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto

Turvallisuus- ja kemikaaliviraston lausunto kohdistui alueen läheisyydessä sijaitseviin vaaralliseksi luokiteltaviin kemikaaleja varastoihiin ja käsitteleviin kohteisiin. Yleisten töiden lautakunnan lausunto kohdistui kaavasta kaupungille aiheutuviin investointeihin. Pelastuslautakunnan lausunto kohdistui hälytysajoyhteyksiin, hotellin paloturvallisuuteen ja pelastuslaitoksen operatiivisen toimintakyvyn mahdollistamiseen. Kiinteistölautakunnan lausunto kohdistui huoneistohotellin kaavamääräyksiin. Kaupunginmuseon lausunto kohdistui Suvilahden saavutettavuuteen sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennuskantaan. Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitoksen (HKL) lausunto kohdistui raideliikenteen häiriöttömyyden ja toimintavarmuuden turvaamiseen. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) lausunto kohdistui vesihuollon järjestämiseen alueella.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Sähköverkko Oy ja ympäristökeskus.

Rakennusvalvontavirasto ei vastannut lausuntopyyntöön. Kaavaehdotuksesta on neuvoteltu rakennusvalvontaviraston kanssa erillisin neuvotteluin.

#### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin. Kaavaehdotukseen on tehty muutoksia, jotka eivät olennaisesti muuta kaavaehdotuksen sisältöä. Vastineet lausuntoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset on esitetty yksityiskohtaisesti liitteessä ja kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden, asemakaavan kuvauksen sekä liitteenä olevan seurantalomakkeen osalta.

Vuorovaikutusraportti on liitteenä.

#### Tarkemmat perustelut

---

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566





Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Asemakaavan ja sen mukaisten käyttötarkoituksen muutosten toteuttaminen ei edellytä varsinaisia kynnysinvestointeja kaupungilta. Nykyisille katualueille tehtävät muutokset lautatarhankadulla ajoneuvoliikenteestä pyöräilyn ja jalankulun käyttöön voidaan toteuttaa erillisenä kokonaisuutenaan, mikäli pyritään laatutason nostamiseen. Asemakaavamuutosalueella sijaitseva Festarikujan alikulkutunneli voidaan toteuttaa asemakaavasta riippumattomana erillisenä hankkeena. Festarikujasta on laadittu rakennusvirastossa hankesuunnitelma ja asiaa on aiemmin käsitelty yleisten töiden lautakunnassa.

Kaupunki saa tuloja tonttien myymisestä. Tonttien 10620/6 ja 10621/6 (tornit 7 ja 8) määräosien myymisestä on aiemmin sovittu Kalasataman keskuksen toteutussovituksessa ja käyttötarkoituksen muutoksesta aiheutuvia mahdollisia kauppahinnantarkistuksia käsitellään erikseen. Korttelin 10593 tontista on tehty suunnitteluvaraus ja sen luovutusehdoista sovitaan erikseen.

#### Jatkotoimenpiteet

Kalasataman keskuksen toteuttamisesta on laadittu erillinen toteutus-sopimus alueen rakennuttajan ja Helsingin kaupungin kesken, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaiselle maankäytösopimusmenettelylle ei ole tarvetta.

#### Lisätiedot

Salla Hoppu, arkkitehti, puhelin: 310 37240

salla.hoppu(a)hel.fi

Tuomas Hakala, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37205

tuomas.hakala(a)hel.fi

Riikka Österlund, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37312

riikka.osterlund(a)hel.fi

Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37250

kaarina.laakso(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 13.07.2017 § 2

HEL 2016-006416 T 10 03 03

#### Päätös

---

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566



02.10.2017

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12438 pohjakartan kaupunginosassa 10 Sörnäinen. Pohjakartta täyttää Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset

#### Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12438  
Kaupunginosa: 10 Sörnäinen  
Kartoituksen työnumero: 35/2016  
Pohjakartta valmistunut: 5.9.2016  
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25  
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

#### Lisätiedot

Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883  
timo.tolkki(a)hel.fi

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911  
merja.kyyro(a)hel.fi

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) Infra- ja kalustoyksikkö 9.5.2017

HEL 2016-006416 T 10 03 03

Liikennelaitos toteaa asiasta seuraavaa:

Kaavoitus-, suunnittelu- ja toteuttamistyössä on kuitenkin huomioitava seuraavat asiat:

- Asemakaavan muuttaminen nykyisestä ja suunnittelualueella suoritettavissa korjaus- ja uudisrakentamishankkeissa tulee ottaa huomioon metro- ja raitioliikenteen kiskojen läheisyys ja siitä mahdollisesti aiheutuvat melu- ja värinä Haitat.



02.10.2017

- Pysäköintialueen perustusten tekeminen ei saa aiheuttaa metrora-dalla penkereen tai muiden rakenteiden sortumia.
- Työnaikaiset ja valmiit rakennelmat eivät saa tukkia metron nykyisiä huolto-, hätäpoistumis- ja palokunnan hyökkäysteitä (jos sellaisia alueella on).
- Kaikenlainen rakentaminen (lyöntipaalutus, ampuminen jne.) ei saa häiritä metroliikennettä.
- Rakentamisen yhteydessä mahdollisesti tapahtuvien räjäytysten ja louhimisen yhteydessä on huomioitava niiden turvallinen suunnitte-lu, koskien olemassa olevia rataliikenteen yhteydessä olevia raken-nelmia ja tiloja. HKL:n tuleva ohjeistus ”Metroradan vieressä tapah-tuva rakentaminen” pitää huomioida uudis- ja korjausrakentamisen yhteydessä.
- Rakennusten ja Kalasataman kokonaisvalaistussuunnitelmassa on huomioitava raitioliikenteen kuljettajien näkökyvyn turvaaminen suunnitelmaa tehdessä.
- Lautatarhankadun päässä olevan metro- ja sähkönsyöttöaseman yhteyteen on sallittava ja järjestettävä metroliikenteen tarvitseman huoltoauton kulku ja pysäköintipaikka.
- Lautatarhankadun päässä olevan metroaseman yhteyteen on sallit-tava ja järjestettävä metroliikenteen tarvitseman jäteauton kulku ja pysäköintipaikka, ellei metroaseman jätepestettä voida sijoittaa toi-seen paikkaan.
- Metroaseman kattorakenteisiin mahdollisesti kertyvän lumikuorman turvallinen poistamisen ja siihen tarvittava tila on huomioitava met-roaseman ympäristössä.

Jos edellä mainittuja ei pystytä takaamaan, suunnittelun ja rakentami-sen tulee edetä vuorovaikutuksessa liikennelaitoksen edustajien kans-sa.

Lisätiedot

Jouni Ikonen, isännöitsijä, puhelin: 35889  
jouni.ikonen(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 5.5.2017

HEL 2016-006416 T 10 03 03

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566



02.10.2017

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt Helsingin kaupunginmuseolta lausuntoa koskien Kalasataman keskus 2 -asemakaavaehdotusta. Helsingin kaupunginmuseo tarkastelee asiaa perustehtävänsä mukaisesti kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja lausuu kantanaan seuraavaa.

Asemakaavan muutos koskee korttelia 10593, korttelin 10620 tonttia 6, korttelin 10621 tonttia 6 sekä katualueita. Kaavaratkaisu koskee Kalasataman keskuksen kahta tornia, keskuksen länsipuolella sijaitsevaa yhtä korttelia sekä katualueita. Kaavaratkaisu mahdollistaa Kalasataman keskuksen kahden tornin käyttötarkoituksen muutoksen ja hotellin rakentamisen keskuksen länsipuolella olevaan kortteliin. Lisäksi kaavaratkaisu mahdollistaa Lautatarhankadun muuttamisen jalankulku- ja pyöräilykaduksi sekä Festarikujan rakentamisen Junatien alle yhdistämään Suvilahden ja Tukutorin alueita toisiinsa.

#### Kaavatilanne

Ympäristöministeriön vuonna 2008 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Vuonna 2014 vahvistetussa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta sekä tiivistettävää aluetta. Helsingin yleiskaavan 2002 mukaan suunnittelualue on pääosin keskustatoimintojen aluetta, Suvilahden alue on merkitty hallinnon ja julkisten palvelujen alueeksi joka on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä alue, jota tulee kehittää siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät. Helsingin uudessa vahvistamattomassa yleiskaavassa alue on liike- ja palvelukeskustan aluetta. Alueella on voimassa myös Sörnäistenrannan ja Hermanninrannan osayleiskaava, jonka mukaan alue on keskustatoimintojen aluetta, palvelujen ja hallinnon aluetta sekä katualuetta. Suvilahden rakennukset on tässä osayleiskaavassa varustettu merkinnällä: ”suojellaan rakennuslainsäädännöllä”. Alueella voimassaolevien asemakaavojen mukaan alue on hotellirakennusten ja toimistorakennusten korttelialuetta sekä katualuetta.

#### Suvilahden alueen kulttuurihistorialliset arvot

Kaavamuutosalue rajautuu lounaispuolelleen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen Suvilahden entisen sähkö- ja kaasulaitoksen alueeseen, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY). Alue on otettu 2000-luvulla kulttuurikäyttöön ja se muodostaa myös festivaalialueen. Suvilahden alue on vakiintunut helsinkiläisen kaupunkikulttuurin keskuksiksi.

#### Kaupunginmuseon lausunto

---

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566



02.10.2017

Kaupunginmuseo on lausunut asiasta aiemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa. Tuolloin todettiin, että kaavamuutoksen yhtenä tavoitteena tulee olla Suvilahden alueen luonteva liittäminen ympärille kehittyvään kaupunginosaan sekä Suvilahden kulttuurikeskuksen toiminnan edellytysten vahvistaminen.

Kaupunginmuseo katsoo, että Suvilahden saavutettavuuden edistäminen jalankulkijoille ja pyöräilijöille on hyvä asia, koska se edistää samalla sekä Suvilahden että Tukutorin ja Teurastamon alueen kulttuuriympäristön säilymistä saavutettavuudellaan ja mielekkäällä käyttötarjoituksellaan. Festarikujan rakentamisen yhteydessä tulee huomioida sen sovittaminen Suvilahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennuskantaan ja teollisuusympäristöön. Kaasukellon ja sähkövoimalan välinen puistoalue toimii rajaavana suojavyöhykkeenä Sörnäisten rantatieltä Itäväylälle vievälle rampille, joten sen säilyminen Festarikujan rakentamisen yhteydessä on suotavaa.

Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa suunnitelmiin.

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 7.11.2016

Lisätiedot

Maaret Louhelainen, tutkija, puhelin: +358403347014  
maaret.louhelainen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 04.05.2017 § 232

HEL 2016-006416 T 10 03 03

Kiinteistökartta 89/676 498 ja 75/674 498, Hermannin rantatie 1 ja Leonkatu 2

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Kalasataman keskuksen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12438 seuraavan lausunnon:

Suunnitelma kaavaselostuksen mukaan

Asemakaavan muutos koskee korttelia nro 10593, tornitontteja 10620/6 ja 10621/6 sekä katualueita. Kaavaratkaisu mahdollistaa Kalasataman keskuksen kahden tornin käyttötarkoituksen muutoksen ja hotellin rakentamisen keskuksen länsipuolella olevaan kortteliin. Lisäksi kaavaratkaisu mahdollistaa Lautatarhankadun muuttamisen jalankulku- ja pyöräilykaduksi sekä Festarikujan rakentamisen.

Tavoitteena on Kalasataman keskuksen kahden tornin käyttötarkoituksen muuttaminen siten, että toimistotorni muutetaan asuinkäyttöön ja



hotellitorni muutetaan toimiston ja huoneistohotellin tarpeisiin. Nykyinen toimitilakortteli muutetaan hotellirakennusten korttelialueeksi ja mahdollistetaan arkkitehtikilpailun voittaneen hotelliehdotuksen toteuttaminen kortteliin. Keskuksen läheisyydessä jalankulun ja pyöräilyn ympäristöä kehitetään.

Kaavaratkaisun myötä kerrosala säilyy ennallaan, mutta uutta asunto-kerrosalaa on 10 930 k-m<sup>2</sup>. Asukasmäärän lisäys on noin 240 asukasta. Tontti 10620/6 mahdollistaa 26-kerroksisen hybriditornin, johon rakennetaan kauppakeskuksen päälle toimitiloja ja huoneistohotelli. Tontille 10621/6 rakennetaan asuntoja 24-kerroksiseen torniin. Lisäksi tontille on rakennettava tilat päiväkotia varten.

Alueen pysäköinti sijoittuu kokonaisuudessaan keskuksen maanalaiseen yhteiskäyttöiseen pysäköintilaitokseen. Kaavaratkaisu edistää Kalasataman keskuksen sekä viihtyisän ja sujuvan jalankulkuympäristön toteutumista.

#### Maanomistuksesta ja varaustilanne

Helsingin kaupunki omistaa katualueet ja suunnitellun hotellitontin korttelin nro 10593. Kalasataman keskuksen korttelialueet ovat osittain kaupungin ja osittain SRV:n yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kalasataman keskus on SRV:n projekti samoin kuin suunniteltu 15 000 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen hotellitontti 10593/4 on varattu 31.12.2018 asti SRV:lle kaupunginhallituksen päätöksellä.

#### Lausunto

Asemakaavan muutos vauhdittaa Kalasataman keskuksen ja sitä ympäröivän alueen toteutumista. Kaavamutoksen myötä poistuu 12 000 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen toimitotontti, jonka tilalle tulee 15 000 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen hotellitontti. Kalasataman keskuksen ympärillä on voimakasta kysyntää sekä ohotelleille että toimistoille. Jatkossa Kalasataman toteuttamiskelpoisten toimitotonttien muuttamista hotellikäyttöön tulee harkita entistä tarkemmin, sillä toimistokysyntä ei näytä suuntautuvan pienen kerrostasoalan takia korkeisiin torneihin. Kalasatamassa on tällä hetkellä vireillä lisäksi kaupunkiympäristön toimialan toimitalo, Keskon pääkonttori ja Lindström Investin toimistohankkeita.

AL-tontin huoneistohotellin kaavamääräystä tulisi tarkentaa siten, että se velvoittaa huoneistohotellin rakentamiseen.



02.10.2017

Asemakaavaa on valmisteltu hyvässä yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa, joten kaavaehdotuksesta ei ole tässä vaiheessa muuta huomautettavaa.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441  
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 02.05.2017 § 46

HEL 2016-006416 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi Kalasataman keskus 2 -nimisestä asemakaavan muutoksesta nro 12438 seuraavan lausunnon:

Pelastuslaitokselle tulee mahdollistaa hälytysajoyhteys Lautatarhankatua pitkin metroasemalle ja sähkönsyöttöasemalle.

Kalasatamakeskuksen länsipuolinen hotellirakennus on metrimääräisen korkeutensa puolesta sellainen, että paloturvallisuuden ja pelastuslaitoksen operatiivisen toimintakyvyn mahdollistamiseksi rakennus on varustettava seuraavilla järjestelyillä:

Rakennus on varustettava automaattisella sammutuslaitteistolla.

Yksi rakennuksen hisseistä on varustettava laittein, jotka mahdollistavat hissin käytön tulipalotilanteessa. Hissin kori on mitoitettava parikulkutukseen sopivaksi.

Rakenteellista paloturvallisuutta ja pelastushenkilöstön toimintakykyä koskeva jatkosuunnittelu tulee käydä pelastusviranomaisen kanssa tarvittavin erillisneuvotteluin.

Esittelijä

pelastuskomentaja  
Simo Wecksten

Lisätiedot

Pekka Ronkainen, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 31031238  
pekka.ronkainen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 25.04.2017 § 150

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



02.10.2017

HEL 2016-006416 T 10 03 03

## Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutos koskee Kalasataman keskuksen kahta tornia, keskuksen länsipuolella sijaitsevia yhtä kortteliä ja katualueita. Kaavaratkaisu mahdollistaa Kalasataman keskuksen kahden tornin käyttötarkoituksen muutoksen ja hotellin rakentamisen keskuksen länsipuolella olevaan kortteliin. Lisäksi kaavaratkaisu mahdollistaa Lautatarhankadun muuttamisen jalankulku- ja pyöräilykaduksi sekä Festarikujan rakentamisen.

Asemakaavan ja sen mukaisten käyttötarkoituksen muutosten toteuttaminen ei edellytä varsinaisia kynnysinvestointeja kaupungilta. Nykyisille katualueille tehtävät muutokset Lautatarhankadulla ajoneuvoliikenteestä pyöräilyn ja jalankulun käyttöön voidaan toteuttaa erillisenä kokonaisuutenaan, mikäli tavoitteena on laatutason nosto.

### Esittelijä

va. kaupunginarkkitehti  
Sonja Liljeblad

### Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440  
petri.arponen(a)hel.fi  
Heikki Takainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38977  
heikki.takainen(a)hel.fi

## Ympäristölautakunta 25.04.2017 § 129

HEL 2016-006416 T 10 03 03

## Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antoi ympäristökeskus.

### Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö  
Päivi Kippo-Edlund

### Lisätiedot

Juha Korhonen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 32080  
juha.korhonen(a)hel.fi

## Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.02.2017 § 115

### Postiosoite

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

### Käyntiosoite

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

### Puhelin

+358 9 310 1641

### Faksi

+358 9 655 783

### Y-tunnus

0201256-6

### Tilinro

FI0680001200062637

### Alv.nro

FI02012566





HEL 2016-006416 T 10 03 03

Ksv 2123\_6

## Päätös

### Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- asettaa 28.2.2017 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12438 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelia 10593, korttelin 10620 tonttia 6, korttelin 10621 tonttia 6 sekä katualueita.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilta: kohdassa Päätöksenteko

[www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv)

- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa laskuttamaan hakijalta Kustannukset -liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen nro 12438 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aihetta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

### Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

### Lisätiedot

Salla Hoppu, arkkitehti, puhelin: 310 37240

[salla.hoppu\(a\)hel.fi](mailto:salla.hoppu(a)hel.fi)

Johanna Iivonen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37137

[johanna.iivonen\(a\)hel.fi](mailto:johanna.iivonen(a)hel.fi)

Raila Hoivanen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37482

[raila.hoivanen\(a\)hel.fi](mailto:raila.hoivanen(a)hel.fi)

### Postiosoite

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
[kaupunginkanslia@hel.fi](mailto:kaupunginkanslia@hel.fi)

### Käyntiosoite

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

### Puhelin

+358 9 310 1641

### Faksi

+358 9 655 783

### Y-tunnus

0201256-6

### Tilinro

FI0680001200062637

### Alv.nro

FI02012566



02.10.2017

Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37250  
kaarina.laakso(a)hel.fi

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37311  
matti.neuvonen(a)hel.fi

HEL 2016-006416 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt HKL:n kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1269-00/16 ja kaavaluonnoksesta, Sörnäinen, Hermannin rantatie 3 ja 9.

HKL:n kantana on, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa sekä kaavaluonnoksessa tulee ottaa huomioon alueen läheisyydessä liikennöivä metro ja siitä aiheutuvat mahdolliset melu- ja värinä Haitat.

Lisätiedot

Simo Karjalainen, ratatöiden valvoja, puhelin: 310 36888  
simo.karjalainen(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 10.11.2016

HEL 2016-006416 T 10 03 03

Kohteen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon ohjeen ”Turvalliset rakentamiskorkeudet Helsingin rannoilla vuosina 2020, 2050 ja 2100” mukaiset korkeimmat merivedenpinnan tasot.

Hotellitontin osalta (K10593) rakennustöillä ei saa aiheuttaa muutoksia pohjavedenpinnan korkeuteen eikä virtaussuuntaan. Alueella käytettävän perustamistaparatkaisun toteutettavuus tulee tarkastella alueen pohjavesivirtausmallin avulla (SRV/ Pöyry/ Riku Hakoniemi). Käytettävä ratkaisu ei saa aiheuttaa muutoksia virtaussuunnissa myöskään työnaikaisesti. Työnaikaisella pohjavedenpinnan muutoksella voi olla vaikutusta pohjaveden virtaussuuntiin ja siten haitta-aineiden kulkeutumiseen.

Kalasadaman keskuksen alueella tapahtuvat tornien (korttelit 10620 ja 10621) käyttötarkoituksen muutokset eivät vaikuta rakennusten perustamistapaan. Näiden osalta kaava ei muutu geoteknisestä näkökulmasta. Rakennuskohde on erittäin ahdas ja ympäröivä infra täydentyy korttelin ympärillä jatkuvasti. Ahtaus tulee ottaa huomioon käytettävissä perustamisvaiheen ratkaisuihin. Kohde sijoittuu pääasiallisesti täyttö- ja



02.10.2017

kitkamaa-alueelle. Maanalaisten rakenteiden osalta ohjeistus aiemmas-  
sa kaavassa on hyvä.

Lisätiedot

Miia Paatsema, projektipäällikkö, puhelin: 310 37820  
miia.paatsema(a)hel.fi  
Risto Niinimäki, projektipäällikkö, puhelin: 310 37827  
risto.niinimaki(a)hel.fi

Rakennusvirasto 4.11.2016

HEL 2016-006416 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa osal-  
listumis- ja arviointisuunnitelmasta 1269-00/16 ja kaavaluonnoksesta,  
Sörnäinen, Hermannin rantatie 3 ja 9. Määräaika on 25.11.2016.

Kalasadaman keskuksen kahden tornin käyttötarkoitusta on suunniteltu  
muutettavan ja keskuksen viereiseen kortteliin suunnitellaan hotellia.  
Suunnitelmissa on myös ajoneuvoliikenteen poistaminen Lautatarhan-  
kadulta sekä Festarikujan rakentaminen.

Rakennusvirastolla ei ole tällä hetkellä huomautettavaa osallistumis- ja  
arviointisuunnitelmasta 1269-00/16 tai kaavaluonnoksesta.

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440  
petri.arponen(a)hel.fi  
Heikki Takainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38977  
heikki.takainen(a)hel.fi