



01.06.2020

Asia/6

§ 327

V 10.6.2020 Katajanokan tontin 8191/2 ja puistoalueen asemakaavan muuttaminen, Hotelli Katajanokka (12542)

HEL 2017-013924 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 8. kaupunginosan (Katajanokka) korttelin 8191 tonttia 2 sekä puistoaluetta koskevan asemakaavan muutoksen 10.9.2019 päivätyn piirustuksen nro 12542 mukaisena ja asemakaava-selostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12542 kartta, päivätty 10.9.2019
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12542 selostus, päivätty 10.9.2019, päivitetty Kylv:n 10.9.2019 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 6.5.2019, täydennetty 10.9.2019 ja asukastilaisuuden 30.5.2018 muistio
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Havainnekuva, 10.9.2019

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Otteen liitteet

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

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun lii-
kenne -kuntayhtymä



01.06.2020

Asia/6

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Kaavamuutoksen hakuja

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Hotelli Katajanokan tonttia sekä noin 58 m²:n osaa Linnanpuiston puistoalueesta, joka sijaitsee vanhan Katajanokan alueella. Kaavaratkaisu mahdollistaa Hotelli Katajanokan laajennuksen.

Tavoitteena on mahdollistaa hotellin erillinen nelikerroksinen laajennusosa, johon sijoittuu noin 50 hotellihuonetta sekä maanalainen yhdyskäytävä. Osa, noin 58 m², puistoaluetta muutetaan osaksi hotellin tonttia.

Tontin tehokkuusluku on $e_{\square} = 2,1$.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että osa puistoa muuttuu hotellin tontiksi. Merkittävimmät vaikutukset ovat kaupunkikuvallisia muutoksia, kun Merikasarminkadun näkymät suojellun van- kilakokonaisuuden suuntaan muuttuvat. Puistoon sijoittuva kävely- yhteys linjataan uudelleen laajennuksen ja muurin välitse, muilta osin puiston toiminnot säilyvät ennallaan. Hotellin laajennus parantaa hotel- lioperaattorin toimintaedellytyksiä.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutu- mista siten, että turvataan yritysten toimintaedellytykset ja vahvistetaan kaupunginosien omaleimaisuutta. Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on kantakaupunkialuetta (C2), minkä lisäksi tontin kohdalla on merkintä raideliikenteen runkoyhteydelle. Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 mukaan alue on kallioresurssialuetta, jossa on tilavaraus raide- liikennetunnelin ohjeelliselle linjaukselle. Kaavaratkaisu on em. yleis- kaavojen mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Postiosoite

PL 1
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



Alueella sijaitsee hotelli vanhassa lääninvankilan rakennuksessa. Linnanpuisto on vanhaa vankilan pihaa, jota ympäröi muuri. Entinen vankila-alue on saanut nykyisen hahmonsaa 1800–1900-luvun vaihteessa ja on säilynyt verrattain hyvin nykypäivään asti. Päärakennuksen vanhin osa, länsisiipi, on vuodelta 1830. Rakennusta on laajennettu vaihteittain vuoteen 1888 saakka, jolloin rakennus sai nykyisen muotonsa. Samalla toteutettiin piha-alueita ympäröinyt muuri.

Vuodesta 2006 rakennuksessa on toiminut hotelli. Rakennuksen kerrosala on 7 140 k-m² ja hotellihuoneita on 110 kappaletta.

Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Korttelialue kuuluu Museoviraston RKY 2009-kohdeluetteluun Katajanokan vanha osa.

Alueella on voimassa asemakaava nro 11253, joka on hyväksytty 17.11.2004. Kaavan mukaan alue on hotellirakennusten korttelialuetta (KL-1) sekä puistoaluetta (VP). Entinen vankilarakennus on suojeltu asemakaavalla merkinnällä sr-1, rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus.

Helsingin kaupunki omistaa puistoalueen. Korttelialue on yksityisomistuksessa.

Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia mutta se nostaa alueen arvoa. Hankkeen toteutuksen ja rakentamisen yhteydessä puiston kasvillisuus ja reitit tulee palauttaa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

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

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa: Museovirasto sekä kulttuurin ja vapaa-ajan toimialaan kuuluva kaupunginmuseo. Museoviranomaisten työnjaon mukaisesti asemakaavan muutoksesta lausuu kaupunginmuseo.



Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat vankilarakennuksen ja uudisosan suhteeseen sekä uudisrakennuksen muotoon ja arkkitehtuuriin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaavamääräyksillä on varmistettu uudisrakennuksen arkkitehtuurin keskeisimmät elementit.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat uudisrakennuksen kokoon ja arkkitehtuuriin sekä sen puistoon kohdistuviin vaikutuksiin. Lisäksi tuotiin esille liikenteen kasvu monien hotellihankkeiden myötä.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakennuksen räystäskorkeus on määrätty asemakaavassa ja lisäksi uudisrakennuksen ulkoasusta on määräyksiä. Erityisesti puistoon kohdistuvia vaikutuksia pyritään minimoimaan. Selvityksiä vaikutuksista tarkennetaan mm. varjostusanalyysin avulla.

Kirjallisia mielipiteitä saapui kolme kappaletta.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 8.5.-6.6.2019 ja siitä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin viisi muistutusta, joista yksi Katajanokkaseuran ja neljä yksityishenkilöiden tekemiä. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat mm. lisärakennuksen kokoon, ulkonäköön sekä sen vaikutuksiin olemassa olevaan puistoalueeseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta: Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY), Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) ja kaupunginmuseo. ELY-keskuksen lausunto kohdistui meluntorjunnan huomioon ottamiseen asemakaavassa ja HSL:n lausunto joukkoliikenteen edellytysten turvaamiseen. Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin. Meluselvityksestä ja ra-



kennuksen suunnittelun yhteydessä tehtävästä meluntorjunnasta annettiin kaavamääräykset, samoin tehtiin joitakin pieniä teknisluonteisia korjauksia kaavakarttaan ja aineistoon. Jatkosuunnittelussa on tarkoitus turvata puistoalueen ympärikäveltävyys, kävelyreitit ja mm. asukkaiden viljelylaatikot.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu tehdyt muutokset -liitteeseen.

Muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa ja niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla.

Tarkemmat perustelut

Kaavaratkaisun vaikutukset ja tarkemmat perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäyttösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä. Asemakaavan muutoksen johdosta on neuvoteltu maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus ja kaupungin puolesta ne on hyväksytty tonttipäällikön päätöksellä 29.4.2020 § 27. Sopimus on allekirjoitettu 26.5.2020.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12542 kartta, päivätty 10.9.2019
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12542 selostus, päivätty 10.9.2019, päivitetty Kylk:n 10.9.2019 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 6.5.2019, täydennetty 10.9.2019 ja asukastilaisuuden 30.5.2018 muistio
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Havainnekuva, 10.9.2019

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Kaavamuutoshakemus, Katajanokan vankilahotellin laajennus
- 4 Muistutukset



01.06.2020

Asia/6

- 5 Tehdyt muutokset
6 Maankäyttösopimus allekirjoituksin (nro 12542)

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun lii-
kenne -kuntayhtymä
Helsingin seudun ym-
päristöpalvelut -
kuntayhtymä
Kaavamuutoksen haki-
ja

Otteen liitteet

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

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto
Kaupunginmuseo
Asemakaavoitus
Asemakaavoitus/Koski

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 10.09.2019 § 445

HEL 2017-013924 T 10 03 03

Hankennumero 2481_8

Esitys



Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 10.9.2019 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12542 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 8. kaupunginosan (Katajanokka) korttelin 8191 tonttia 2 sekä puistoaluetta.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - o Hotelli Katajanokka Oy: 5 000 euroa

Käsittely

10.09.2019 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Perttu Pulkka. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Rikhard Manninen

Lisätiedot

Perttu Pulkka, arkkitehti, puhelin: 310 37465

[perttu.pulka\(a\)hel.fi](mailto:perttu.pulka(a)hel.fi)

Jere Saarikko, projektinjohtaja, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 310 39857

[jere.saarikko\(a\)hel.fi](mailto:jere.saarikko(a)hel.fi)

Juuso Helander, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37134

[juuso.helander\(a\)hel.fi](mailto:juuso.helander(a)hel.fi)

Anu Haahla, ympäristöasiantuntija, puhelin: +358 9 310 28916

[anu.haahla\(a\)hel.fi](mailto:anu.haahla(a)hel.fi)



Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 11.03.2019 § 24

HEL 2017-013924 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12542 pohjakartan kaupunginosassa 8 Katajanokka. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12542
Kaupunginosa: 8 Katajanokka
Kartoituksen työnumero: 37/2018
Pohjakartta valmistunut: 20.9.2018
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

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911
merja.kyyro(a)hel.fi
Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883
timo.tolkki(a)hel.fi