



25.8.2015, täydennetty 28.6.2016

---

**SATAMAKATU 7–11, KATAJANOKKA,  
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 12341**

Hankenro 2481\_2  
HEL 2013-015068

**SISÄLLYS**

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan luonnosaineisto nähtävillä  
20.8.–9.9.2014**

Viranomaisyhteistyö  
– Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet

Mielipidekirjeet  
– Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet

**Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 11.9.–12.10.2015**

Muistutuksia ei tehty.

Viranomaisten lausunnot  
– Yhteenveto viranomaisten lausunnoista ja vastineet



25.8.2015, täydennetty 28.6.2016

---

Mielipiteen tai muistutuksen esittäjät on ilmaistu koodein, kun kyseessä on yksityishenkilö. Koska henkilötietojen ja henkilörekisterin esittämistä avoimessa verkossa rajoittavat henkilötietolaki ja laki viranomaistoiminnan julkisuudesta, ei koodien selitystä yksityishenkilöiden osalta ole julkaistu vuorovaikutusraportin internet-versiossa.

Jäljennökset kaikista kannanotoista ja mielipiteistä sekä koodien selitys ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan luonnosaineisto nähtävillä 20.8.–9.9.2014

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä luonnosaineisto olivat nähtävänä esittelytila Laiturilla, kaupungintalon ilmoitustaululla ja kaupunkisuunnitteluvirastossa 20.8.–9.9.2014 ja viraston internetsivuilla.

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin kaupungin kaupunginmuseon, rakennusvalvontaviraston, rakennusviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston ja geoteknisen osaston sekä pelastuslaitoksen kanssa. Hanke on esitelty Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle yhteistyöpalaverissa 17.12.2013.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä luonnosaineistosta saatiin kannanotot rakennusvirastolta, ympäristökeskukselta, Museovirastolta, kaupunginmuseolta, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:ltä ja kiinteistöviraston tonttiosastolta.

**Rakennusvirasto** on ilmoittanut, että ratkaisu ajoyhteyden järjestämisestä uuteen pysäköintilaitokseen tontin kautta on hyvä, sillä ympäristön kaupunkikuvan kannalta ei ole suotavaa sijoittaa tunnelin sisäänkäyntiä katu- tai puistoalueelle. Lisäksi se toteaa, että kaavamuutoksen suunnittelun aikana tulee varmistaa, että ajoyhteys rakennushistoriallisesti arvokkaan suojellun kiinteistön kautta on rakenneteknisesti mahdollista järjestää. Pysäköintiluolan suunnittelussa tulee huomioida kunnallistekniikan mahtuminen ja toimivuus katupinnan ja pysäköintiluolan katon välissä. Alueen tarvitseman kunnallistekniikan tulee mahtua katualueelle ja suunnittelun yhteydessä tulee määritellä rakenteiden vastuurajat selkeästi. Kadun päälle tulevien rakenteiden suunnitelmat tulee hyväksyttävä rakennusvirastossa. Rakennusvirasto ilmoittaa, että hankkeeseen ryhtyvä vastaa rakentamisesta aiheutuvien muutosten ja ympäristön ennallistamisen kustannuksista.



25.8.2015, täydennetty 28.6.2016

---

## Vastine

Rakennusviraston ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotuksessa. Maanalaisten pysäköintitilojen ajoyhteyden toteuttamisen teknisestä mahdollisuudesta on laadittu selvitys, jonka mukaan ajoyhteys on rakenneteknisesti mahdollinen. Pysäköintilaitoksen ajoyhteydelle on kaavassa osoitettu sijainti ja muut maanpäälliset rakenteet rakennetaan kortteliin 147 olemassa oleviin rakennuksiin.

**Museovirasto** on ilmoittanut Helsingin kaupunginmuseon antavan lausunnon yhteistyössä Museoviraston kanssa.

**Kaupunginmuseo** on ilmoittanut, että se pitää Satamakatu 7–11:n viimeksi toimistokäytössä olleiden rakennusten muuttamista asuinkäyttöön mahdollisena, mikäli rakennusten ominaispiirteet ja kokonaisuuden ominaisuus otetaan riittävästi huomioon. Myös pysäköintilaitoksen sijoittaminen Satamakadun alle on mahdollista, mutta sen rakentamisella ei saa vaarantaa ympäröivien rakennusten säilymistä. Pysäköintilaitoksen ajoluiska tulee myös vetää mahdollisimman etäälle ja pois katulinjasta, jottei siitä tule häiritsevää aihetta katu- tai pihanäkymään. Kaupunginmuseo haluaa olla asemakaavamuutoksen jatko-työssä mukana laatimassa tämän kulttuurihistoriallisesti huomattavan arvokkaan kokonaisuuden suojelutavoitteita ja niihin vastaavia kaavamääräyksiä. Kaavamääräyksiin tulee laittaa määräys, että rakennusluvapavaiheessa kohteista pyydetään museoviranomaisen lausunto. Lisäksi kaupunginmuseo käy läpi kaavamuutosalueen rakennukset ja esittää kullekin rakennukselle alustavat suojelutavoitteet. Luotsikatu 1:ssä sijaitsevan rakennuksen osalta kaupunginmuseo toteaa, että asemakaavan muutoksen tulee turvata rakennusta koskevan poikkeamispäätöksen mukaiset suojelutavoitteet.

## Vastine

Kaupunginmuseon mainitsevat asiat on otettu huomioon kaavaehdotuksessa. Satamakatu 9:n käyttötarkoitus on kaavoitustyön edetessä tarkentunut ja rakennuksen suurlähetystökäytön edellyttämistä muutoksista on neuvoteltu hankeen suunnittelijan toimesta kaupunginmuseon kanssa. Maanalaisten pysäköintitilojen ajoyhteyden toteuttamisen rakenneteknisestä mahdollisuudesta on laadittu selvitys, jonka mukaan ajoyhteys on mahdollinen. Ajoluiskan sisäänajo on suunnitelmassa sijoitettu olemassa olevien rakennusten väliin, jossa sen vaikutukset pihan käyttöön ja näkymiin on mahdollisimman vähäiset.



25.8.2015, täydennetty 28.6.2016

---

**Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY** on ilmoittanut, että aluetta palvelevat vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Satamakadulle suunniteltu maanalainen pysäköintihalli edellyttää yleisen vesijohdon ja viemäreiden siirtoa. Johtosiirrot tulee suunnitella ja toteuttaa kokonaisuudessaan pysäköintihallihankkeen toimesta ja sen kustannuksella. Suunnitelmat tulee hyväksyttäväksi HSY:llä. Viereisten kiinteistöjen tonttivesijohtojen ja -viemäreiden liittymismahdollisuudet siirrettäviin vesihuoltolinjoihin tulee ottaa suunnittelussa huomioon. Kaavoituksessa on huomioitava riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille.

### Vastine

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n mainitsemat asiat on otettu huomioon kaavaehdotuksessa ja johtosiirtoihin liittyvät suunnitelmat hyväksytetään jatkossa HSY:llä.

**Kiinteistöviraston tonttiosasto** on ilmoittanut, että asemakaavan muutos korottaa tontin arvoa huomattavasti, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontin omistajan kanssa.

### Vastine

Kiinteistöviraston tonttiosaston mainitsemat maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut on annettu maanomistajalle tiedoksi.

Lisäksi Helsingin kaupungin ympäristökeskus, Helsingin Energia -liikelaitos (= nykyinen Helen Oy), liikuntavirasto ja kiinteistöviraston tilakeskus ovat ilmoittaneet, ettei niillä ole asiaan huomautettavaa.

### Mielipidekirje

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yksi mielipide, joka koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja asemakaavan luonnosaineistoa. Mielipide on otettu kaavatyössä huomioon.

**Mielipiteen (Mi1) esittäjän** mielestä muutos näyttää järkevältä. Pysäköintipaikkojen riittäminen kuitenkin askarruttaa tilanteessa, jossa käytötarkoituksen myötä pysäköintipaikkojen tarve nousee erityisesti illalla. Pysäköintipaikkoja tulee ehdotuksen mukaan 60, kun niitä muutoksenalaisella asemakaava-alueella nyt on 80.



25.8.2015, täydennetty 28.6.2016

---

## Vastine

Asemakaavalla muutetaan tonttien 147/11 ja 13 käyttötarkoitus asumiin ja tontin 147/12 lähetystökäyttöön. Tontin 147/7 käyttötarkoitus säilyy ennallaan, jolloin sille ei tarvitse osoittaa uusia autopaikkoja. Kirkkohallituksen käyttäessä rakennuksia alueella oli saatujen tietojen mukaan piholla autopaikkoja 19 ja tontin 9 pihakannen alla 28 autopaikkaa (yhteensä 47 ap). Asemakaavan muutoksessa tonttien 147/11, 12 ja 13 autopaikat osoitetaan olemassa olevaan pysäköintilaitokseen tontilla 147/13 ja Satamakadun alle rakennettavaan uuteen pysäköintilaitokseen, jonne mahtuu laaditun viitusuunnitelman mukaan 58 autopaikkaa. Olemassa olevaan kellariin sijoittuu muuttuneiden järjestelyiden jälkeen 18–20 autopaikkaa, joista 10 on lähetystön käytössä. Yhteensä autopaikkoja on 76–78, jolloin määrä nykytilanteesta kasvaa noin 30 autopaikalla. Piha-alueille ei saa sijoittaa autopaikkoja.

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 11.9.–12.10.2015

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 11.9.–12.10.2015.

Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

## Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Museovirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kaupunginmuseon johtokunta
- kiinteistölautakunta
- pelastuslautakunta
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristökeskus

## Yhteenvedo lausunnoista

**ELY-keskuksen** lausunnossa ei ollut huomautettavaa. ELY-keskus toteaa, että hyvin laadittu asemakaava perustuu laadukkaisiin selvityksiin. Rakennussuojelun osalta siitä ei ole huomautettavaa. ELY-keskus on aikaisemmin ottanut kantaa Satamakatu 9 poikkeamishakemukseen ja todennut pohjakerroksen oviaukkojen avaamisen yhteydessä toteutettavissa porrasjärjestelyissä olevan kulttuuriympäristön arvojen kannalta toivomisen varaa.



25.8.2015, täydennetty 28.6.2016

---

**Kaupunginmuseon johtokunta** katsoo lausunnossaan, että asema-kaavan muutoksen lähtökohtana tulee olla kyseessä olevan kokonaisuuden kulttuurihistoriallisten arvojen ja rakennusten ominaispiirteiden säilymisen turvaaminen ja reunaehtojen asettaminen tuleville muutoksille ja korjauksille. Erityisen tärkeänä johtokunta pitää sitä, että rakennusten ullakoiden rakennettavaksi sallittu kerrosala on rajattu ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaimmille ullakoille eli sr-1-merkinnällä suojeltavien rakennusten vesikatoille tehtäville muutoksille on asetettu tiukat reunaehdot myös pihan puoleisen vesikaton osalle. Johtokunta katsoo, että näin mittavan rakennuskokonaisuuden käyttötarkoituksen muutos asuinkäyttöön ja osin lähetystötoimintaan tulee olemaan merkittävä vaihe korttelin ja rakennusten historiassa. Uudet asumisen mukanaan tuomat toiminnalliset uudistukset johtavat väistämättä muutoksiin rakennuksissa, niiden tiloissa ja rakenteissa. Asemakaavaehdotuksen uusien ja tarkennettujen suojelumääräysten avulla tämä korttelin merkitys ja asema kaupunkitilassa on mahdollista säilyttää jatkossakin käyttötarkoituksen muutoksesta huolimatta, sillä rakennuksiin tehtävät muutokset eivät saa heikentää kohteen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttaa arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Johtokunta katsoo, että huolimatta rakennusten käyttötarkoituksen muuttumisesta, Satamakatu 7–11:n arvot ja kokonaisuuteen liittyvät vaalimistavoitteet on hyvin otettu huomioon esillä olevassa asemakaavaehdotuksessa. Kaupunginmuseon johtokunta puoltaa Satamakatu 7–11:n asemakaavaehdotuksen hyväksymistä.

**Museovirasto** ilmoitti, että lausunnon antaa Helsingin kaupunginmuseo.

**Kiinteistölautakunnan** lausunnossa todetaan, että kaavamuutos korottaa tonttien arvoa merkittävästi, joten kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin maankäyttösopimus on tehty.

**Pelastuslautakunnan** lausunnossa esitettiin, että korttelin ajojärjestelyissä tulee huomioida pelastustoiminnan mahdollisuus onnettomuuden sattuessa. Palo- ja pelastuskaluston tulee lausunnon mukaan päästä riittävän lähelle rakennusta, jotta palon sammuttaminen ja henkilöiden pelastaminen on mahdollista. Mikäli tämä ei toteudu, on järjestelyissä mahdollistettava omatoiminen pelastautuminen. Lisäksi lausunnossa edellytetään neuvottelua parviratkaisuihin liittyen.

**Helen Sähköverkko Oy:n** lausunto kohdistui jatkossa sähköverkkoon liittyjän selvitettävään tonttien liitettävyyteen pienjänniteverkkoon ja/tai jakelumuuntamokäyttöön. Lausunnossa tuodaan esiin muutuskorttelin



25.8.2015, täydennetty 28.6.2016

---

ohella muiden lähialueen kaavahankkeiden aikataulujen ja liittymisratkaisuiden vaikuttavuus jakelumuuntamotilatarpeeseen.

**Yleisten töiden lautakunnan** lausunnossa todetaan, että Satamakadun alapuolinen pysäköintilaitos vaatii mittavia kunnallisteknisten putkien ja kaapeleiden siirtoja. Siirrosta aiheutuvat kustannukset ja vastuu sovitaan kiinteistön ja kaupungin kesken. Lausunnossa todetaan myös, että asemakaavassa tulee myös esittää mahdollisten muiden tarvittavien maanpäällisten teknisten rakenteiden, kuten ilmastointihormien, tilavaraus ja sijoittaminen katualueelle. Lisäksi lausunnossa tuodaan esiin, että pysäköintilaitoksen rakentamisen aikaiset järjestelyt vaikuttavat todennäköisesti myös Tove Janssonin puistoon reunaan, josta jouduttanee poistamaan kasvillisuutta muun muassa puita, mikä vaikuttaa kaupunkikuvaan väliaikaisesti. Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutoksen nro 12341 hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy, kiinteistöviraston tilakeskus, kiinteistöviraston geotekninen osasto, liikuntavirasto ja rakennusvalvontavirasto.

### Vastineet lausuntoihin

Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt Satamakatu 9:ää koskevan poikkeamispäätöksen 8.12.2015. Myönteisen poikkeamispäätöksen ehtona on, että sisäänkäyntikatoksien sekä kadun puoleisten ovi-aukkojen osalta suunnittelua tulee vielä jatkaa yhteistyössä museoviranomaisen kanssa.

Asemakaavan muutosehdotus korottaa tonttien arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä maanomistajan kanssa. Maankäyttösopimukseen liittyvät neuvottelut hakijan kanssa ovat käynnissä ja asiaa valmistelevat virkamiehet tekevät yhteistyötä kiinteistöviraston ja kaupunkisuunnitteluviraston välillä hankkeen edistämiseksi yhtevässä aikataulussa. Kaava ei saa edetä päätöksentekoon (valtuustoon) ennen kuin maankäyttösopimus on tehty maanomistajan kanssa.

Suunnitelmissa on otettu huomioon pelastustoiminnan ja omatoimisen pelastautumisen mahdollisuudet. Hankkeen toimija on neuvotellut järjestelyistä pelastusviranomaisen kanssa. Asemakaavaratkaisu mahdollistaa pelastusviranomaisen edellyttämät pelastusreitit ja muut pelas-



25.8.2015, täydennetty 28.6.2016

---

tautumiseen liittyvät järjestelyt. Pelastustiekaaviossa on esitetty tikasauton sijoittuminen kadulla ja kadunvarsipysäköintiä tullaan rajoittamaan tarvittavilta osin. Parviratkaisuun liittyvä pelastuslautakunnan edellyttämä neuvottelu voidaan järjestää rakennuslupavaiheessa.

Hankkeen toimija on tietoinen kunnallistekniikan siirroista aiheutuvien töiden ja kustannusten lähtökohtaisesta kohdistumisesta hankkeelle. Satamakadun alapuolelle rakennettava pysäköintilaitos voidaan toteuttaa viitesuunnitelman ja tehtyjen selvitysten mukaan siten, ettei katualueelle ole tarvetta sijoittaa maanpäällisiä rakenteita. Kaavassa ei mahdollisteta niiden sijoittamista katualueelle, vaan tavoitteena on, että kaikki maanpäälliset rakenteet ja tekniikka toteutetaan tonttimaalla. Rakentamisen aikaiset järjestelyt yleisillä alueilla suunnitellaan tarkemmin rakennuslupavaiheessa. Kaavatyön yhteydessä on yhteistyössä rakennusvalvonnan kanssa alustavasti arvioitu, että tarvittavat rakentamisen aikaiset järjestelyt ovat ratkaistavissa.

Hankkeen jatkosuunnittelussa tonttien liittyminen sähköverkkoon ja tarvittavat kortteliin sijoitettavat muuntamotilat hankkeen toimija suunnittelee yhteistyössä Helen Sähköverkko Oy:n kanssa.