



15.05.2013

Kaj/6

§ 142

Detaljplaneändring för tomten 20803/1 i Västra hamnen (nr 12101; hotelltorn på Busholmen)

HEL 2011-005696 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade förkasta förslaget.

Behandling

Efter att diskussion hade förts i ärendet, konstaterade ordföranden att det under diskussionen hade framställts ett understött förslag, vars godkännande hade inneburit att behandlingen av ärendet avbryts. Ordföranden uppmanade därför de följande talarna att inskränka sina yttranden till frågan om återremiss av ärendet till stadsstyrelsen. Eventuella förslag till återremiss på andra grunder skulle framställas under denna diskussion.

Efter att ha förklarat diskussionen om återremiss avslutad anförde ordföranden såsom redogörelse att ledamoten Helena Kantola understödd av ledamoten Laura Finne-Elonen under diskussionen hade föreslagit att stadsfullmäktige skulle återremittera ärendet för ny beredning utgående från att de estetiska synpunkterna och säkerhetsaspekterna i fråga om byggnaden, liksom också områdets trafikarrangemang blir bättre och mer detaljerat kartlagda.

Redogörelsen befanns vara riktig.

Ordföranden framställde och fullmäktige godkände följande omröstningsproposition: Den som vill fortsätta behandlingen av ärendet röstar ja; vinner nej, har ledamoten Helena Kantolas förslag om återremiss godkänts.

1 omröstningen

JA-förslag: Fortsättning

NEJ-förslag: Återremitteras för ny beredning

Ja-röster: 70

Zahra Abdulla, Outi Alanko-Kahiluoto, Hennariikka Andersson, Maija Anttila, Pentti Arajärvi, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Mika Ebeling, Matti Enroth, Juha Hakola, Jussi Halla-aho, Jasmin Hamid, Heidi Hautala, Eero Heinäluoma, Fatbardhe Hetemaj, Mari Holopainen, Rene Hursti, Nina Huru, Nuutti Hyttinen, Suzan Ikävalko, Sirkku Ingervo, Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Arja Karhuvaara, Emma Kari, Otso Kivekäs, Laura Kolbe, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Tuuli



Kousa, Minerva Krohn, Timo Laaninen, Harri Lindell, Jape Lovén, Pekka Majuri, Seija Muurinen, Björn Månsson, Terhi Mäki, Sari Mäkimattila, Lasse Männistö, Jarmo Nieminen, Matti Niiranen, Jan D Oker-Blom, Hannu Oskala, Sara Paavolainen, Tom Packalén, Osku Pajamäki, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Erkki Perälä, Mari Puoskari, Timo Raittinen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Nasima Razmyar, Laura Rissanen, Wille Rydman, Pekka Saarnio, Tomi Sevander, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Leo Stranius, Johanna Sumuvuori, Johanna Sydänmaa, Kaarin Taipale, Tarja Tenkula, Ulla-Marja Urho

Nej-röster: 5

Gunvor Brettschneider, Laura Finne-Elonen, Seppo Kanerva, Helena Kantola, Thomas Wallgren

Blanka: 10

Yrjö Hakanen, Miina Kajos, Dan Koivulaakso, Eija Loukoila, Hanna Mithiku, Silvia Modig, Sami Muttilainen, Henrik Nyholm, Tuomo Valokainen, Anna Vuorjoki

Stadsfullmäktige hade beslutat fortsätta behandlingen av ärendet.

Efter att ha förklarat diskussionen i själva ärendet avslutad anförde ordföranden såsom redogörelse att ledamoten Tuomas Rantanen understödd av ledamoten Yrjö Hakanen under diskussionen hade föreslagit att stadsfullmäktige skulle besluta förkasta stadsstyrelsens förslag.

Dessutom anförde ordföranden såsom redogörelse att följande fem hemställningsklämmor hade föreslagits under diskussionen:

Ledamoten Tuuli Kousa understödd av ledamoten Yrjö Hakanen hade föreslagit följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter att alternativa ytmaterial och ytplaner utreds och förs öppet fram vid den fortsatta projektplaneringen.

Ledamoten Laura Kolbe understödd av ledamoten Yrjö Hakanen hade föreslagit följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter att möjligheten att ta i bruk ett förfarande med arkitekturtävlingar i eventuella framtida projekt för högt byggande utreds.

Ledamoten Laura Kolbe understödd av ledamoten Terhi Peltokorpi hade föreslagit följande hemställningskläm:



Stadsfullmäktige förutsätter att möjligheten att utnyttja finländskt kunnande särskilt inom träbyggnadsteknik utreds i den eventuella fortsatta planeringen av projektet.

Ledamoten Leo Stranius understödd av ledamoten Mari Holopainen hade föreslagit följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter att det utreds vilka möjligheter det finns att göra hotelltornet på Busholmen så energieffektivt så möjligt, t.ex. till ett nollenergihus.

Ledamoten Jape Lovén understödd av ledamoten Tarja Tenkula hade föreslagit följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter av byggnaden en högklassig arkitektur som staden godkänt.

Redogörelsen befanns vara riktig.

Ordföranden föreslog och fullmäktige godkände följande omröstningsförfarande: Först ställs ledamoten Tuomas Rantanens förslag om förkastande som motförslag mot stadsstyrelsens förslag. Vinner ledamoten Tuomas Rantanens förslag, förfaller de föreslagna hemställningsklämmarna. Vinner stadsstyrelsens förslag, tas de föreslagna hemställningsklämmarna upp till omröstning.

Ordföranden framställde och fullmäktige godkände följande omröstningsproposition: Den som godkänner stadsstyrelsens förslag röstar ja; vinner nej har ledamoten Tuomas Rantanen förslag om förkastande godkänts.

2 omröstningen

JA-förslag: Stn

NEJ-förslag: Jag föreslår att förslaget förkastas.

Ja-röster: 42

Hennariikka Andersson, Maija Anttila, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Matti Enroth, Juha Hakola, Jussi Halla-aho, Jasmin Hamid, Fatbardhe Hetemaj, Mari Holopainen, Rene Hursti, Nuutti Hyttinen, Jukka Järvinen, Arja Karhuvaara, Emma Kari, Otso Kivekäs, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Tuuli Kousa, Minerva Krohn, Harri Lindell, Jape Lovén, Pekka Majuri, Seija Muurinen, Lasse Männistö, Jarmo Nieminen, Jan D Oker-Blom, Hannu Oskala, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Erkki Perälä, Mari Puoskari, Timo Raittinen, Marcus Rantala, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Laura Rissanen, Wille Rydman, Osmo Soininvaara, Johanna Sydänmaa, Tarja Tenkula, Ulla-Marja Urho



15.05.2013

Kaj/6

Nej-röster: 43

Zahra Abdulla, Outi Alanko-Kahiluoto, Pentti Arajärvi, Gunvor Brettschneider, Mika Ebeling, Laura Finne-Elonen, Yrjö Hakanen, Heidi Hautala, Eero Heinäluoma, Nina Huru, Suzan Ikävalko, Sirkku Ingervo, Ville Jalovaara, Miina Kajos, Seppo Kanerva, Helena Kantola, Dan Koivulaakso, Laura Kolbe, Timo Laaninen, Eija Loukoila, Hanna Mithiku, Silvia Modig, Sami Muttilainen, Björn Månsson, Terhi Mäki, Sari Mäkimattila, Matti Niiranen, Henrik Nyholm, Sara Paavolainen, Tom Packalén, Osku Pajamäki, Terhi Peltokorpi, Tuomas Rantanen, Nasima Razmyar, Pekka Saarnio, Tomi Sevander, Anni Sinnemäki, Leo Stranius, Johanna Sumuvuori, Kaarin Taipale, Thomas Wallgren, Tuomo Valokainen, Anna Vuorjoki

Stadsfullmäktige hade beslutat förkasta stadsstyrelsens förslag.

Samtidigt förföll de föreslagna hemställningsklämmarna.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12101 kartta, päivätty 6.3.2012, muutettu 20.11.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12101 selostus, päivätty 6.3.2012, muutettu 27.11.2012, päivitetty Kslk:n 27.11.2012 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuva 20.11.2012
- 4 Näkymä Mechelininkadulta
- 5 Näkymä Hietalahdenrannasta
- 6 Ilmakuva
- 7 Vuorovaikutusraportti 6.3.2012, täydennetty 20.11.2011 sekä keskustelutilaisuuden 9.1.2012 muistio
- 8 Osa päätöshistoriaa
- 9 Äänestyslista

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 7



15.05.2013

Kaj/6

Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Helen Sähköverkko Oy

Bilaga 8
Förslagstext
Kunnallisvalitus, yleiskaavan,
asemakaavan,
rakennusjärjestyksen
hyväksyminen
Förslagstext
Kunnallisvalitus, yleiskaavan,
asemakaavan,
rakennusjärjestyksen
hyväksyminen

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar godkänna detaljplaneändring för tomten nr 1 i kvarteret nr 20803 och gatuområde i 20 stadsdelen (Västra hamnen) enligt ritning nr 12101, daterad 6.3.2012 och ändrad 27.11.2012, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Sammandrag

Detaljplaneändringen möjliggör ett kongresshotell i trettio tre våningar på Busholmen. Tanken är att hotellet ska bli ett av landmärkena på Busholmen och att byggandet ska göra stadsstrukturen lättare att gestalta och ge det nya området en positiv image. Byggnaden blir den högsta i innerstaden. Det är meningen att den ska uppfattas som en naturlig del av en ny helhet med höga byggnader i Helsingfors. Dessutom främjar höjden och den höga exploateringen målet att Busholmen ska vara en förlängning till centrum.

Markanvändningen för tomten förblir oförändrad. Tomten omfattar 2 984 m². Där får byggas sammanlagt 26 500 m² vy, vilket är 11 700 m² vy mer än vad den gällande detaljplanen tillåter. Det högsta tillåtna antalet våningar ökar från sexton till trettio tre.

I och med att det är fråga om en detaljplaneändring för ett enskilt projekt är det angivet att projektet ska genomföras inom fem år. Om projektet inte har blivit genomfört när fristen går ut kräver byggandet att detaljplanens aktualitet bedöms. Stadsstyrelsen reserverade 21.3.2011 tomten för AB Invest AS för att en högklassig hotellbyggnad skulle kunna planeras där. Byggnaden får enligt den gällande detaljplanen ha sexton våningar och en våningsyta på 14 800 m². Reserveringstiden för tomten gick ut 31.12.2012, och företaget anhåller i en ansökan daterad 17.12.2012 om att reserveringstiden ska förlängas till 31.12.2013. Om stadsfullmäktige godkänner detaljplanen kommer det nya reserveringsbeslutet att innehålla sådana villkor och anvisningar om den fortsatta planeringen att projektet blir genomfört på ett högklassigt sätt.



Stadsplaneringsnämnden har föreslagit en utredning om hur projektet påverkar näringslivet och sysselsättningen, och en sådan har gjorts av ekonomi- och planeringscentralen.

Föredraganden

Området är bostads- och arbetsplatsområde i Generalplan 2002 för Helsingfors. Busholmen är betecknat som ett planeringsområde där läget och gränserna för de olika markanvändningsformerna och förhållandet mellan dessa ska bestämmas under mer ingående planläggning.

En delgeneralplan har utarbetats för Busholmen, och den godkändes av stadsfullmäktige 21.6.2006. Tomten är där närservice- och arbetsplatsområde. Arbetslokaler ska vara affärs- och kontorslokaler och lokaler som påverkar miljön på motsvarande sätt. Detaljplaneändringen följer delgeneralplanen, som vann laga kraft 18.8.2006.

Området är kvartersområde för hotellbyggnader och gatuområde för Busholmskajen i den gällande detaljplanen för området, nr 11770, som är fastställd 7.8.2009. Byggrätten för ett hotell omfattar 14 800 m² vy, och det högsta tillåtna antalet våningar är sexton. Ett avrinningsstråk löper genom området. Ett krav att förankringskonstruktionerna i den intilliggande strandmuren ska hållas i stand gäller för tomten.

Beskrivning av detaljplaneändringen

Det som nu karakteriserar stadsbilden i Helsingfors baserar sig på den horisontella silhuetten sedd från havet. Landmärken som höjer sig över den enhetliga stadsstrukturen bildar ett ikoniskt landskap i hela huvudstaden. Nya stadsvyer och intressanta kontraster i stadsbilden kan skapas med höga byggnader.

Busholmen börjar i en knutpunkt i stadsstrukturen där havet, den nya och den gamla stadsstrukturen och trafiken möts. Hotelltornet blir ett slags port och markerar att det är där Busholmen börjar.

Hotelltornet blir den högsta byggnaden i innerstaden. Arkitekturen ska anpassas efter innerstadens karaktär vad utformningen och materialen beträffar. Samtidigt blir hotelltornet ett landmärke som formar områdets identitet. Vertikala teman ska lyftas fram i arkitekturen för att ett tungt intryck ska undvikas.

Enligt den gällande detaljplanen får det byggas ett hotell i högst sexton våningar också i kvartersområdet norr om det aktuella området, på tomten 20007/16. Det är inte meningen att en så hög byggnad ska uppföras i kvarteret utan att åtta våningar ska räcka till.



Hotelltornet har sedan detaljplaneförslaget utarbetades flyttats ca 6 m söderut. Det finns då tillräckligt med utrymme för ytterligare ett norrgående körfält på Stillahavsgatan, och avståndet till fjärrvärmerören norr om detaljplaneområdet blir också tillräckligt långt. Dessutom har byggnaden i söder fått körförbindelse via källarvåningen.

Detaljplaneändringens konsekvenser

Hotelltornet blir en avslutning på Mechelingatan och Bulevarden, tack vare sin storlek en början på Busholmen i knutpunkten på platsen och en stark dominant vid kanten av det öppna vattenområdet Sandviken.

För fartyg som kommer från havet är hotelltornet som en fyr och samtidigt som en port till Helsingfors. Sett från havet står tornet tillräckligt långt från Helsingfors yttre strandlinje, inne i staden, för att inte bryta sönder den visuellt enhetliga kusten. Några av världens största kryssningsfartyg och väldiga hamnbyggnader kommer också att stå framför tornet.

Vad Helsingfors södra fasad beträffar byggs hotelltornet så långt i västra utkanten av staden att det inte bryter sönder den enhetliga stadsstrukturen i stadens gamla centrum eller silhuetten sedd från havet. När det gäller Helsingfors som helhet sett från havet gör den höga byggnaden väster om centrum tillsammans med tornbyggnaderna i östra och norra Helsingfors att det blir balans utan att den enhetliga skalan i gamla centrum påverkas.

Byggnadsmassorna har fördelats med beaktande av det värdefulla byggnadsbeståndet i den närmaste omgivningen. Tornbyggnadens proportioner har bestämts utifrån den historiska närmiljön på så sätt att den lägre delen ansluter till raden av skyddade magasin vid Busholmskajen.

Den verksamhet som detaljplaneändringen möjliggör ger upphov till en trafik som omfattar ca 650 fordon per dygn. Detta påverkar inte nämnvärt trafikflytet. Trafiken till Västra terminalen orsakar tidvis stockning, vilket kan göra att trafiken till hotellet flyter sämre.

Inställningen till höga byggnader är helt klart tudelad. Vissa upplever att de är alltför tunga och deprimerande, medan andra upplever att de är urbana och livar upp staden. Ett objektiva värde är svårt att slå fast.

Stadsplaneringskontoret har som en del av en rapport om höga byggnader gjort en animation som visar inverkan på makrolandskapet sett från havet. Den virtuella båtturen utanför Helsingfors centrum börjar i Gräsviken och slutar i Fiskehamnen. De planerade tornbyggnaderna på Busholmen, i Fiskehamnen och i Mellersta Böle



15.05.2013

Kaj/6

syns tydligt i animationen. Animationen finns på internetadressen <http://www.hel.fi/hki/Ksv/fi/Uutiset/tornivideo>.

Det nya hotell- och kongresscentret ökar antalet arbetstillfällen inom branschen i Helsingfors. Branschen är redan nu en betydande sysselsättningsbransch i Helsingfors. Det nya hotellet möjliggör inkvartering nära passagerarhamnen och erbjuder internationellt konkurrenskraftiga kongresslokaler. Effekterna på näringslivet har kompletterats med en utredning som ekonomi- och planeringscentralen har gjort på uppmaning av stadsstyrelsen. Utredningen finns i beslutshistorien.

Detaljplaneändringen förändrar inte de samhällsekonomiska verkningarna i förhållande till den gällande detaljplanen. Området har redan kommunaltekniska anordningar. Den förorenade marken saneras enligt en tidsplan som byggandet kräver.

Planeringsfaser och växelverkan

Planlägningsarbetet inleddes på initiativ av AB Invest AS, som av fastighetsnämnden fått en tomt i den gällande detaljplanen reserverad för sig till 31.12.2012 för att kunna planera projektet i fråga. Detaljplaneområdet är i stadens ägo. Företaget har kommit med en ny reserveringsansökan, och beslutet kan innehålla sådana villkor för den fortsatta planeringen eller för genomförandet som behövs för att projektet säkert ska bli genomfört på ett högklassigt sätt.

Deltagandet och växelverkan arrangerades i enlighet med programmet för deltagande och bedömning. Det kom tjugofem skrivelser med åsikter om detaljplaneutkastet. Skrivelserna beaktades i möjligaste mån i planlägningsarbetet. De flesta som framförde åsikter motsätter sig höjden på byggnaden.

Stadsplaneringsnämnden beslutade 13.3.2012 tillstyrka förslaget till detaljplaneändring.

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 27.4–28.5.2012. Åtta anmärkningar mot förslaget framställdes, två skrivelser kom in, och tio utlåtanden begärdes.

Utlåtanden om förslaget gavs av affärsverket Helsingfors Energi, Helen Einät Ab, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM)/vattenförsörjning, affärsverket Helsingfors Hamn, direktionen för stadsmuseet, fastighetsnämnden, nämnden för allmänna arbeten, räddningsnämnden, miljönämnden och Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland.



Utlåtanden om förslaget begärdes dessutom från byggnadsnämnden och ekonomi- och planeringscentralen.

Anmärkningarna, skrivelserna och utlåtandena handlar om hotelltornets roll i Helsingfors silhuett, konsekvenserna för stadsbilden i närområdena, byggnadens utseende, konsekvenserna för trafiken, frågan om huruvida hotellet behövs, säkerhetssynpunkter, blåsighet och skuggighet och frågan om huruvida utredningarna och konsekvensbedömningen är tillräckliga. I en av anmärkningarna föreslås det att möjligheterna att använda magasinslokaler för hotellverksamhet ska undersökas. De som framfört åsikter och framställt anmärkningar är huvudsakligen negativt inställda till projektet, särskilt för att de upplever att byggnaden sedan antalet våningar höjts så mycket är olämplig i miljön.

Ett informationsmöte om hotelltornet som arrangerades 9.1.2012 hade nästan nittio deltagare. De invånare som bad om ordet motsatte sig enhälligt det planerade. Förslaget till detaljplaneändring väcker oro inte bara hos invånare på Busholmen utan också hos invånare på Drumsö och i Gräsviken, Kampen, Rödbergen och Eira.

De som framställt anmärkningar anser vidare att utredningen om höga byggnader borde ha behandlats som en generalplan för att växelverkan och inflytandet ska vara tillräckligt omfattande.

Enligt en av anmärkningarna och den ena skrivelsen är det lämpligt med ett sådant hotell som är angivet i detaljplaneförslaget. Hotelltornet anses tillföra området variation och betydelse och ge Busholmen ett eget landmärke och en egen identitet.

I utlåtandena behandlas hotelltornets ställning i stadsstrukturen och stadsbilden, frågan om fördelning av byggnadsmassorna, fasadmaterialen, miljökonsekvenserna, trafik- och parkeringsfrågan och vikten av att miljöstörningar, samhällstekniska konstruktioner och ledningar, översvänningsrisker och säkerhetsfrågor blir beaktade.

Direktionen för stadsmuseet tillstyrker inte detaljplaneförslaget. Den anser att tornprojektet på Busholmen strider mot att Helsingforslandskapet vid havet, bebyggelseskalan och landmärkena i innerstaden och de kulturhistoriska värdena förknippade med dessa ska värnas. Fastighetsnämnden anser att det med tanke på stadsbilden inte är motiverat att en enskild byggnad med den föreslagna höjden uppförs i ett område nära anslutet till centrum. Byggnaden bör få högst sexton våningar, vilket är det antal som är angivet i den gällande detaljplanen och i stadsstyrelsens reserveringsbeslut.



Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland påpekar att det är svårt och kan visa sig vara omöjligt att passa in en hög och massiv byggnad i en stadsbild och ett landskap som är horisontella och har smala kyrktorn och skorstenar här och där. Hur hotelltornet påverkar vindförhållandena bör undersökas under den fortsatta planeringen. Närings-, trafik- och miljöcentralen anser att konsekvensbedömningen måste göras redan under planläggningen och att det måste ses till att de åtgärder som krävs för att olägenheterna ska bli mindre kan vidtas.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland påpekar vidare att uppgifterna om den lägsta byggnadshöjden och översvämningsriskerna är bristfälliga på detaljplanekartan och i detaljplanebeskrivningen och därför bör kompletteras. Det bör framgå av detaljplanekartan hur högt havsvattenståndet kan vara utan att konstruktionerna utsätts för skador. Dessutom bör den lägsta byggnadshöjden, områdena reserverade för metoder att behandla dagvatten och tillräckligt många höjdlägen i området vara angivna på detaljplanekartan. Ett utlåtande om byggandet måste begäras hos stadsmuseet.

Affärsverket Helsingfors Energi anser att Munkholmens toppvärmecentral ca 720 m bort och eventuellt också Sundholmens kraftverk och Skällarens reservkraftverk ännu längre bort kan försämra luftkvaliteten kring hotellbyggnaden vid driftstörningar.

Förslaget till detaljplaneändring och detaljplanebeskrivningen har justerats med anledning av utlåtandena.

Ändringar föranledda av utlåtandena:

- Tomten 20803/2 har fått körförbindelse via källarvåningen.
- Kvartersgränsen har ändrats så att Stillahavsgatan i framtiden kan få ytterligare ett norrgående körfält för fordon. Kvartersområdet blir genom ändringen 331 m² mindre.
- Stadsplaneringsnämnden kräver att trafikplanens konsekvenser för stadsbilden och alternativa genomförandemöjligheter utreds grundligt. Ett planerat gatuområde ska vara ett av alternativen för användningen.
- Byggnadsytorna har justerats så att fjärrvärme- och fjärrkylledningarna ligger minst ca 7 m från dem.
- Bestämmelser med följande innehåll har införts på detaljplanekartan:

Förorenad mark ska saneras före byggstarten.

Frisk luft ska tas i en sådan del av byggnaden som inte är utsatt för lukt från biltrafiken.



Nybyggandet ska ske på ett sådant sätt att havsvattenståndet kan vara NN +2,75 utan att konstruktionerna skadas eller trivseln eller hälsan påverkas negativt.

- Detaljplanebeskrivningen har kompletterats i fråga om miljöstörningarna och konsekvensbedömningen. En beräkning över hurdana olägenheter som rökgaserna från Munkholmens toppvärmecentral orsakar kring hotelltornet på Busholmen har fogats till detaljplanebeskrivningen.

Andra ändringar

- Byggnadsytan har flyttats ca 6 m söderut.
- En bestämmelse om att det utöver våningsytan får finnas tekniska utrymmen i våningarna har införts.

Anmärkningarna, skrivelserna och utlåtandena i sammandrag och genmälena i sin helhet ingår i rapporten över växelverkan.

Stadsplaneringsnämnden föreslog 27.11.2012 att stadsstyrelsen skulle låta göra en bedömning över hur näringslivet påverkas av hotelltornet på Busholmen och olika alternativ för användningen av tomten. När det gäller projekt av den aktuella typen bör det åtminstone bedömas hur de påverkar jobbsituationen och beskattningsutfallet för staden och staten och hurdana fördelar de har för den övriga näringsverksamheten i området. Ekonomi- och planeringscentralen har gjort en utredning, och den finns i beslutshistorien.

Ekonomi- och planeringscentralen har inte bedömt det alternativet att tomten ändras till bostadstomt eftersom det redan när delgeneralplanen utarbetades slogs fast att läget och bl.a. trafikstörningarna inte möjliggör permanent boende. De omständigheter som har att göra med trafiken, särskilt parkeringen, är också anledningen till att det inte ansetts vara lämpligt att tomten används för affärs- eller kontorsändamål. Bl.a. orsakerna ovan är tomten hotelltomt redan i den gällande detaljplanen.

Bedömningen över hur näringslivet påverkas visar att det blir en stor ekonomisk vinst för staden om tomten används för ett kongresshotell. Det framgår av utredningen hur stora inkomster ett hotell i sexton våningar och ett hotell i trettiofyra våningar för med sig.

Hotelltornet på Busholmen påverkar enligt utredningen näringslivet i hög grad. Om hotellet får 380 rum skapas det inom inkvarterings- och servicebranscherna nya jobb som motsvarar uppskattningsvis 100 årsverken. Sysselsättningseffekten beräknas under byggtiden vara 2 968 årsverken fördelade på två år. Investeraren i hotelltornet är norrman. Det är alltså fråga om en utländsk investering med avsevärda ekonomiska effekter genom upplåtelsen av tomten (arrendeinkomster,



eventuella försäljningsinkomster), fastighetsskatten, samfundsskatten och förvärvsinkomstskatten. Om staden utarrenderar tomten får den ca 0,8–0,9 mn euro om året i arrende, och om staden säljer tomten får den ett engångsbelopp på ca 16–18,6 mn euro. Dessutom får staden inkomster i form av fastighetsskatt och skatt från de hotellanställda som bor i Helsingfors.

Hotelltornet på Busholmen ökar bäddkapaciteten i innerstaden, vilket är mycket välkommet. Tornet förbättrar följaktligen Helsingfors konkurrensläge i den växande turistbranschen och särskilt inom den växande kongressturismen. Helsingfors skulle redan nu kunna vara värd för stora kongresser med ett tusental deltagare i betydligt större utsträckning t.ex. i Mässcentrum, men företagen inom branschen har bedömt att inkvarteringen är en klar flaskhals när det gäller att bygga ut verksamheten. Det mindre hotell som detaljplanen tillåter ger en avkastning på årsnivå som är ungefär hälften så stor som inkomstbildningen om hotellet är större. Dessutom har ingen visat intresse för att bygga ett mindre hotell. Exaktare beräknade siffror ingår i utlåtandet 28.2.2013 från ekonomi- och planeringscentralen.

Stadsstyrelsen konstaterar till slut att projektet är av den karaktären att det förmodligen kommer att genomföras snabbt och att det sannolikt genomförs av AB Invest AS. Om stadsfullmäktige godkänner förslaget till detaljplaneändring kommer det nya beslutet om reservering av tomten att innehålla sådana villkor och anvisningar om den fortsatta planeringen som behövs för att slutresultatet i projektet säkert ska bli högklassigt.

Framställningen är densamma som stadsplaneringsnämndens förslag.

Föredraganden i stadsplaneringsnämnden meddelar att beslutet baserar sig på en omröstning i nämnden.

JA-förslag: Behandlingen av ärendet fortsätter.

NEJ-förslag: Ärendet återremitteras för ny beredning utifrån att byggnaden får högst sexton våningar.

Ja-röster : 5 (Holopainen, Karhuvaara, Männistö, Palmroth-Leino, Puura)

Nej-röster: 3 (Finne-Elonen, Kalenius, Villanen). Blanka: 1 (Soininvaara)

Nämnden beslutade vid omröstningen fortsätta behandlingen av ärendet med fem röster mot tre. En röst var blank.

De andra motförslagen godkändes enhälligt. Omröstningarna framgår närmare av beslutshistorien.



15.05.2013

Kaj/6

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12101 kartta, päivätty 6.3.2012, muutettu 20.11.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12101 selostus, päivätty 6.3.2012, muutettu 27.11.2012, päivitetty Kslk:n 27.11.2012 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuva 20.11.2012
- 4 Näkymä Mechelininkadulta
- 5 Näkymä Hietalahdenrannasta
- 6 Ilmakuva
- 7 Vuorovaikutusraportti 6.3.2012, täydennetty 20.11.2011 sekä keskustelutilaisuuden 9.1.2012 muistio
- 8 Osa päätöshistoriaa

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Helen Sähköverkko Oy

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 7

Bilaga 8

Förslagstext
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Förslagstext
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Talous- ja suunnittelukeskus

Postadress

PB 10
00099 HELSINGINFORS STAD
hallintokeskus@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



15.05.2013

Kaj/6

Yleisten töiden lautakunta
Kaupunginmuseon johtokunta
Pelastuslautakunta
Helsingin Energia -liikelaitos
Ympäristölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 06.05.2013 § 548

HEL 2011-005696 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20803 tontin nro 1 ja katualueen asemakaavan muutoksen 6.3.2012 päivätyn ja 27.11.2012 muutetun piirustuksen nro 12101 mukaisena ja asemakaavaselistuksesta ilmenevin perustein.

Käsittely

06.05.2013 Ehdotuksen mukaan äänestyksin

Hylkäysehdotus:

Osku Pajamäki: Kaupunginhallitus hylkää esityksen.

Kannattajat: Sirpa Puhakka

Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Kaupunginhallitus hylkää esityksen.

Jaa-äännet: 10

Juha Hakola, Jussi Halla-aho, Arja Karhuvaara, Emma Kari, Tuuli Koussa, Lasse Männistö, Hannu Oskala, Erkki Perälä, Tatu Rauhamäki, Laura Rissanen

Ei-äännet: 5

Jorma Bergholm, Tuomas Kurttila, Osku Pajamäki, Sirpa Puhakka, Marcus Rantala



15.05.2013

Kaj/6

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Äänin 10 - 5 kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen.

29.04.2013 Pöydälle

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Talous- ja suunnittelukeskus 28.2.2013

HEL 2011-005696 T 10 03 03

Jätkäsaaren tornihotellin elinkeinovaikutusten arviointi

Selvityksen tausta

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 27.11.2012 lähettää Länsisataman korttelin 20803 tontin 1 ja katualueen asemakaavan muutosehdotuksen kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä. Asemakaavan muutos mahdollistaa 33-kerroksisen tornihotellin rakentamisen Jätkäsaareen.

Samalla lautakunta esitti, että ”kaupunginhallitus toteuttaa Jätkäsaaren tornihotellista ja tontin erilaisista käyttövaihtoehdoista elinkeinovaikutusten arvioinnin. Tämänkaltaisten hankkeiden osalta tulisi arvioida ainakin niiden vaikutusta työpaikkojen, kaupungin ja valtion verokertymän sekä alueen muulle elinkeinotoiminnalle koituvien hyötyjen osalta.”

Tontin soveltuvuutta eri käyttötarkoituksiin on tutkittu kaavoituksen yhteydessä. Tontti ei sovellu asuin- eikä toimistorakennuksen paikaksi mm. siitä syystä, että näiden toimintojen edellyttämiä pysäköintipaikkoja ei saada järjestymään. Tontti on siten alkujaankin kaavoitettu hotellitoimintaan: tontilla on tällä hetkellä valtuustoon vahvistama lainvoimainen asemakaava, jossa on rakennusoikeutta noin 14 000 k-m².

Tässä selvityksessä on näin ollen tarkasteltu tontin elinkeinovaikutuksia ainoastaan hotellitoiminnan kannalta. Jätkäsaaren tornihotellilla – oli se minkä korkuinen tahansa – on merkittäviä työllistämisen-, taloudellisia, matkailullisia ja imago vaikutuksia.



Jätkäsaaren tornihotellin työllistämisaikutukset

Rakennusteollisuus RT:n teettämän tuoreen tutkimuksen perusteella voidaan todeta, että miljoonan euron sijoittaminen talonrakentamiseen työllistää 16 henkeä vuodeksi. Tämä jakaantuu seuraavasti: seitsemän henkeä työmaalla, kuusi henkeä teollisuudessa ja kolme henkeä palveluissa.

Jos arvioidaan, että po. tornihotellin (26 500 k-m²) rakentaminen maksaisi 3500 euroa / k-m², sen kokonaiskustannus olisi 92,75 miljoonaa euroa. Rakentamisaikainen työllistämisaikutus olisi näinollen arviolta 92,75 x 16 eli noin 1500 henkilötyövuotta.

Jo sellaisenaan mahdollisesti 33-kerroksinen, 380 huonetta käsittävä hotelli toisi uusia työpaikkoja majoitus- ja palvelualueille. Tämän tasoisen ja kokoisen hotellin suorien työllisyysvaikutusten voidaan arvioida olevan noin 100 henkilötyövuotta. Työllistämisaikutukset riippuvat luonnollisesti paljolti siitä, miten laajat ravintola- ym. palvelut hotelliin tulee. Lisäksi kerrannaisvaikutukset olisivat huomattavat.

Jätkäsaaren tornihotellin taloudelliset vaikutukset

Kaupunginhallitus varasi Jätkäsaaren tornihotellin tontin norjalaiselle kiinteistösijoitusyhtiölle AB Invest Aps:lle 31.12.2012 saakka. AB Invest Aps on toimittanut kiinteistölautakunnalle hakemuksen tontinvarauksen jatkamisesta. Hakemusta ei ole vielä käsitelty.

Voidakseen paremmin valvoa hankkeiden toteutumista kaupunki ei myy tonttia suoraan, vaan vuokraa tontin toteuttajalle ensin pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella. Vuokrasopimukseen voi sisältyä osto-optio: vuokralaisella on oikeus ostaa tontti sen jälkeen, kun tontille on toteutettu maanvuokrasopimuksessa sovittu rakennus ja se on otettu käyttöön.

Kaupunginvaltuuston tulee vahvistaa tontin vuokrausperusteet, jotta tontti voidaan vuokrata pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella. Elinkeino- hankkeissa vahvistettava vuokraus- ja myyntiperuste määräytyy aina tontin markkina-arvon (euro / k-m²) mukaan ja perittävä vuosivuokra on tästä viisi prosenttia.

Kaupunginvaltuusto ei ole vielä vahvistanut tornihotellin tontille vuokraus- eikä myyntiperusteita. Alustava arvio tontin käyvästä hinnasta on 600 – 700 euroa / k-m² ottaen huomioon viime vuosina keskusta-alueella ja sen ympäristössä vahvistetut hotellitonttien vuokrausperusteet. Varauksensaajan kanssa ei vielä ole käyty neuvotteluja tontin käyvästä hinnasta eikä siitä ole hankittu ulkopuolista arviota.



Tontinluovutuksesta saatavat tulot

Kaupunki saisi tontista vuokratuloja isomman hotellin osalta 795 000 – 927 000 ja pienemmän hotellin osalta 420 000 – 490 000 euroa vuodessa.

Vastaavasti hotellin valmistumisen ja käyttöönoton jälkeen kaupunki saisi tontinmyynnistä isomman hotellin osalta 15,9 – 18,6 ja pienemmän hotellin osalta 8,4 – 9,8 miljoonaa euroa.

Kiinteistöverotulot

Kaupunki saa tontista kiinteistöverotuloja eri lailla riippuen siitä, onko tontti kaupungin vai yksityisen omistama. Tontin kiinteistövero on 0,8 % käyvästä arvosta. Isomman hotellin osalta tämä tarkoittaisi 93 492 – 109 074 euroa vuodessa, jos tontti myydään. Lisäksi kaupunki saa kiinteistöveroa hotellirakennuksesta.

Seuraavassa taulukossa on kuvattu kaupungin saama kiinteistöverotulo eri vaihtoehdoissa käyttäen rakennusoikeuden arvona 700 euroa / k-m²:

Kiinteistövero, tontti ja rakennus*	Tontti myydään e/vuosi	Tontti vuokrataan e/vuosi
Laaja hanke (26 500 kem ²)	333 074	224 00
Suppea hanke (14 000 kem ²)	177 624	120 00

* Verotusarvon taso on 73,5 % rakennusoikeuden arvosta. Rakennuksen arvo on laskettu erikseen jälleenhankinta-arvoilla.

Yhteisö- ja kunnallisverotulot

Helsingin kaupungin saamaa yhteisöveron määrää on vaikea arvioida, sillä se riippuu pitkälti hotellitoimintaa pyörittävän yrityksen kotipaikasta, mahdollisesta konserni- tai yhtiörakenteesta ja verosuunnittelusta.

Esitetyn 100 henkilötyövuoden merkitystä kunnallisveroon arvioitaessa on otettava huomioon, että kaikki hotellin työntekijät eivät välttämättä asu Helsingissä. Esimerkiksi vuonna 2009 noin 76 prosenttia Helsingin työpaikoista oli helsinkiläisillä. Näin laskettuna hotellin 100 henkilötyövuodesta kunnallisveroja Helsinkiin maksettaisiin 76 prosenttia eli 76 henkilötyövuotta.

Kunnallisveron määrä riippuu luonnollisesti siitä, mikä on ko. työntekijöiden kuukausiansio. Majoitus- ja ravitsemusalalla keskipalkka vuonna 2011 oli 2017 euroa kuukaudessa. Tämän mukaisesti Helsingin saamat laskennalliset kunnallisverotulot 76 hotellialan



henkilötyövuodesta voisivat olla siten noin 245 000 euroa vuodessa. Vastaavasti kaupunki saisi hotellin rakentamisen ajalta kunnallisverotuloja, jos rakennuksella olevat työntekijät olisivat helsinkiläisiä. Tältä osin verotulojen määrää ei tässä kuitenkaan ole arvioitu.

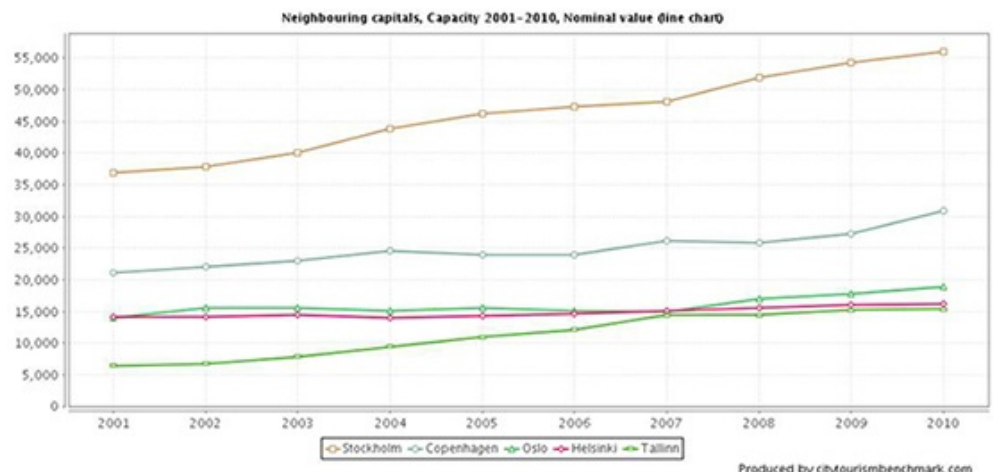
Jätkäsaaren tornihotellin matkailulliset vaikutukset

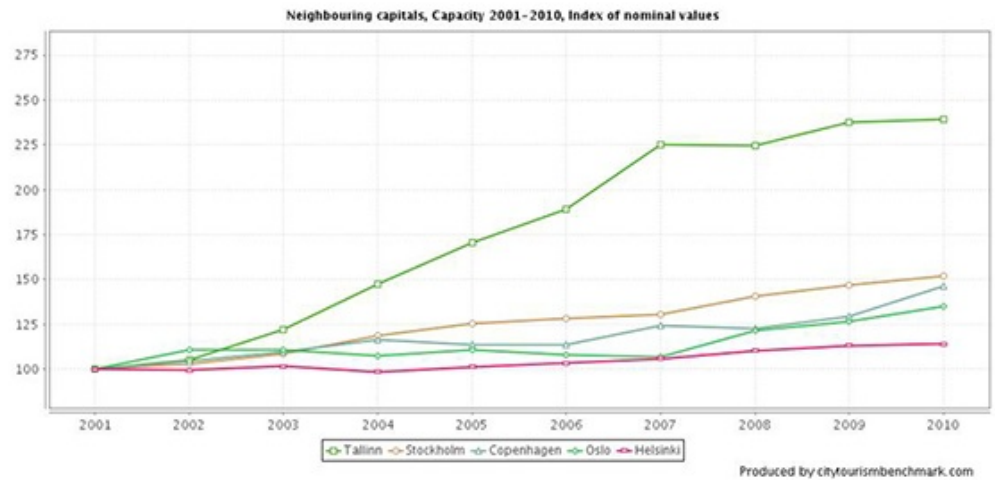
Matkailu on vahvasti kasvava toimiala. Matkailulla on suuri merkitys Helsingille ja Helsingin matkailulla puolestaan koko Suomelle. Matkailualan tuottama liikevaihto pääkaupunkiseudulla on 6,7 miljardia euroa, joka muodostaa 45 % koko toimialan liikevaihdosta Suomessa. Vuonna 2011 Helsingin majoitusliikkeissä rekisteröitiin 3,4 miljoonaa yöpymistä (54 % ulkomailta, 46 % kotimaasta). Kasvua oli edellisvuoteen 5.5 %.

Vuonna 2011 työmatkalla olleet ulkomaalaiset käyttivät Helsingissä rahaa keskimäärin 410 euroa ja kaikki ulkomaiset matkailijat keskimäärin 340 euroa vierailua kohti.

Yöpymisten määrä on ollut Helsingissä nousujohteista vuodesta 2005 lähtien. Tällä hetkellä huonekäyttöaste on noin 71 %. Kaupungin majoitusliikkeissä on noin 8 700 huonetta ja yhteensä noin 16 500 vuodepaikkaa.

Kilpailuasemamme matkailijoista on heikentynyt, sillä Helsinki on viime vuosien aikana jäänyt jälkeen majoituskapasiteetissa verrattuna pahimpiin kilpailijoihinsa Itämeren alueella ja Pohjoismaissa kuten alla olevista kaavioista käy ilmi. Jätkäsaaren tornihotelli parantaisi osaltaan Helsingin kilpailuasemaa matkailussa.





Lähde: European Cities Tourism TourMis -tietokanta

Kongressimatkailun merkitys

Kaupungin strategisena tavoitteena on olla tunnettu kansainvälinen kongressi- ja tapahtumakaupunki sekä Pohjoismaiden johtava ja Euroopan laadukain kokouskaupunki.

Helsingissä järjestetään vuosittain noin 105 kansainvälistä kongressia vuodessa ja niihin osallistuu keskimäärin 30 000 henkilöä. Kongressien vaikutus työllisyyteen oli suoraan 467 ja välillisesti 696 henkilötyövuotta**. Kongressien taloudelliset vaikutukset ovat niin ikään merkittävät. Kun laskettiin yhteen kansainvälisten kongressien järjestämiskulut sekä osallistujien kulutus kongressimatkan aikana ja Suomeen kohdistuneet matkakustannukset pääkaupunkiseudun kongressien osalta, oli kongressien tulovaikutus pääkaupunkiseudulla yhteensä noin 41 miljoonaa euroa vuonna 2010.

Helsingin Messukeskus on yksi Euroopan arvostetuimpia kongressikeskuksia. Viime vuosina kiinnostus sitä sekä Helsinkiä kohtaan on kansainvälisten kongressien järjestäjien keskuudessa ollut huomattava. Etenkin 7000 – 10000 hengen kongressien järjestäjät ovat kiinnostuneita Helsingistä nimenomaan Messukeskuksen toimivuuden takia. Messukeskuksessa pystyttäisiin isännöimään paljon suurempia tapahtumia kuin mitä kaupungin majoituskapasiteetti antaa myöten.

Helsinki on tippunut useiden kongressin järjestäjien ”short-listalta”, koska järjestäjällä ei ole ollut varmuutta siitä, että kongressivieraat saataisiin majoitetuksi kaupunkiin. Pääkaupunkiseudulta (Espoo, Vantaa) löytyy lisämajoituskapasiteettia, mutta usein kongressijärjestäjälle on kynnyskysymys, että kaikki osallistujat mahtuvat keskustan hotelleihin. Jätkäsaaren tornihotelli toisi osaltaan



lisää kaivattua vuodekapasiteettia kantakaupunkiin samalla kun se toimisi myös pienempien kokousten ja kongressien tapahtumapaikkana.

Tällä hetkellä kuusi kongressijärjestäjää, joiden kongressien osallistujamäärä kongressia kohti on 8000 – 10000, epäröi tuloa Helsinkiin juuri majoituskapasiteetin rajallisuuden vuoksi. Em. kongressien tulovaikutus Helsinkiin olisi reilut 62,3 miljoonaa euroa. Kongressien järjestelyaika on useita vuosia. Kongressien peruutukset osallistujamäärän kasvaessa yli majoituskapasiteetin saavat näin ollen aikaan huomattavan vajeen sekä kongressipaikan että hotellien käyttöasteeseen ja tuloihin.

** Taloustutkimuksen vuonna 2010 Finland Congress Bureau:lle teettämä tutkimus

Jätkäsaaren tornihotellin imago- ja muut vaikutukset

Toteutuessaan tornihotellista tulisi yksi Jätkäsaaren maamerkeistä. Se toisi entiselle satama-alueelle tunnettuutta ja positiivista imagoa. Sijoituessaan aivan rantaviivan tuntumaan hotelli myös vahvistaisi Helsingin imagoa merellisenä kaupunkina. Hotelli tukisi osaltaan mahdollisesti myös uusien palveluiden kuten vesiliikennereittien syntymistä.

Kuluttajapalvelujen kysyntä kasvaa Jätkäsaarella vähitellen alueen asukasmäärän ja sitä kautta ostovoiman lisääntyessä. Alueelle suunniteltuihin kivijalkaliiketiloihin on varsinkin alkuvuosina vaikea saada toivotunlaisia, alueen palvelutarjontaa monipuolistavia ja katu ympäristöä elävöittäviä palveluita. Vaikka hotellin asukkaat pääsääntöisesti käyttäisivät hotellin omia palveluita, on silti todennäköistä, että osa hotellivieraista asioi myös lähiympäristössä, mikäli rakennusten kivijalkatiloihin sijoittuisi hotellin palveluja täydentäviä toimintoja.

Yhteenveto

Jätkäsaaren tornihotellilla on merkittävät elinkeinovaikutukset. Jo sellaisenaan mahdollisesti 380 huonetta käsittävä hotelli toisi uusia työpaikkoja majoitus- ja palvelualoille arviolta 100 henkilötyövuoden edestä. Hotellin rakentamisen aikaisen työllistämisaikutuksen arvioidaan olevan 1500 henkilötyövuotta.

Tornihotellin sijoittaja on norjalainen. Kysymyksessä olisi siten ulkomainen investointi, jonka taloudelliset vaikutukset tontinluovutuksen (vuokra- ja mahdolliset myyntitulot), kiinteistöverojen sekä yhteisö- ja ansiotuloverojen kautta olisivat huomattavat.



Jätkäsaaren tornihotelli toisi lisää kaivattua vuodekapasiteettia kantakaupunkiin ja parantaisi siten Helsingin kilpailuasemaa kasvavalla matkailualalla. Tornihotellista tulisi todennäköisesti yksi Jätkäsaaren maamerkeistä, joka sijoittuessaan rantaviivan tuntumaan vahvistaisi myös Helsingin imagoa merellisenä kaupunkina.

Esittelijätiedot

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Minna Maartola, kehityspäällikkö, puhelin: 36307
minna.maartola(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.11.2012 § 419

HEL 2011-005696 T 10 03 03

Ksv 0846_5, Tyynenmerenkatu 2, karttaruutu G2

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 6.3.2012 päivätyn ja 27.11.2012 muutetun 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20803 tontin 1 ja katualueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12101 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä ja esittää, etteivät tehdyt muistutukset, saapuneet kirjeet ja annetut lausunnot anna aiheita muihin toimenpiteisiin.

Lautakunta päätti muuttaa asemakaavan muutosehdotusta seuraavasti:

Lausuntojen johdosta tehdyt muutokset

- Tontille 20803/2 on johdettu ajoyhteys kellarikerroksen kautta.
- Korttelialueen rajaa on muutettu siten, että Tyynenmerenkadulle on jatkossa mahdollista rakentaa pohjoisen suuntaan lisäkaista ajoneuvoille. Korttelialue pienenee tämän johdosta 331 m².

Kaupunkisuunnittelulautakunta edellyttää, että liikennesuunnitelman kaupunkikuvalliset vaikutukset ja vaihtoehtoiset toteuttamismahdollisuudet tutkitaan tarkoin. Istutettavan katualueen tulee olla yhtenä tilankäytön vaihtoehtona.

- Rakennusaloja on tarkistettu niin, että kaukolämpö- ja kaukojäähdytysjohtojen etäisyys rakennusalaan on pienimmällään noin 7 metriä.



15.05.2013

Kaj/6

- Asemakaavaan on lisätty seuraavat määräykset:

Pilaantuneet maa-alueet on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Ulkoilma tulee ottaa rakennuksen osasta, jossa autoliikenne ei aiheuta hajuhaittaa.

Uudisrakentaminen tulee toteuttaa siten, että meriveden pinta voi nousta tasolle NN +2,75 ilman että se aiheuttaa haittaa rakenteille, viihtyvyydelle tai terveydelle.

- Kaavaselostusta on täydennetty ympäristöhäiriöitä ja vaikutusten arviointia koskevilta osin. Selostuksen liitteeksi on lisätty arvio Munkkisaaren huippulämpökeskuksen savukaasujen haitoista Jätkäsaaren tornihotellin alueella.

Muut muutokset

- Rakennusala on siirretty noin kuusi metriä etelään.
- Lisätty seuraava määräys: Tekniset tilat saa sijoittaa kerroksiin kerrosalan lisäksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää, että kaupunginhallitus toteuttaa Jätkäsaaren tornihotellista ja tontin erilaisista käyttövaihtoehdoista elinkeinovaikutusten arvioinnin. Tämänkaltaisten hankkeiden osalta tulisi arvioida ainakin niiden vaikutusta työpaikkojen, kaupungin ja valtion verokertymän sekä alueen muulle elinkeinotoiminnalle koituvien hyötyjen osalta.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, ettei kaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päätti antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastaukset kaupungin perusteltuna kannanottona esitettyihin muistutuksiin.

Lautakunta päätti myös antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastaukset saapuneisiin kirjeisiin.

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus/Kaj:n rooteli, Suvi Rämö

Käsittely



15.05.2013

Kaj/6

27.11.2012 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Palautusehdotus:

Sampo Villanen: Asia palautetaan valmisteluun siten, että rakennus on korkeintaan 16-kerroksinen.

Kannattajat: Laura Finne-Elonen

Vastaehdotus:

Mari Holopainen: Kohdan "Lausuntojen johdosta tehtyt muutokset" toiseen alakohtaan "Korttelialueen rajaa on muutettu siten, että Tyynenmerenkadulle on jatkossa mahdollista rakentaa pohjoisen suuntaan lisäkaista ajoneuvoille. Korttelialue pienenee tämän johdosta 331 m2." lisätään seuraavaa: "Kaupunkisuunnittelulautakunta edellyttää, että liikennesuunnitelman kaupunkikuvalliset vaikutukset ja vaihtoehtoiset toteuttamismahdollisuudet tutkitaan tarkoin. Istutettavan katualueen tulee olla yhtenä tilankäytön vaihtoehtona."

Kannattajat: Lasse Männistö

Vastaehdotus:

Laura Finne-Elonen: Ponsiehdotus: Jatkosuunnittelussa otetaan mahdolliset tulevaisuuden turvallisuusriskit huomioon, mm. varataan tilaa suojavyöhykkeille ja suojatuille sisäänkäynnille.

Varajäsen Finne-Elosen vastaehdotus raukesi kannattamattomana.

Vastaehdotus:

Lasse Männistö: Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää, että kaupunginhallitus toteuttaa Jätkäsaaren tornihotellista ja tontin erilaisista käyttövaihtoehdoista elinkeinovaikutusten arvioinnin. Tämänkaltaisten hankkeiden osalta tulisi arvioida ainakin niiden vaikutusta työpaikkojen, kaupungin ja valtion verokertymän sekä alueen muulle elinkeinotoiminnalle koituvien hyötyjen osalta.

Kannattajat: Osmo Soininvaara

Päätös syntyi äänestyksen jälkeen.

1 äänestys

JAA-ehdotus: Asian käsittelyä jatketaan

EI-ehdotus: Asia palautetaan valmisteluun siten, että rakennus on korkeintaan 16-kerroksinen.

Jaa-äännet: 5

Mari Holopainen, Arja Karhuvaara, Lasse Männistö, Elina Palmroth-Leino, Heli Puura



15.05.2013

Kaj/6

Ei-äännet: 3

Laura Finne-Elonen, Saija Kalenius, Sampo Villanen

Tyhjä: 1

Osmo Soininvaara

Suoritettussa äänestyksessä lautakunta päätti jatkaa asian käsittelyä äänin 5-3, 1 tyhjä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti ilman äänestystä hyväksyä puheenjohtaja Männistön ja jäsen Holopaisen vastaehdotukset.

Eriävä mielipide:

Laura Finne-Elonen: Varajäsen Finne-Elonen jätti päätökseen pöytäkirjan liitteenä olevan eriävän mielipiteen.

20.11.2012 Pöydälle

13.03.2012 Ehdotuksen mukaan

06.03.2012 Pöydälle

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

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

Anne Karlsson, johtava yleiskaavasuunnittelija, kaupalliset selvitykset, puhelin: 310 37444

anne.karlsson(a)hel.fi
Anna Nervola, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37135
anna.nervola(a)hel.fi

Jukka Tarkkala, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37302
jukka.tarkkala(a)hel.fi

Talous- ja suunnittelukeskus Kehittämisosasto 19.10.2012

HEL 2011-005696 T 10 03 03

Talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosasto ei anna asiasta lausuntoa.

Lisätiedot

Merja Lehtikainen, suunnittelusihteeri, puhelin: 310 36121
merja.lehtikainen(a)hel.fi

Kaupunginmuseon johtokunta 29.05.2012 § 55



HEL 2011-005696 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginmuseon johtokunta päätti antaa Jätkäsaaren asemakaavan muutosehdotuksesta seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutos koskee Jätkäsaaren tonttia, jolla on tuore asemakaava vuodelta 2009.

Kaavan mukaan alue on hotellirakennusten korttelialuetta. Hotellin maksimikorkeus on voimassa olevan asemakaan mukaan 16 kerrosta.

Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa (MRL 42 §). Jätkäsaaren osayleiskaavan (2006) selostuksen mukaan alueen silhuetti on tarkoitus pitää Helsingille tyypillisenä, melko tasakorkeana, noin 5–7 kerroksisena.

Asemakaavan muutos mahdollistaisi 33-kerroksisen tornihotellin rakentamisen. Siitä tulisi Helsingin kantakaupungin korkein rakennus. Hotellitorni olisi katuakseleiden päätteellä Mechelininkadulle ja Bulevardille. Valtakunnallisesti merkittäviä Rky 2009 kohteita asemakaava-alueen välittömässä läheisyydessä ovat Bulevardin puistokatu sisältäen Hietalahden torin, Hietaniemen hautausmaa, Lapinlahden sairaala-alue ja Salmisaaren teollisuusalue. Kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee suojellut sataman makasiinirakennukset, huutokonttori ja Länsisataman terminaali.

Jätkäsaaren kaupunginosasta on tarkoitus tulla urbaani kaupunginosa, jossa asuminen, työ, vapaa-aika ja virkistys lomittuvat. Jätkäsaaren osayleiskaavan periaatteena on ollut, että alueen julkiset ulkotilat, kuten puistot, aukiot ja rannat ovat merkittävä identiteettitekijä uuden kaupunginosan suunnittelussa. Korkea tornirakentaminen ei ollut osayleiskaavassa alueen identiteetin tekijänä.

Jo osayleiskaavan mukainen rakentaminen muuttaisi huomattavalla tavalla Helsingin silhuettia mereltä katsottuna. Samoin osayleiskaavan mukainen muutos olisi ollut näkyvä erityisesti Bulevardin päästä katsottuna. Nyt esillä oleva asemakaavan muutos kohdistuu rajulla tavalla juuri näihin jo aiemmassa kaavavaiheessa maiseman ja näkymien kannalta esiin nostettuihin arvokkaisiin näkymiin ja ympäristöihin.

Tornirakennuksen näkyvyyttä on tutkittu tarkoin ja esitetty havainnollisesti. Aineistosta käy ilmi, että Jätkäsaaren ehdotettu torni on erittäin näkyvä lähinäkymien lisäksi myös kaukomaisemassa mereltä päin kaupungin rantoja kierretessä. Tornihotelli vaikutus näkyy näin ollen kaupungin eri alueilla, ei pelkästään läntisissä ja



eteläisissä kaupunginosissa. Helsingin merellinen maisema on luokiteltu kansallismaisemaksi. Vallitsevasta rakentamiskorkeudesta huomauttavasti poikkeava tornirakennus veisi huomion ja jättäisi alistaiseen asemaan kaupungin historiallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaat ja kaupunkikuvallisesti merkittävät maamerkit, kuten keskustan kirkkorakennukset torneineen. Videoanimaatioissa tornihotelli näyttäytyy kaupunginmuseon johtokunnan mielestä Helsingin melko tasakorkeassa silhuetissa vieraana ja irrallisena, kantakaupunkiin kuulumattomana elementtinä.

Kaupunkisuunnitteluviraston laatiman korkean rakentamisen raporttiin liittyvän suosituksen mukaan korkea, yli 16-kerroksinen rakentaminen Jätkäsaarella on mahdollista, mikäli sillä mm. edistetään alueen positiivista imagoa, rakentaminen hahmottuu luontevaksi osaksi kaupungin uutta korkean rakentamisen kokonaisuutta ja mikäli rakentaminen ei kielteisellä tavalla vaikuta Helsingin merellisen kansallismaiseman muodostamaan näkymään. Kaupunginmuseon johtokunnan näkemyksen mukaan nämä edellytykset eivät täyty Jätkäsaaren tornihotellin kohdalla. Alue on vielä kokonaisuudessaan keskeneräinen eikä sinne ole vielä muodostunut omaa ominaisluonnettaan, joten tornirakentamista ei ole mahdollista museon johtokunnan mielestä perustella positiivisen imagon edistämiseksi. Tornirakentaminen ei niin ikään ole voimassa olevan osayleiskaavan hengen mukaista. Torni olisi yksittäinen korkea rakennus eikä ole osa laajempaa huolellisesti tutkittua kokonaisuutta, joten sillä ei voi sanoa olevan kaupunkikuvaa eheyttäviä ansioita. Erityisesti kansallismaiseman kannalta hanke ei täytä suositeltuja korkean rakentamisen edellytyksiä, koska rakentamisen vaikutukset olisivat kansallismaiseman kannalta kielteisiä.

Korkea 33-kerroksinen tornirakennus tulisi muuttamaan Helsingin näkymiä ja merellistä maisemaa lopullisesti. Mechelininkadun ja Bulevardin päätteellä nouseva tornirakennus alistaisi erimittakaavaisuudellaan ja vaikutuksellaan nämä Helsingin kulttuuriympäristöt eikä ole sopuissa olemassa olevan ympäristön kanssa vaan päinvastoin mitätöi sen.

Helsingin keskustaa on tähän mennessä rakennettu jatkuvuuden ja hallitun muutoksen periaatteella ja onnistuttu luomaan elävä ja samalla kerroksellinen pääkaupungin keskusta. Mittakaavallisesti yhtenäinen Helsingin keskusta yksittäisine arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaine maamerkkeineen on arvo, jota kaupunginmuseon johtokunnan mukaan tulee vaalia. Helsinki erottuu yhä myönteisellä tavalla useista Euroopan suurkaupungeista, joihin tornirakentamisen muoti on tullut jo aiemmin. Kaupunkimuseon johtokunnan näkemyksen mukaan Helsingin merellisen kansallismaiseman ja kantakaupungin rakentamisen mittakaava ovat kaupungin tärkeitä kulttuurihistoriallisia



ja kaupunkitaiteellisia arvoja. Jätkäsaaren tornihanke on ristiriidassa näiden arvojen vaalimisen kanssa.

Kaupunginmuseon johtokunta ei puolla asemakaavan muutosehdotusta.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Anne Mäkinen

Lisätiedot

Sari Saresto, tutkija, puhelin: +358 9 310 36483
sari.saresto(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 29.05.2012 § 87

HEL 2011-005696 T 10 03 03

Päätös

Pelastuslautakunta päätti antaa asiasta seuraavan lausunnon:

Alueen liikennejärjestelyt tulee suunnitella sellaisiksi, etteivät ne haittaa viereiseltä pelastusasemalta lähtevien hälytysajoneuvojen kulkua.

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

Esittelijä

va pelastuskomentaja
Jorma Lilja

Lisätiedot

Raila Hoivanen, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31233
raila.hoivanen(a)hel.fi

Helsingin Energia -liikelaitos 24.5.2012

HEL 2011-005696 T 10 03 03

Helsingin Energian lausunto liitteessä 1.

Lisätiedot

Kivirinne Jouni, Yleissuunnitteluinsinööri, puhelin: +358 9 617 2936
jouni.kivirinne(a)helen.fi

Ympäristölautakunta 22.05.2012 § 181

HEL 2011-005696 T 10 03 03

Päätös



15.05.2013

Kaj/6

Ympäristölautakunta päätti antaa seuraavan lausunnon.

Asemakaavaan on tarpeen liittää pilaantuneen maaperän kunnostustarvetta ja tuloilmanottoa koskevat määräykset.

Käsittely

22.05.2012 Ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:

Timo Pyhälähti: Lisäys kappaleen (2) jälkeen:

Kaupungin liikenteen aiheuttamiin meluun ja päästöihin ehdotuksen mukaisella suurella hotellilla voi olla merkittäviä vaikutuksia suoraan tai välillisesti: Millaisia liikenteen kulkumuotovalintoja (henkilöauto, taksi, julkinen liikenne) hotellivieraat valitsevat, ja toisaalta millaista kuormitusta suuri vierailijamäärä aiheuttaa esim. katuverkolle parkkipaikkoja hakiessaan tai ruuhkahuippuina julkiselle liikenteelle. Tämän vuoksi on perusteltua harkita eri vaihtoehtoja ja mahdollisuuksia myös suurten kongressihotellien sijoittumiselle kaupunkirakenteessa, esimerkiksi lähempänä metron asemia tai lähempänä kaupungin keskustaa.

Kannattajat: Kati Vierikko

Vastaehdotus:

Lauri Alhojärvi: Lisätään varsinaisen päätösehdotuksen loppuun omaksi kappaleekseen:

"Lisäksi ympäristölautakunnan mielestä rakennus tulisi toteuttaa enintään 16-kerroksisena."

Ehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lisäys kappaleen (2) jälkeen: Kaupungin liikenteen aiheuttamiin meluun ja päästöihin ehdotuksen mukaisella suurella hotellilla voi olla merkittäviä vaikutuksia suoraan tai välillisesti: Millaisia liikenteen kulkumuotovalintoja (henkilöauto, taksi, julkinen liikenne) hotellivieraat valitsevat, ja toisaalta millaista kuormitusta suuri vierailijamäärä aiheuttaa esim. katuverkolle parkkipaikkoja hakiessaan tai ruuhkahuippuina julkiselle liikenteelle. Tämän vuoksi on perusteltua harkita eri vaihtoehtoja ja mahdollisuuksia myös suurten kongressihotellien sijoittumiselle kaupunkirakenteessa, esimerkiksi lähempänä metron asemia tai lähempänä kaupungin keskustaa.

Jaa-äännet: 4

Satu Erra, Timo Korpela, Romeo Pulli, Lea Saukkonen



15.05.2013

Kaj/6

Ei-äännet: 3

Lauri Alhojärvi, Timo Pyhälähti, Kati Vierikko

Tyhjä: 0

Poissa: 2

Anne Kettunen, Cata Mansikka-aho

Suoritettussa äänestyksessä esittelijän ehdotus hyväksyttiin äänin 4-3.

08.05.2012 Pöydälle

Esittelijä

ympäristötutkimuspäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Eeva Pitkänen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31517
eeva.pitkanen(a)hel.fi

Helsingin Satama -liikelaitos 22.5.2012

HEL 2011-005696 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausunnoilla olevasta otsikossa mainitusta asemakaavaehdotuksesta Helsingin Satama toteaa lausuntonaan seuraavaa:

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on 33-kerroksinen kongressihotelli,

jossa on noin 350 majoitushuonetta. Hotelli rakennetaan tontille, joka on voimassa olevan asema-kaavan (vuodelta 2008) mukaan varattu 16-kerroksiselle rakennukselle. Kerrosluvun kasvua perustellaan kaupunkirakenteen hahmotettavuuden, positiivisen imagon ja kantakaupunkirakenteen laajenemisen näkökulmista. Tornihotellin mainitaan myös toimivan alueen maamerkinä.

Liikenne

Länsiterminaalin kautta kulkee päivittäin noin 15 000 matkustajaa (yli 5 miljoonaa matkustajaa vuodessa) ja Länsiterminaalista ohjautuu päivittäin noin 4000 ajoneuvoa (henkilöauto- ja raskasta liikennettä) Tyynenmerenkadun kautta muualle katuverkkoon, ja suuntaus on kasvava; Jätkäsaaren alueen liikennemäärät kasvavat alueen rakentumisen ja matkustajaliikenteen kehittymisen myötä entisestään, ja jo nykyisellään Tyynenmerenkadun liikenne ruuhkautuu laivojen saapumisaikaan. Myös Tyynenmerenkadulle sijoitettavan



Jätkäsaaresta ulos johtavan lisäkaistan tilantarve on huomioitava tässä yhteydessä.

Kortteli 20803 sijaitsee Tyynenmerenkadun varressa. Tontin pysäköinti-, huolto- ja saattoliikenne hoidetaan Tyynenmerenkadun kautta nk. suuntaisliittymänä. Tyynenmerenkatu on paitsi Helsingin Sataman Länsiterminaalien johtavan ajoneuvoliikenteen – myös saatto- ja huoltoliikenteen - pääreitti, myös raitiovaunuliikenteen joukkoliikennereitti. Suuntaisliittymästä tontille ajettaessa ylitetään ajo-kaistojen lisäksi joukkoliikennekaistat. Raitiovaunuille varattu tila toimii myös palo- ja pelastusreitteinä. Tontille ajo on ratkaistava huomioiden sekä risteävä liikenne molempiin ajosuuntiin että liikenteen määrä ja tonttiliittymän ajojärjestelyt tulee täsmentää koko alueen liikenteen sujuvan toimivuuden näkökulmasta. Erityisesti on huomioitava joukkoliikenne ja satamasta poistuva henkilöauto- ja raskas liikenne. Hotellin saattoliikenteelle on järjestettävä tontilla muusta liikenteestä erillään oleva alue.

Helsingin Satama pitää hyvänä ja toimivana ratkaisuna korttelin itäpuolella kulkevan jalankulku- ja pyöräilyreittein säilymistä yleisenä yhteytenä.

Pysäköinti

Korttelin 20803 pysäköinti (75 ap) toteutetaan kellaripysäköintinä. Pysäköintilaitoksen kapasiteetin riittävyys tulee tarkastella korttelin ja Jätkäsaaren koko alueen toimivuuden näkökulmasta, koska kaavamuutos mahdollistaa hotelli-, toimisto-, myymälä-, ravintola- ja kokoontumistilojen rakentamisen kortteliin.

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 16.05.2012 § 287

HEL 2011-005696 T 10 03 03

Kiinteistökartta G2 S4, Tyynenmerenkatu 2 ja Jätkäsaarenlaituri 3

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Jätkäsaaren tornihotellia koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12101 seuraavan lausunnon:

Kaupunginhallitus varasi 21.3.2011, 305 § kiinteistölautakunnan esityksestä AB Invest AS:lle Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) korttelissa nro 20803 sijaitsevan hotellitontin



20803/1 (noin 3 121 m², Jätkäsaarenlaituri 3, Tyynenmerenkatu 2) hakemuksen ja sitä seuranneiden neuvottelujen mukaisesti likimäärin voimassa olevan kaavan mukaisen hotellirakennuksen suunnittelua varten 31.12.2012 saakka. Tontille saa voimassa olevan asemakaavan nro 11770 mukaan toteuttaa 14 800 k-m²:n suuruisen kuusitoistakerroksisen hotellirakennuksen.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on kuitenkin varauksensaajan kanssa päättänyt suunnitella tontille Suomen korkeimman (33 kerrosta) ja Suomen suurimpiin kuuluvan (26 500 k-m²) hotellirakennuksen. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi hankkeen mahdollistavan kaavamuutosehdotuksen nro 12101 13.3.2012 äänin 7 - 2.

Kiinteistölautakunta toteaa, että yksittäisen näin korkean rakennuksen sijoittaminen kantakaupunkiin kiinteästi liittyvälle alueelle ei ole perusteltua kaupunkikuvallisista syistä. Tornihotelli häiritsisi perinteistä Helsingin horisonttia sekä mereltä katsottaessa että myös kaupungilta erityisesti Bulevardin ja Mechelininkadun suunnista. Kiinteistölautakunnan mielestä hanke tulisi toteuttaa nykyisen voimassa olevan asemakaavan ja kaupunginhallituksen tontinvarauspäätöksen mukaisesti enintään 16-kerroksisena.

Lopuksi kiinteistölautakunta toteaa, että kaupunginhallituksen varauspäätöksen ehdon mukaan hotellitontille on suunniteltava ajoluiska niin, että naapuritontilla 20803/2 sijaitsevan Sonckin pohjoisen makasiinirakennuksen L2 kellarikerrokseen saadaan rasiteajoyhteys. Asemakaavaehdotuksessa po. hotellihankkeen oma ajoluiska sen maanalaiseen pysäköintikellariin on kuitenkin osoitettu varausehdon vastaisesti aivan hotellitontin eteläreunaan niin, että se estää kaavaehdotuksesta ilmenevän olemassa olevan makasiinirakennuksen kellarikerroksen ajoluiskan käytön. Suojellun ja perusteellista korjausta edellyttävän makasiinirakennuksen luovuttaminen saattaa vaarantua, mikäli makasiinirakennuksen kellariin ei saada tarvittavaa ajoyhteyttä ja rakennuksen asemakaavan mukaiset autopaikat tulee sijoittaa tontin ulkopuoliseen ja kustannuksiltaan merkittävästi kalliimpaan pysäköintilaitokseen.

Käsittely

16.05.2012 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Jyrki Lohi: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

Lausuntoehdotuksen kolmas kappale muutetaan kuulumaan seuraavasti: Kiinteistölautakunta toteaa, että yksittäisen näin korkean rakennuksen sijoittaminen kantakaupunkiin kiinteästi liittyvälle alueelle ei ole perusteltua kaupunkikuvallisista syistä. Tornihotelli häiritsisi



15.05.2013

Kaj/6

perinteistä Helsingin horisonttia sekä mereltä katsottaessa että myös kaupungilta erityisesti Bulevardin ja Mechelininkadun suunnista. Kiinteistölautakunnan mielestä hanke tulisi toteuttaa nykyisen voimassa olevan asemakaavan ja kaupunginhallituksen tontinvarauspäätöksen mukaisesti enintään 16-kerroksisena.

Kannattajat: Anja Malm

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lausuntoehdotuksen kolmas kappale muutetaan kuulumaan seuraavasti: Kiinteistölautakunta toteaa, että yksittäisen näin korkean rakennuksen sijoittaminen kantakaupunkiin kiinteästi liittyvälle alueelle ei ole perusteltua kaupunkikuvallisista syistä. Tornihotelli häiritsisi perinteistä Helsingin horisonttia sekä mereltä katsottaessa että myös kaupungilta erityisesti Bulevardin ja Mechelininkadun suunnista. Kiinteistölautakunnan mielestä hanke tulisi toteuttaa nykyisen voimassa olevan asemakaavan ja kaupunginhallituksen tontinvarauspäätöksen mukaisesti enintään 16-kerroksisena.

Jaa-äännet: 4

Martti Huhtamäki, Kristiina Kannus, Olli Saarinen, Tuomo Valve

Ei-äännet: 5

Jyrki Lohi, Anja Malm, Tuula Paalimäki, Kirsi Pihlaja, Kermen Soitu

Tyhjä: 0

Poissa: 0

03.05.2012 Pöydälle

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Pasi Lehtiö, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36448
pasi.lehtio(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 08.05.2012 § 244

HEL 2011-005696 T 10 03 03

Päätös



Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutos mahdollistaisi 33-kerroksisen kongressihotellin rakentamisen Jätkäsaaren. Rakennus olisi valmistuessaan kantakaupungin korkein rakennus. Osayleiskaavassa ja nykyisessä asemakaavassa rakennuksen korkeus on osoitettu 16 kerroksiseksi.

Tornihotelli kilpailisi Helsingin keskustan kansallismaiseman ja kaupunkikuvan kannalta arvokkaan tuomiokirkon ja Uspenskin katedraalin sekä muiden kirkkojen kanssa. Se poikkeaa maisemakuvassa selvästi kantakaupungin ilmeestä. Tämä käy hyvin ilmi laaditusta havainneanimaatiosta. Torni on sijoitettu näkyvälle paikalle. Se näkyy yleiskaavassa matalan rakentamisen kantakaupungin alueelle kauas ja on myös katuakseleiden päätteenä. Erityisesti torni vaikuttaa haitallisesti kansallismaiseman kohokohtiin lähestyttäessä Helsinkiä mereltä alistaen vanhat maamerkit sivurooliin. Torni dominoi historiallisen keskustan maisemaa erityisesti lähestyttäessä mereltä Länsisatamaa. Kaupunginmuseo on näistä syistä lausunnossaan pitänyt tornia sopimattomana Helsingin kantakaupunkiin.

Asemakaavaehdotusta laadittaessa ei ole otettu huomioon tornirakennuksen vaikutusta maisemakuvan kulttuurihistorialliseen arvoon tai kaupunkikuvan hierarkiaan. Kaavaselostuksen vaikutusten arviointi on puutteellinen. Siitä puuttuu riittävät kuvaukset maisemakuvaan sekä kulttuurihistoriaan kohdistuvista vaikutuksista. On erittäin tärkeää, että asia tutkitaan ennen kaavaluonnoksen hyväksymistä, koska tornia on ehdotettu aivan kantakaupungin arvokkaan historiallisen keskustan reunaan. Yleiskaava ei salli historialliseen keskustaan korkeita rakennuksia. Tornin ei tarvitse olla 33 kerrosta korkea muodostuakseen Jätkäsaaren maamerkiksi. Kulttuurihistoriallisten arvojen vaalimisen niin vaatiessa on tornia madallettava.

Kaavamuutosalueen vieressä, Tyynenmerenkadulla, on jo rakennetut raitiotiekiskot. Tyynenmerenkadusta on myös tehty katu- ja rakennussuunnitelmat, jotka ovat vielä toteuttamatta. Suunnitelmissa katualueen alin kohta muodostuu kortteliin 20803 kohdalle ja kaavassa kortteliin 20803 on merkitty tulvareitti. Uudessa kaavamuutoksessa on korttelin maanalaisen tilan ajoyhteys sijoitettu tulvareitin viereen. Tästä seuraa hulevesien tulvimista kellaritiloihin. Tulvariskin vuoksi täytyy joko maanalaisen ajoyhteyden paikkaa siirtää tai katusuunnitelmia muuttaa siten, että mahdolliset tulvavedet saadaan johdettua Välimerenkadun ja Jätkäsaarenlaiturin kautta mereen. Muutostöistä aiheutuu kustannuksia rakennusvirastolle.



Torni varjostaa pihuja ja yleisiä alueita ja lisää tuulisuutta, mikä vaikuttaa haitallisesti erityisesti Jätkäsaarenlaiturin ja Länsilinkin viihtyvyyteen. Kaavamuutoksen selostuksessa on esitetty rakennuksen viitesuunnitelmat, jonka mukaan kaava on laadittu. Rakennuksen massoittelu on ansiokasta, mutta julkisivujen käsittely ja aukotus ovat ympäristöön sopimattomat. Rakennusmassan ulokkeet ja aukotuksen vinot osat saattavat joissain tilanteissa kerätä lunta ja jäätä, jotka korkealta pudotessa aiheuttavat laajalle alueelle vaaratilanteita jalankulkijoille.

Yleisten töiden lautakunta esittää, että edellä mainitut muutosehdotukset otetaan huomioon.

Käsittely

08.05.2012 Ehdotuksen mukaan

Esittelijän muutokset: Lisätään päätösehdotuksen kappaleen 1 loppuun seuraava uusi virke: "Osayleiskaavassa ja nykyisessä asemakaavassa rakennuksen korkeus on osoitettu 16 kerroksiseksi."

Muutetaan päätösehdotuksen kappaleen 3 ensimmäinen virke kuulumaan seuraavasti: "Asemakaavaehdotusta laadittaessa ei ole otettu huomioon tornirakennuksen vaikutusta maisemakuvan kulttuurihistorialliseen arvoon tai kaupunkikuvan hierarkiaan."

Muutetaan päätösehdotuksen kappaleen 3 toisessa virkkeessä oleva sana "harhaanjohtava" sanaksi "puutteellinen."

Muutetaan päätösehdotuksen viimeinen kappale kuulumaan seuraavasti: "Yleisten töiden lautakunta esittää, että edellä mainitut muutosehdotukset otetaan huomioon."

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

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