



5

Kanavakatu 14 asemakaavaehdotus (nro 12446) ja sen asettaminen nähtäville (a-asia)

HEL 2015-001868 T 10 03 03

Ksv 2481_4, karttaruutu 672498

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

- asettaa 11.4.2017 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12446 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 8. kaupunginosan (Katajanokka) korttelin 8189 tonttia 4 ja katualuetta
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilla: kohdassa Päätöksenteko

www.hel.fi/ksv

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

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12446 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

Tiivistelmä



Asemakaavan muutos koskee osoitteessa Kanavakatu 14 (kortteli 8189, tontti 4) sijaitsevaa kiinteistöä ja katualuetta Kanavakadun ja Mastokadun kulmassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa toimitila- tai hotellirakennuksen rakentamisen tontille ulottuen ulokkeena katualueen yläpuolelle Kanavakadun ja Mastokadun kulmassa. Lisäksi mahdollistetaan kaupunkiaukion rakentaminen Katajanokanlaiturin ja Mastokadun kulmaan sekä jalankulun yhteys korttelin halki Kanavakadulta Katajanokanlaiturille.

Rakennus on pohja-alaltaan koko tontin laajuinen lukuun ottamatta tontin kaakkoiskulmaan sijoittuvaa julkista kaupunkiaukiota, huoltopihaa Kanavakadun varrella sekä tontin länsireunaan varattua jalankulun yhteyttä. Rakennus on viisikerroksinen ja sen ylin sallittu korkeusasema viherkatolla toteutettuna on +21,00 m.

Asemakaavan muutoksen toimitila- ja hotellirakennuksen kerrosala on 10 000 k-m². Tontilta poistuu sillä nykytilanteessa sijaitsevan huoltoaseman kerrosala 130 k-m².

Kaavaratkaisun myötä tontin asemakaavoitettu kerrosala kasvaa 9 870 k-m².

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että uusi rakennus täydentää Katajanokan kaupunkirakennetta nykyisellään huoltoasema- ja apurakennuksia lukuun ottamatta rakentamattomalla tontilla. Tontin rakentaminen eheyttää kaupunkikuvaa katujulkisivujen osalta ja erityisesti Eteläsataman suunnan aluejulkisivussa ja suurmaisemassa. Katajanokanlaiturin kaupunkiaukio tuo uuden urbaanin lisän ulkotilojen sarjaan alueella, ja istutukset aukiolla ja Kanavakadun varrella puolestaan vihreitä luonnonelementtejä katumaisemaan.

Helsingin kaupunki omistaa tontin. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Esittelijän perustelut

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

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella sijaitsee polttoaineen jakeluasema, autopesula ja pysäköintipaikkoja. Loppuosa kiinteistöstä on Helsingin sataman hallinnassa ja



sillä sijaitsevat tarpeettomaksi jääneet maanalainen öljysäiliö ja siihen liittyvät maanalaiset tilat.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1986) tontti on autopaikkojen korttelialuetta (LPA). Tontin läntisellä puoliskolla sijaitsee rakennusala maanalaiselle öljysäiliölle ja maanalaiselle tilalle tämän yhteydessä sekä rakennusala, jolle saa sijoittaa valvomon. Tontin itäinen pääty on määrätty alueeksi, jolle saa sijoittaa moottoriajoneuvoja palvelevan ja-
keluaseman ja jolle on merkitty rakennusala yksikerroksiselle rakennukselle. Tontin itäreunalle on merkitty istutettavaksi puurivi.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Viranomaisyhteistyö

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin Satama
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston geotekninen osasto
- kiinteistöviraston tilakeskus
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- pelastuslaitos
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto

Helsingin Satama Oy:n kannanotto kohdistui sataman toimintaedellytysten turvaamiseen erityisesti satamaliikenteen toimivuuden ja uuden rakennuksen melusuojauksen osalta sekä alueen rakennettavuus- ja kunnostusvastuuta, joka kuuluu hankkeeseen ryhtyvälle. Kaupunginmuseon kannanotto kohdistui kulttuurihistoriallisesti huomattavan arvokkaan ympäristön asettamien erityisvaatimusten ja vakiintuneiden suunnitteluperiaatteiden huomiointiin suunnittelussa ja uudisrakennuksen soveltuvuuden varmistamiseen riittävin kaavamääräyksin. Kiinteistöviraston mukaan tontille tulee suunnitella riittävän tehokas ratkaisu, jotta hanke olisi kannattava. Pelastuslaitos pyytää suunnittelussa varmistettavan riittävät kuiluvaraukset huomioiden etenkin savunpoiston tilanvaatimus sekä pelastusajoneuvojen pääsy kuilujen, ajoluiskan ja pelastustoiminnan toimintapisteiden läheisyyteen koskien erityisesti maanalaisen pysäköintilaitoksen pelastusta. Rakennusvirasto esittää maanalaisten rakenteiden, ilmastointilaitteiden ja julkisen aukion sovittamisessa yleisiin alueisiin ja niiden kaupunkitilaan ja rakenteisiin tehtävän



yhteistyötä rakennusviraston kanssa. Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Luonnosaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä muun muassa siten, että suunnitelmaa on kehitetty toivottuun suuntaan rakennuksen korkeuden ja raskaan liikenteen kulkumahdollisuuksien osalta, ympäristön melun lähteet ja taso on selvitetty ja melulta suojautumisesta on määrätty sekä tontin ennallistamisesta on neuvoteltu asianomaisten tahojen kesken. Rakentamisen laatua ja muun muassa näkymälinjan toteutumista pyritään ohjaamaan kaavamääräyksiin.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kannanotot ja vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 16 kpl. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa ja puhelimitse. Mielipiteet kohdistuivat muun muassa tontin käyttötarkoitukseen, rakennuksen kerrosalaan, korkeuteen, sijaintiin tontilla ja soveltuvuuteen alueelle. Tontin rakentamista pidettiin kannatettavana ja aiheellisena ja ajoyhteyden tulevaan pysäköintilaitokseen katsotaan ratkaistun taitavasti.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten, että rakennusta on ympäristöön sovittamiseksi ja valaistusolosuhteiden huomioimiseksi madallettu kauttaaltaan kerroksella. Tämän myötä kerrosalaa on sijoitettu Kanavakadun puoleiselle saattoliikenteen sisäänkäyntiaukiolle.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Mielipidekirjeet sekä vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:



11.4.2017

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin Satama
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- kaupunginmuseo
- kiinteistölautakunta/kiinteistövirasto
- pelastuslautakunta
- rakennuslautakunta/rakennusvalvontavirasto
- yleisten töiden lautakunta/rakennusvirasto
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaavaehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuuluvaa aluetta.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

virastopäällikkö
Mikko Aho

Lisätiedot

Milla Nummikoski, arkkitehti, puhelin: 310 37477
milla.nummikoski(a)hel.fi
Janne Prokkola, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37233
janne.prokkola(a)hel.fi
Juuso Helander, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37134
juuso.helander(a)hel.fi
Raila Hoivanen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37482
raila.hoivanen(a)hel.fi
Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija, puhelin: 310 37403
juha-pekka.turunen(a)hel.fi
Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12446 kartta, päivätty 11.4.2017
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12446 selostus, päivätty 11.4.2017
- 5 Havainnekuva 11.4.2017
- 6 Tilastotiedot
- 7 Kustannukset
- 8 Vuorovaikutusraportti 11.4.2017 ja asukastilaisuuden 5.10.2016 muistio
- 9 Mielipidekirjeet
- 10 Osa päätöshistoriaa



Muutoksenhaku

Kustannusten osalta

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Liite 7

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Hyttinen, Villeneuve, Hakola
Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski (laskutus)