



§ 326

Porkkalankadun toimitilat, asemakaavan muutosehdotus (nro 12597) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2018-012625 T 10 03 03

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- asettaa 11.6.2019 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12597 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 20. kaupunginosan (Länsisatama, Ruoholahti) korttelin 20797 tonttia 2 sekä katualueita (muodostuu uusi kortteli 20798)
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - NCC Property Development Oy: 7 000 euroa
 - Kiinteistö Oy Ruoholahden Ankkuri: 5 000 euroa.

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen nro 12597 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Käsittely



11.06.2019

Asian aikana kuultavana oli tiimipäällikkö Matti Kajiansinkko ja liikenneinsinööri Teemu Vuohtoniemi. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Jari Huhtaniemi, arkkitehti, puhelin: 310 37197
jari.huhtaniemi(a)hel.fi
Matti Kajiansinkko, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37195
matti.kajiansinkko(a)hel.fi
Teemu Vuohtoniemi, liikenneinsinööri, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 310 37490
teemu.vuohtoniemi(a)hel.fi
Jere Saarikko, projektinjohtaja, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 310 39857
jere.saarikko(a)hel.fi
Mikko, Haanpera, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 22886
mikko.haanpera(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12597 kartta, päivätty 11.6.2019
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12597 selostus, päivätty 11.6.2019
- 5 Havainnekuva 11.6.2019
- 6 Viitesuunnitelmat, 11.6.2019
- 7 Liikennemeluserveys, 15.4.2019
- 8 Kunnallistekniikan esiselvitys 30.4.2019
- 9 Perustamistapaselvitys 12.4.2019
- 10 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6965/11.6.2019)
- 11 Tilastotiedot
- 12 Vuorovaikutusraportti 11.6.2019
- 13 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta: Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakijat / hakijan edustajat

Otteen liitteet
Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-



Ne mielipiteensä esittä-
neet, jotka ovat ilmoitta-
neet osoitteensa

täntöönpano
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos koskee Ruoholahdessa Itämerenkadun ja Länsisatamankadun risteuksen länsipuolella sijaitsevan katualueen muuttamista toimitilarakennusten korttelialueeksi ja nykyisen toimitilarakennusten korttelialueen rakennusoikeuden lisäämistä. Tavoitteena on mahdollistaa toimistotalojen rakentaminen alueelle ja Rumbanaukion elävöittäminen toimistotalon maantasokerroksen liiketiloilla.

Uutta toimitilakerrosalaa on 36 300 k-m², jonka lisäksi liiketilaksi varattava vähimmäiskerrosalaa on 900 k-m². Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on e=6,7. Työpaikkamäärän lisäys on noin 1 500 työpaikkaa. Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 6965).

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueen kaupunkikuva eheytyy ja elävöityy, alueen työpaikkatarjonta monipuolistuu ja pyöräliikenne sujuvoituu.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutusta. Kaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

K. A. Fagerholmin aukiolla sijaitsee aktiivisesta käytöstä poistunut raitiovaunulinjan 8 käännympyrä. Toimitilatontin 20797/2 idän puoleinen maanpäällinen osa on rakentamaton.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1990 - 2009.

Helsingin kaupunki omistaa kaava-alueen maat lukuun ottamatta tonttia 20797/2, joka on yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2018 tontin omistajan ja suunnitteluvarauksen saaneen hakemuksista ja kaupungin aloitteesta. Kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.



Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonnalisäveroa seuraavasti: katualueet ja aukiot 3,0 milj. euroa, pilaantuneen maaperän kunnostus 2,5 milj. euroa, yhdyskuntateknisen huollon johtojen ja putkien uudelleenrakentaminen 1,6 milj. euroa ja korttelin 20797 alueella öljykaapelin siirto 0,7 milj. euroa. Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden 15 - 20 milj. euroa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat Salmisaaren voimalaitoksen ympäristövaikutuksiin, joukkoliikenteeseen ja yhdyskuntatekniseen huoltoon. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että voimalaitoksen eteläpuolelle esitetty toimitilakortteli on rajattu kaavaehdotuksen ulkopuolelle.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat korkeaan rakentamiseen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että korkean rakentamisen vaikutuksia on selvitetty. Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet



11.06.2019

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Liikennevirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Tukes
- pelastuslaitos.

Kaupunki käynnistää kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaisen maankäyttösopimusmenettelyn yksityisten maanomistajien kanssa.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Jari Huhtaniemi, arkkitehti, puhelin: 310 37197

jari.huhtaniemi(a)hel.fi

Matti Kaijansinkko, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37195

matti.kaijansinkko(a)hel.fi

Teemu Vuotoniemi, liikenneinsinööri, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 310 37490

teemu.vuotoniemi(a)hel.fi

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

jere.saarikko(a)hel.fi

Mikko, Haanperä, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 22886

mikko.haanpera(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12597 kartta, päivätty 11.6.2019
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12597 selostus, päivätty 11.6.2019
- 5 Havainnekuva 11.6.2019
- 6 Viitesuunnitelmat, 11.6.2019
- 7 Liikennemeluserveys, 15.4.2019
- 8 Kunnallistekniikan esiselvitys 30.4.2019
- 9 Perustamistapaselvitys 12.4.2019
- 10 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6965/11.6.2019)
- 11 Tilastotiedot
- 12 Vuorovaikutusraportti 11.6.2019



11.06.2019

Asia/13

13 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

1 Mieli-pidekirje

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Hakijat / hakijan edustajat

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

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

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Lindén, Liisanantti (kuulutus)
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)