



24.09.2019

Asia/4

§ 469

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Porkkalankadun toimitilat, tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12597)

HEL 2018-012625 T 10 03 03

Hankennumero 5312_1

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 11.6.2019 päivätyn ja 24.9.2019 muutetun asemakaavan muutos-ehdotuksen nro 12597 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 20. kaupunginosan (Länsisatama, Ruoholahti) korttelin 20797 tonttia 2 sekä katualueita (muodostuu uusi kortteli 20798).

Lisäksi lautakunta päätti

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

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Jari Huhtaniemi ja liikenneinsinööri Teemu Vuotoniemi. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

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



24.09.2019

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

Kati Immonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37254

kati.immonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12597 kartta, päivätty 11.6.2019, muutettu 24.9.2019
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12597 selostus, päivätty 11.6.2019, muutettu 24.9.2019, päivitetty Kylk:n 24.9.2019 päätöksen mukaiseksi
- 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 Tilastotiedot
- 12 Tehdyt muutokset
- 13 Vuorovaikutusraportti 11.6.2019, täydennetty 24.9.2019
- 14 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakija /Hakijat

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 12

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 13

Esitysehdotus

Esitys 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 (piirustusno 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 toteutumista. 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 käänköympyrä. 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 sekä kaupungin aloitteesta. Kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa 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.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 19.6.-18.7.2019



Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 11.6.2019 ja lautakunta päätti 11.6.2019 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 2 muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakentamisen sijaintiin, kerrosalan määrään, kerroslukuun, virkistysalueiden laajuuteen ja joukkoliikenteeseen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat liikenteeseen, meluntorjuntaan, pelastusturvallisuuteen, joukkoliikenteeseen ja yhdyskuntatekniikkaan.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES)

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet



24.09.2019

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäytösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on pyydetty lähettämään tieto.

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
Kati Immonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37254
kati.immonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12597 kartta, päivätty 11.6.2019, muutettu 24.9.2019
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12597 selostus, päivätty 11.6.2019, muutettu 24.9.2019
- 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 Tilastotiedot
- 12 Tehdyt muutokset
- 13 Vuorovaikutusraportti 11.6.2019, täydennetty 24.9.2019
- 14 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Muistutukset

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Otteen liitteet

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Sörnäistenkatu 1
Helsinki 10
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



24.09.2019

Asia/4

Hakija /Hakijat

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 12

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 13

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Lindén, Sippola-Alho, Hakola

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Pelastuslaitos Pelastuskomentaja 18.07.2019 § 29

Kaupunkiympäristölautakunta 11.06.2019 § 326