



§ 621

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Hakaniemenrannan (Hakaniemenranta, Siltavuorenranta) tarkistettu asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12575) (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2013-002028 T 10 03 03

Hankennumero 1611_1, 1611_2

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Perttu Pulkka ja liikenneinsinööri Juha Väisänen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Risto Rautava: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Perttu Pulkka, arkkitehti, puhelin: 310 37465

perttu.pulkka(a)hel.fi

Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37258

anu.lamminpaa(a)hel.fi

Juha Väisänen, liikenneinsinööri, puhelin: 31026659

juha.vaisanen(a)hel.fi

Mikko Juvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37252

mikko.juvonen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää

- 9.4.2019 päivätyn ja 3.12.2019 muutetun asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12575 hyväksymistä. Asemakaava



koskee 1. kaupunginosan (Kruununhaka) venesatamaa ja vesialueita; 10. kaupunginosan (Sörnäinen, Vilhonvuori) puisto-, vesi- ja katualueita; 11. kaupunginosan (Kallio, Siltasaari) vesi- ja katualueita ja asemakaavan muutos koskee 1. kaupunginosan (Kruununhaka) puisto-, vesi- ja katualueita; 10. kaupunginosan (Sörnäinen, Vilhonvuori) venesatamaa ja katualuetta; 11. kaupunginosan (Kallio, Siltasaari) korttelia 206 sekä vesi- ja katualueita (muodostuvat uudet korttelit 10397, 11207 ja 11209).

Lisäksi lautakunta päättää

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyihin mielipiteisiin. 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.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee alueita Hakaniemenrannassa sekä Siltavuorenrannassa: Opetushallituksen korttelia sekä katu-, puisto- ja vesialueita Sörnäisten, Kallion ja Kruununhaan kaupunginosissa Siltavuorensalmen ympäristössä.

Kaavaratkaisu mahdollistaa Kruunusillat -pikaraitiotieyhteyden Kalasataman Nihdin suunnasta Hakaniemen kautta kohti keskustaa, Hakaniemensillan uuden linjauksen, uutta julkista rantaa, sekä alueen kaupunkirakenteen tiivistämisen täydennysrakentamalla.

Kaavaratkaisun tavoitteena on luoda Hakaniemen ympäristöön uutta laadukasta, monipuolista julkista tilaa meren äärelle. Tavoitteena on vahvistaa Hakaniemen ominaispiirteitä, vetovoimaisuutta sekä sen asemaa osana keskustan kaupunkirakennetta.

Alueelle on suunniteltu uusi raitiotieyhteys Hakaniemenrantaan, Hakaniemensillan uusi linjaus, uutta julkista rantaa sekä kolme uutta asuin-kerrostalojen korttelia. Tonttitehokkuus on keskimäärin $e \approx 4,15$. Uutta asuntokerrosalaa on 57 550 k-m² ja liike- ja toimitilakerrosalaa on 6 300 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 1 250.



Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 6927), jonka mukaan Hakaniemen alueen kävelyn ja pyöräilyn yhteydet sekä joukkoliikenteen toimintaedellytykset paranevat. Autoliikenteen osalta ajoreitteihin tulee muutoksia, kun Hakaniemen sillan ramppijärjestelyt poistetaan ja uusi silta kytkeytyy katuverkkoon tasoristeyksin Siltavuorensalmen molemmin puolin.

Kaavaratkaisu toteuttaa kortteleiden 11209 ja 10397 osalta lautakunnan 16.4.2019 hyväksymän markkinaehtoisen pysäköintijärjestelmän kokeilun periaatteita.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueen liikenteelliset yhteydet paranevat kaikilla kulkumuodoilla ja ympäristön virkistysmahdollisuudet paranevat. Alueen kaupunkikuva muuttuu rakennetummaksi ja palvelutaso paranee täydennysrakentamisen myötä. Toteuttaminen vahvistaa Hakaniemen alueen roolia osana keskusta-alueita.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi alueen asemakaavan muuttamisen periaatteet 4.11.2014 jatkosuunnittelun pohjaksi, kuitenkin niin, että tutkitaan mahdollisuutta lisätä täydennysrakentamisen määrää olennaisesti.

Kaavaratkaisu on osa Hakaniemenrannan ja Sörnäistenrannan asemakaavakokonaisuutta, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 28.2.2017 hyväksyä asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen laatimisen pohjaksi ja että jatkosuunnittelussa Siltavuorensalmen alueesta mukaan lukien Hakaniemenranta järjestetään monialainen suunnittelukilpailu, jossa osallistuvilta joukkueilta vaaditaan esimerkiksi arkkitehtuurin, maisema-arkkitehtuurin ja kaupunkimuotoilun osaamista.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualue on vanhaa täyttömaata ja maisema on rakennettua. Ympäristön rakennuskannan vanhimmat osat ovat 1900-luvun alusta, nykyisen muotonsa alueen korttelirakenne on saanut 1900-luvun puolivälin jälkeen ja uusimmat osat alueen rakennuksista ovat 1960–70 -luvuilta, jonka jälkeen alueella on tapahtunut hyvin vähän muutoksia. Hakaniemen silta rakennettiin vuonna 1961 palvelemaan idästä saapuvaa autoliikennettä.



Hakaniementori on itäisen kantakaupungin liikenteellinen solmupiste ja toiminnallinen keskus. Suunnittelualan itäisen osan kaupunkikuvaa hallitsee Sörnäisten rantatien liikenneväylä, joka halkaisee kaupunkirakenteen ja erottaa Merihaan muusta Kallion ja Sörnäisten kaupunkirakenteesta.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1922–2007, joissa alue on merkitty pääasiassa katu- ja puistoalueeksi. Lisäksi alueella on asemakaavoittamatonta aluetta.

Helsingin kaupunki omistaa alueet, lukuun ottamatta YH-korttelialuetta, joka on yksityisomistuksessa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

Esirakentaminen ja rannat	36 milj. euroa
Johtosiirrot	9 milj. euroa
Kadut ja liikennealueet	15,5 milj. euroa
Puistot, virkistys- ja viheralueet	5 milj. euroa
Yhteensä	62–67 milj. euroa

Ranta-alueiden toteuttamisessa ja suunnittelualan tasaussuunnittelussa on otettu huomioon ilmastonmuutoksen aiheuttaman merenpinnan nousun vaikutukset. Tämän lisäksi tulevaisuudessa joudutaan varautumaan meri- ja hulevesitulviin suunnittelualuetta laajemmalla alueella. Varautumiskeinoina on esitetty tulva- ja hulevesijärjestelmät ja -pumppaamot sekä muutoksia nykyisen Merihaan alueella. Näiden kustannusten suuruudeksi on arvioitu suuruusluokaltaan yhteensä noin 16 miljoonaa euroa. Tulviin varautumisen järjestelyt jakautuvat pitkälle aikavälille eivätkä kaikki investoinnit ole välttämättömiä alueen rakentamiskäyttöön yhteydessä. Tulviin varautumisen vaikutus Siltavuorensalmien alueella on noin 250 €/k-m².

Kustannuksissa ei ole otettu huomioon Kruunusillat raitiotien kustannuksia eikä Hakaniemensillan uusimisen kustannuksia, joista on käynnissä erilliset suunnittelu- ja toteutushankkeet.

Alueelle on aiemmin laadittu asemakaava hotellitonttia, sekä tontin itäpuolella sijaitsevaa aukiota ja näihin liittyviä julkisia ranta-alueita varten. Hakaniemen hotellin asemakaavan toteuttamisen kustannuksiksi on arvioitu aiemmin 19 miljoonaa euroa, eikä sitä ole sisällytetty Hakaniemenrannan asemakaavan kustannuksiin.



Asemakaava mahdollistaa myös venesataman toteuttamisen Pohjoisrannan pohjoispäähän. Tämän toteuttaminen ei ole muun maankäytön toteuttamisen edellytyksenä. Alustavasti venesataman esi- ja rantarakentamisen kustannuksiksi on arvioitu n. 20 miljoonaa euroa, eikä sitä ole sisällytetty edellä esitettyyn kustannusarvioon. Tarkempi kustannusarvio tulee laatia, mikäli alueen jatkosuunnittelua edistetään.

Rakennusoikeuden arvo ja tonttitulot

Asemakaava ja asemakaavamuutos nostavat alueen nykyisten tonttien arvoa. Kaupungille kohdistuu tuloja rakennusoikeudenmyynnistä ja vuokraamisesta. Rakennusoikeuden arvoksi AM-ohjelman mukaisella hallinta- ja rahoitusmuotojakaumalla on arvioitu noin 75 miljoonaa euroa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 7.5.–5.6.2019

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 9.4.2019 ja lautakunta päätti 16.4.2019 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksesta tehtiin kolme muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui yksi kirje. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat lintujen elinolosuhteiden muutoksiin, vaatimukseen poistaa täytöt suunnitelmista, merenpinnan nousun vaikutuksiin alueella, pysäköintipaikkojen vähentymiseen Kruununhaan alueella sekä uusien katulinjausten vaikutuksiin ympäristössä. Kirjeessä esitetyt huomautukset kohdistuivat pyöräily-yhteyksien laatuun.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat arvokkaan ympäristön huomioimiseen kaavamuutoksessa, kunnallistekniikan tilavarausten tarkentamiseen, Pisararadan työmaa-aikaisten järjestelyjen huomioimiseen, sataman liikenteen yhteyksien erityispiirteiden huomioimiseen, virtausten muutosten riittävään huomioimiseen sekä melumääräysten riittävyteen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helsingin Satama
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Museovirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Väylävirasto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)



Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista, kirjeistä 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.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Perttu Pulkka, arkkitehti, puhelin: 310 37465
perttu.pulkka(a)hel.fi
Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37258
anu.lamminpaa(a)hel.fi
Juha Väisänen, liikenneinsinööri, puhelin: 31026659
juha.vaisanen(a)hel.fi
Mikko Juvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37252
mikko.juvonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12575 kartta, päivätty 9.4.2019, muutettu 3.12.2019
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12575 selostus, päivätty 9.4.2019, muutettu 3.12.2019
- 5 Liikennesuunnitelma (piir. nro 6927)
- 6 Tehdyt muutokset
- 7 Vuorovaikutusraportti 28.10.2014, täydennetty 14.2.2017, 9.4.2019 ja 3.12.2019 liitteineen
- 8 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Muistutukset ja kirje

Muutoksenhaku



03.12.2019

Asia/10

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Hakola

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 27.5.2019

Kaupunkiympäristölautakunta 16.04.2019 § 205