



§ 705

Katajanokanlaituri 4 asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12654) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2019-011342 T 10 03 03

Hankennumero 4428_7

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- asettaa 24.11.2020 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutos-ehdotuksen nro 12654 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaava koskee 8. kaupunginosan (Katajanokka) korttelia 8193 ja katualuetta ja asemakaavan muutos koskee 8. kaupunginosan (Katajanokka) satama- aluetta (muodostuu uusi kortteli 8193)
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielpiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), 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:
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma: 25 000 euroa.

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12654 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lau-



sunnot anna aiheita asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli johtava-arkkitehti Marjaana Yläjääski. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Marjaana Yläjääski, johtava arkkitehti, puhelin: 310 37045
marjaana.ylajaaski(a)hel.fi
Pekka Nikulainen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37122
pekka.nikulainen(a)hel.fi
Mikko Juvonen, tiimipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37252
mikko.juvonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12654 kartta, päivätty 24.11.2020
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12654 selostus, päivätty 24.11.2020
- 5 Liikennesuunnitelma nro 7107 / 24.11.2020
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 24.11.2020
- 8 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

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



Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee ranta-aluetta, joka sijaitsee Katajanokalla Tulli- ja Pakkahuoneen edustalla osoitteessa Katajanokanlaituri 4. Kaavaratkaisu mahdollistaa nelikerroksisen, pääosin puurakenteisen liike- ja toimistorakennuksen rakentamisen alueelle. Suunnittelu on käynnistynyt Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman saatua kehittämisvarauksen Eteläsataman lahden rannalla sijaitsevalle alueelle pääkonttorin rakentamiseksi. Rakennuksen tuleva pääkäyttäjä on Stora Enso Oyj. Lisäksi rakennukseen on tarkoitus sijoittaa muuta toimisto- ja liiketilaa, kuten hotelli.

Tavoitteena on, että Katajanokan ranta-aluetta kehitetään julkisena kävelypainotteisena alueena, joka jatkaa rantareittiä Kauppatorilta kohti Katajanokan kärkeä. Rakennuksen katutasen tilat toimintoihin tukevat aktiivisen ja viihtyisän kävely-ympäristön syntymistä. Katajanokan satamasta ulosajavan rekkaliikenteen reittiä muutetaan siten, että ranta-alueen kehittäminen on mahdollista.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan uudisrakennuksen suhde valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, merellisen Helsingin kansallismaisemaan sekä ikoniseen Helsinki-näkymään ja Katajanokan rantajulkisivuun. Rakennusala ja suurin sallittu rakentamisen korkeus on tarkoin sovitettu ympäristön arvoihin.

Alueelle on suunniteltu uusi toimisto- ja hotellirakennus ja uutta merellistä kävelyaluetta. Asemakaavaehdotus perustuu rakennuksesta kaavatyön kuluessa käydyin arkkitehtuurikutsukilpailun voittaneeseen ehdotukseen.

Uutta liike- ja toimitilakerrosalaa on yhteensä 18 950 k-m², josta 2 200 k-m² sijoittuu kellariin. Tontin tehokkuusluku on e=3,08. Pääkonttori ja hotellikäytössä uusi rakennus mahdollistaa enimmillään noin 780 työpaikkaa.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir. nro 7107), jonka mukaan satamasta lähtevä raskasliikenne liittyy jatkossa Katajanokan katuverkkoon Ankkurikatua pitkin.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Katajanokan kaupunkijulkisivu Eteläsataman suuntaan täydentyy uudella raken-



nuksella ja alueen kävely-yhteydet paranevat. Lisäksi aktiivinen ranta-alue laajenee uusien toimintojen myötä.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualue on osa Helsingin kulttuurihistoriallisesti merkittävintä merellistä julkisivua ja arvokasta kaupunkiympäristöä. Suunniteltavan rakennuksen tulee mittakaavaltaan, materiaaleiltaan ja laadultaan sopia Kauppatorin alueen kaupunkijulkisivuun ja merellisen Helsingin kansallismaisemaan sekä ympäröivään rakennuskantaan. Kaava-alueella sijaitsee purettava varistorakennus, joka on rakennettu vuonna 1960. Ranta-alue on varattu satamatoiminnoille ja rajattu kansainvälisen risteilyalusliikenteen mahdollistavalla turvatoimialdalla. Sataman rekkaliikenteen reitti kulkee rannassa rakennuspaikan meren puolella.

Pääosalla aluetta on voimassa asemakaava nro 28A, joka on tullut voimaan vuonna 1895. Suunnittelualue on osoitettu satama-alueeksi. Täyttöjen myötä syntynyt uusi maa-alue on kaavoittamatonta aluetta. Voimassa oleva asemakaava ei ole ajan tasalla.

Helsingin kaupunki omistaa alueen. Satama omistaa alueelle sijoittuvat laituri- ja rantarakenteet ja on pitkäaikainen vuokralainen hallinnoimiltaan maa-alueilla. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta on alustavasti arvioitu aiheutuvan kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

Katualueet	1,0 milj. euroa
Johtosiirrot	0,1 milj. euroa
Rantarakenteiden uusiminen	7,6 milj. euroa
Yhteensä	n. 9 milj. euroa

Toteuttamisen kustannukset toteutuvat vaiheittain. Laiturirakenteiden uusiminen toteutettaneen myöhemmässä vaiheessa yksittäisen tontin laajuutta suuremmalla alueella. Yllä esitetyssä on arvioitu ainoastaan tontin kohdalle sijoittuvan rantamuurin osuus.



01.12.2020

Edellisten lisäksi tarvittavien uuden vesihuoltojärjestelmien toteuttamisesta on arvioitu aiheutuvan kustannuksia verkonhaltijoille noin 80 000 euroa.

Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Kaupungille kohdistuu rakennusoikeudesta tuloja tontin myymisestä tai vuokraamisesta ja tämä täsmentyy käytävissä neuvotteluissa.

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:

- Helsingin Satama
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- Helen Sähköverkko Oy

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat arvoiltaan huomattavan ympäristön ja kaupunkikuvan huomioon ottamiseen, kaavoituksessa huomioon otettaviin alueella sijaitseviin rakenteisiin, johtoihin ja viemäreihin, kaava-alueen laajuuteen ja kaavaluonnoksen sisältöön, OAS- ja luonnosvaiheen vuorovaikutuksen järjestämiseen, Katajanokan liikennetratkaisuihin, sataman ympäristövaikutuksiin ja kerrosten suurimpaan sallittuun lukumäärään. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että rekkaliikenteen ulosajoreitin yksityiskohtien suunnittelua on jatkettu yhteistyössä Helsingin Sataman kanssa, kaupunginmuseon edustaja on kutsuttu mukaan kaavatyön kokouksiin ja alueesta on laadittu alustava vesihuollon ja kuivatuksen yleissuunnitelma tilavarauksineen kaavoituksen tueksi.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat:



- rakentamisen sijaintiin, laajuuteen, korkeuteen, materiaaleihin, kestävyystavoitteisiin ja ympäristöön sopivuuteen
- esitetyn hankkeen luonteeseen ja tarpeeseen ja oikeutukseen alueella
- liikennejärjestelmään aiheutuviin muutoksiin sekä oletettuun liikennemäärän kasvuun, pysäköintiin, ruuhkautumiseen ja liikenteen ympäristöhäiriöihin asuntakaduilla sekä työmaan aikaisiin järjestelyihin
- vuorovaikutukseen ja kaavahankkeen lainmukaisuuteen
- satamatoimintoihin ja varustamotoimintaan
- julkisen ranta-alueen laajuuteen, tarpeeseen, riittävyyteen
- esteettömyyteen.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että viitesuunnitelmassa ja kaavaratkaisussa on erityisesti kiinnitetty huomiota rakennuksen maantasokerroksen ratkaisuihin ja toimintojen avoimeen luonteeseen, rakennuksen suhteeseen arvokkaaseen ympäristöönsä, rakentamisen kestäviin ratkaisuihin, rantareitin riittävään mitoitukseen ja satamatoiminnan jatkumisen mahdollisuuteen. Liikennesuunnitelmassa mielipiteet on otettu huomioon selvittämällä ja simuloimalla liikenteen järjestelyiden muutoksia nyt kaavoitettavaa aluetta laajemmin. Kaavoitusprosessissa osallisten palautetta on huomioitu mahdollistamalla hankkeeseen liittyvä vuorovaikutus Uutta kantakaupunkia - verkkotilaisuudessa sekä esittelemällä hanketta Katajanokan huollon järjestämässä keskustelutilaisuudessa. Kirjallisia mielipiteitä saapui 12 kpl.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus



- Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY
- Museovirasto
- Helsingin Satama Oy
- Helsingin Leijona Oy
- Senaatti-kiinteistöt
- Puolustusvoimat
- Suomenlinnan hoitokunta
- Liikenne- ja viestintävirasto/Traficom Merenkulku
- Liikenne- ja viestintävirasto/Traficom Tieliikenne
- Väylävirasto
- Tulli
- Rajavartiolaitoksen esikunta
- Helsingin poliisilaitos
- Tasavallan Presidentin Kanslia
- Helsingin Yrittäjät
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin vanhusneuvosto
- Helsingin vammaisneuvosto
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Marjaana Yläjääski, johtava arkkitehti, puhelin: 310 37045
marjaana.ylajaaski(a)hel.fi
Pekka Nikulainen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37122
pekka.nikulainen(a)hel.fi
Mikko Juvonen, tiimipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37252
mikko.juvonen(a)hel.fi

Liitteet

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12654 kartta, päivätty 24.11.2020
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12654 selostus, päivätty 24.11.2020
- 5 Liikennesuunnitelma nro 7107 / 24.11.2020
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 24.11.2020
- 8 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mieliapidekirjeet

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Ne mieliapiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

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

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Rämö, Lindén, Hakola
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 24.11.2020 § 688

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 26.10.2020 § 54

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 1.6.2020