



14.06.2022

Asia/3

## § 360

### Hermanninrannan asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12760) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2020-001742 T 10 03 03

Hankennumero 3741\_3, 3721\_3

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- asettaa liitteiden 3 ja 4 mukaisen 7.6.2022 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12760 (osat 1/2 ja 2/2) julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaava koskee 21. kaupunginosan (Hermanni) vesialuetta ja asemakaavan muutos koskee 10. kaupunginosan (Sörnäinen) kortteleita 10570 ja 10688, puisto-, sata- ma-, erityis- ja katualueita ja 21. kaupunginosan (Hermanni) kortteli 21676 osa tonttia 4, puisto-, urheilu-, rautatie-, vesi- ja katualueita ja kaupunginosan rajaa (muodostuvat uudet korttelit 21679–21691)
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin 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](http://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
- merkitä tiedoksi laaditut korttelikortit, jotka ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12760 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lau-



sunnot anna aiheita asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Lautakunta linjasi, että pysäköinnin laskentaohjeena tässä kaavassa sovelletaan 1 paikka 145 neliötä kohden. Perusteluna sijainti uuden Kalasatama-Pasila raitiotieyhteyden läheisyydessä. Tämä mahdollistaisi esimerkiksi alueelle suunniteltujen pysäköintitalojen käytön astetta nyt suunniteltua laajemmin Kyläsaaren alueen hyväksi. Samalla lautakunta päätti pyytää valmistelua arvioimaan tarkoituksenmukaisessa aikataulussa sitä, tulisiko uusien kaupunkiraitiotiehankkeiden kuten juuri Kalasatama-Pasilan tai Kruunusiltojen pysäkkien läheisyydessä soveltaa samoja laskentaohjeita kuin astetta raskaamman raideliikenteen pysäkkien läheisyydessä.

Lisäksi lautakunta päätti pyytää loppuvaiheen suunnittelussa harkitsemaan kolmiomaisen puistoalueen laajuutta, muotoa ja tarkoituksenmukaisuutta katutilan toimivuuden, kiinnostavuuden ja rytmin näkökulmasta, samoin kuin hulevesien, rakennusoikeuden ja miellyttävien näkömien näkökulmasta.

## Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Janni Backberg, tiimipäällikkö Matti Kajansinkko, liikenneinsinööri Riikka Österlund, maisema-arkkitehti Paula Hurme, erityisasiantuntija Kati Immonen ja tiimipäällikkö Mirva Koskinen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta

### Vastaehdotus 1:

Anni Sinnemäki: Lautakunta linjaa, että pysäköinnin laskentaohjeena tässä kaavassa sovelletaan 1 paikka 145 neliötä kohden. Perusteluna sijainti uuden Kalasatama-Pasila raitiotieyhteyden läheisyydessä. Tämä mahdollistaisi esimerkiksi alueelle suunniteltujen pysäköintitalojen käytön astetta nyt suunniteltua laajemmin Kyläsaaren alueen hyväksi. Samalla lautakunta pyytää valmistelua arvioimaan tarkoituksenmukaisessa aikataulussa sitä, tulisiko uusien kaupunkiraitiotiehankkeiden kuten juuri Kalasatama-Pasilan tai Kruunusiltojen pysäkkien läheisyydessä soveltaa samoja laskentaohjeita kuin astetta raskaamman raideliikenteen pysäkkien läheisyydessä.

Kannattaja: Sami Kuusela

### Vastaehdotus 2:

Anni Sinnemäki: Lautakunta pyytää loppuvaiheen suunnittelussa harkitsemaan kolmiomaisen puistoalueen laajuutta, muotoa ja tarkoituksenmukaisuutta katutilan toimivuuden, kiinnostavuuden ja rytmin näkö-



14.06.2022

kulmasta, samoin kuin hulevesien, rakennusoikeuden ja miellyttävien näkymien näkökulmasta.

Kannattaja: Amanda Pasanen

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Anni Sinnemäen vastaehdotuksen 1 mukaisesti muutettuna

Jaa-äänet: 5

Silja Borgarsdottir Sandelin, Atte Kaleva, Otto Meri, Jenni Pajunen, Risto Rautava

Ei-äänet: 7

Mia Haglund, Olli-Pekka Koljonen, Sami Kuusela, Tuomas Nevanlinna, Amanda Pasanen, Anni Sinnemäki, Sameli Sivonen

Poissa: 1

Mika Raatikainen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Anni Sinnemäen vastaehdotuksen 1 äänin 7-5 (1 poissa).

2 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Anni Sinnemäen vastaehdotuksen 2 mukaisesti muutettuna

Jaa-äänet: 4

Atte Kaleva, Otto Meri, Jenni Pajunen, Risto Rautava

Ei-äänet: 8

Silja Borgarsdottir Sandelin, Mia Haglund, Olli-Pekka Koljonen, Sami Kuusela, Tuomas Nevanlinna, Amanda Pasanen, Anni Sinnemäki, Sameli Sivonen

Poissa: 1

Mika Raatikainen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Anni Sinnemäen vastaehdotuksen 2 äänin 8-4 (1 poissa).

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot



14.06.2022

Janni Backberg, arkkitehti, puhelin: 310 26891  
janni.backberg(a)hel.fi  
Riikka Österlund, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37312  
riikka.osterlund(a)hel.fi  
Paula Hurme, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 26093  
paula.hurme(a)hel.fi  
Kati Immonen, erityisasiantuntija, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37254  
kati.immonen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12760 kartta, osa 1/2, päivätty 7.6.2022
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12760 kartta, osa 2/2, päivätty 7.6.2022
- 5 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12760 selostus, päivätty 7.6.2022
- 6 Havainnekuva, 7.6.2022
- 7 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7267 / 7.6.2022)
- 8 Tilastotiedot
- 9 Vuorovaikutusraportti 7.6.2022
- 10 Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa liitteiden 3 ja 4 mukaisen 7.6.2022 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12760 (osat 1/2 ja 2/2) julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaava koskee 21. kaupunginosan (Hermanni) vesialuetta ja asemakaavan muutos koskee 10. kaupunginosan (Sörnäinen) kortteleita 10570 ja 10688, puisto-, satama-, erityis- ja katualueita ja 21. kaupunginosan (Hermanni) kortteli 21676 osa tonttia 4, puisto-, urheilu-, rautatie-, vesi- ja katualueita ja kaupunginosan rajaa (muodostuvat uudet korttelit 21679–21691)



- 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](http://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
- merkitä tiedoksi laaditut korttelikortit, jotka ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12760 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aihetta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Hermanninrantaa, joka sijaitsee Kalasataman pohjoisosassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden asuinalueen ja palveluiden rakentamisen noin 5 500 uudelle asukkaalle.

Kaavaratkaisun tavoitteena on rakentaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen, ekologisesti kestävä, mahdollisimman laajasti puurakenteinen ja vihreä asuinalue, joka sijaitsee hyvien julkisten liikenneyhteyksien äärellä.

Tavoitteena on suunnitella asuin ympäristö, joka myöhemmin kaavoitettavan Kyläsaaren kanssa yhdistävät Kalasataman pohjoisosan Arabianrantaan.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, miten kanta-kaupungin ja ydinkeskustan sekä Kalasataman asemaa voidaan vahvistaa alue-, palvelu- ja yhdyskuntarakenteessa.



Alueelle on suunniteltu yhdeksän asuinkorttelia, kaksi pysäköintilaitosta, koulu ja kaksi päiväkotia. Pohjoisemman päiväkodin yhteyteen suunnitellaan lisäksi urheilukenttä ja leikkipuisto. Nykyinen Hermannin rantapuisto jää asukkaiden virkistyskäyttöön ja tarkoituksena on suunnittelun keinoin tukea ja vahvistaa puiston biodiversiteettiä. Rantapuiston ja tulevan kaupunkirakenteen rajapintaan on suunniteltu toiminnallinen rantapromenadi, Hermanninterassi.

Uutta asuntokerrosalaa on 225 050 k-m<sup>2</sup>, liiketilaa 10 400 k-m<sup>2</sup> ja yleisten rakennusten kerrosala (ml. Kalasataman yhteiskerhotila) on 13 800 k-m<sup>2</sup>.

Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on  $e = 3,26$ . Asukasmäärän lisäys on noin 5 500 asukasta.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7267), jonka mukaan paikalliset kokoojakadut liittävätkin alueen Hermannin rantatiehen, jossa kulkee myös Hermanninrantaa palveleva joukkoliikenne, kuten esimerkiksi vuonna 2024 valmistuva Kalasataman raitiotie. Jalankululle ja pyöräliikenteelle tarjotaan suorat ja turvalliset yhteydet moniin suuntiin. Alueen eteläosassa Kyläsaarenkatu toteutetaan pyöräkatuna, joka on osa baanaverkkoa. Asukkaiden autopysäköinti keskitetään kahteen pysäköintilaitokseen, jotka sijaitsevat Hermannin rantatien varrella. Näin alueen sisäisen katuverkon autoliikenteen määrä pysyy vähäisenä. Kadunvarsipaikkoja on noin 35 % yleistä ohjetta vähemmän, sillä katuvihreää on priorisoitu kadunvarsipysäköinnin yli.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Kalasataman kaupunkirakenne täydentyy pohjoiseen kohti Arabianrantaa. Alueen liikennesuunnitelmat kannustavat liikkumaan kestäväillä kulkumuodoilla ja mahdollistavat autottoman elämäntavan. Uusi maankäyttö tuo käyttäjiä myös joukkoliikenteelle. Nykyistä luonnonympäristöä säilytetään ja kehitetään yhä monimuotoisemmaksi.

## Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista siten, että edistetään toimivan ja kauniin kaupungin, kunnianhimoisen ilmastovastuun ja luonnonsuojelun sekä Helsingin kaupunginosien omaleimaisuuden ja turvallisuuden vaalimista. Kaavaratkaisu on Sörnäistenrannan ja Hermanninrannan osayleiskaavan hengen mukainen.

## Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Hermanninranta sijaitsee Kalasataman pohjoisosassa noin 3,5 km Helsingin keskustasta (päärautatieasemalta) koilliseen.



Suunnittelualueesta lähes kaikki on rakennettu täytöille. Täyttöä on tehty osin suunnittelemattomasti, ja osa maa-aineksesta on alun perin ollut pilaantunutta. Osa täytöstä on hyvin kantavalla kitkamaalla, ja osa huonosti kantavalla savi- ja liejupohjalla.

Alueella sijaitsee nykyisin veneiden talvisäilytysalue ja pienimuotoista teollista ja kaupallista toimintaa. Alueella sijaitsee myös Hermannin rantapuisto, joka on kaupungin mittakaavassa poikkeuksellisen vehreä ja luonnonmukainen ranta-alue. Aika ajoin lähes kokonaan veden alle jäävä matala ranta on luonteeltaan villi ja hoitamaton.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1985–2020, joissa alue on merkitty satama-alueeksi, puistoalueeksi, kalasataman ja elintarviketeollisuuden toimintaa palvelevien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, sataman toimintaa palvelevien varastorakennusten korttelialueeksi, vesialueeksi, yleisten rakennusten korttelialueeksi, kalasatama-alueeksi, erityisalueeksi, venesatama-alueeksi, rautatiealueeksi ja katualueeksi.

Helsingin kaupunki omistaa alueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonnalisäveroa (04/2022) seuraavasti:

Esirakentaminen	55–60 milj. euroa
Pilaantuneiden maiden kunnostaminen	17 milj. euroa
Kadut ja aukiot	45 milj. euroa
Puistot	5 milj. euroa
Tulviin varautuminen	8 milj. euroa
Julkiset palvelurakennukset	50 milj. euroa
<b>Yhteensä</b>	<b>n. 180–190 milj. euroa</b>

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Uuden kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden 200–240 milj. euroa. Rakennusoikeuden arvon määrittäminen on tehty AM-ohjelman mukaisen hallinta- ja rahoitusmuotojakauman perusteella.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana 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)
- Helsingin vanhusneuvosto
- Helsingin vammaisneuvosto
- Helsingin nuorisoneuvosto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY- keskus)
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- sosiaali- ja terveystoimiala

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen joukkoliikennetkaisuun ja jätehuollon toimivuuteen. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavaratkaisua on työstetty yhteistyössä sekä Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän että Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän kanssa.

## Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakentamisen korkeuteen, tehokkuuteen, palveluntarjontaan, urheilukentän kattamiseen ja kokoon sekä siltavaraukseen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä mahdollisuuksien mukaan.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 5 kpl.

## Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

## Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy





- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helsingin vanhusneuvosto
- Helsingin vammaisneuvosto
- Helsingin nuorisoneuvosto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / liikunta
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / nuoriso
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kirjasto
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sosiaali- ja terveystoimiala
- Puutuoteteollisuus ry
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Janni Backberg, arkkitehti, puhelin: 310 26891  
janni.backberg(a)hel.fi  
Riikka Österlund, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37312  
riikka.osterlund(a)hel.fi  
Paula Hurme, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 26093  
paula.hurme(a)hel.fi  
Kati Immonen, erityisasiantuntija, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37254  
kati.immonen(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12760 kartta, osa 1/2, päivätty 7.6.2022
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12760 kartta, osa 2/2, päivätty 7.6.2022
- 5 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12760 selostus, päivätty 7.6.2022
- 6 Havainnekuva, 7.6.2022
- 7 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7267 / 7.6.2022)
- 8 Tilastotiedot
- 9 Vuorovaikutusraportti 7.6.2022
- 10 Osa päätöshistoriaa

**Oheismateriaali**



14.06.2022

Asia/3

1 Mielipidekirjeet

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 07.06.2022 § 351

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 27.04.2022 § 31

Nimistötoimikunta 05.05.2021 § 36

Nimistötoimikunta 07.04.2021 § 25