

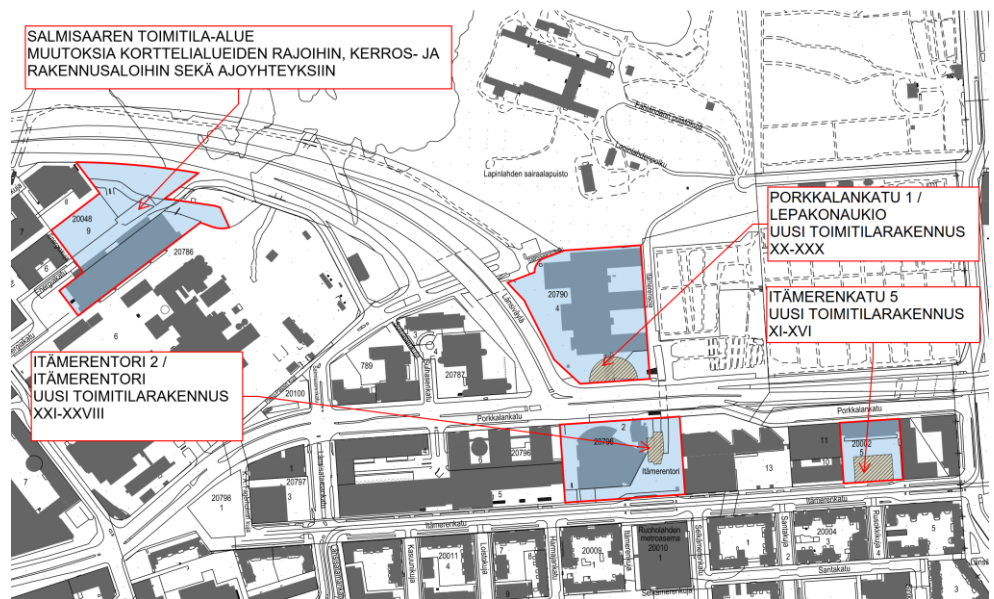
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Itämerenkatu ja Lepakonaukio asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoituspalvelu
Päivätty 7.12.2022

Diaarinumero HEL 2022-004726
Hankenumero 0839_1
Oas 1629-00/22

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään miksi asemakaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy Helsingin karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.



Kuva 1. Karttakuva suunnittelualueesta.

Tiivistelmä

Ruoholahteen (Länsisatama 20. kaupunginosa) suunnitellaan korkeaa toimitilarakentamista Itämerentorille, Lepakonaukiolle ja Itämerenkatu 5:een. Salmisaaren toimitila-alueella suunnitellaan muutoksia ajoyhteyksiin, korttelialueiden rajoihin, kerros- ja rakennusaloihin ja kerroslukuihin.

Hankkeiden lähtökohdista ja vaihtoehtoisista suunnitteluratkaisuista keskustellaan Kaupunkiympäristötalolla 16. tammikuuta.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee neljää suunnittelu- aluetta Ruoholahdessa.

Kaavaratkaisun lähtökohtana on mahdollistaa osittain Itämerentorille ja osittain viereisen Itämerentori 2:n 16 kerrosta korkean toimitilakiinteistön yhteyteen toteutettava uusi toimitilarakennus, jonka kerrosluvuksi on valmisteluaineistossa esitetty 21, 25 tai 28 kerrosta.

Lepakonaukiolle ja osittain viereisen Porkkalankatu 1:n viisi kerrosta korkean toimitilakiinteistön yhteyteen suunnitellaan uutta toimitilarakennusta, jonka kerrosluvuksi on valmisteluaineistossa esitetty 20, 24 tai 30 kerrosta.

Itämerenkatu 5:een suunnitellaan rakentamattomalle tontin osalle uutta toimitilarakennusta, jonka kerrosluvuksi on valmisteluaineistossa esitetty 11, 13 tai 16 kerrosta. Viereiset toimitilarakennukset ovat kuusi ja kahdeksan kerrosta korkeita.

Lisäksi Salmisaaren toimitila-alueelle suunnitellaan muutoksia suojaviheralueella sijaitseviin ajoyhteyksiin ja tonttien 7 ja 10 osalta korttelialueiden rajoihin sekä tontin 10 osalta kerros- ja rakennusaloihin sekä kerroslukuihin.

Tavoitteena on lisätä Ruoholahden metroaseman läheisyydessä työpaikkatarjontaa sekä kehittää alueen palvelutarjontaa ja julkisia ulkotiloja.

Kiinteistö Oy Helsingin Itämerenkatu 5 ja Kehittämisvarauksen saaneet Kiinteistö Oy Helsingin Lepakko sekä Exilion Real Estate I Ky ovat hakeneet asemakaavamutosta suunnittelualueelle sekä laatineet kolme vaihtoehtoista viitesuunnitelmaa toimitilahankeistaan.

Osallistuminen ja aineistot

Asukastilaisuus pidetään ma 16.1.2023 klo 17–18 Kaupunkiympäristötalolla, Työpajankatu 8.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavan valmisteluaineistoon voi tutustua 19.12.2022–20.1.2023 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat>.

Voit myös **tutustua aineistoon ja kommentoida** 19.12.2022–20.1.2023 osoitteessa <https://kerrokantasi.hel.fi>.

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa <https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot/yhteystiedot>. Asiakaspalvelun käyntiosoite on Työpajankatu 8, tarkistathan

asiakaspalvelupisteen aukioloajat verkosta. Myös suunnittelijaan voi olla yhteydessä.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 20.1.2023**. Niille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa, lähetetään tieto kaupunkiympäristölautakunnan päätöksestä.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään Helsingin kaupungin kirjaamoon (Pohjoisesplanadi 11–13) sähköpostiosoitteeseen helsinki.kirjaamo@hel.fi tai postiosoitteeseen Helsingin kaupunki, kirjaamo, kaupunkiympäristön toimiala, PL 10, 00099 Helsingin kaupunki.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
 - seurat ja yhdistykset
 - Jätkäsaaren ja Ruoholahden kaupunginosayhdistys: Jätkäsaari-seura ry
 - Helsingin kaupunginosayhdistykset ry Helka
 - Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry
 - Helsingin Yrittäjät
 - Invalidiliitto ry
 - Kynnys ry
 - Rakennustaiteen seura ry
 - Helsingin seudun kauppakamari
 - Elinkeinoelämän keskusliitto EK
 - DNA Oyj, Elisa Oyj, Telia Finland Oyj
 - Suomen Pakkauskierrätys RINKI Oy
 - Visit Finland
-

- asiantuntijat ja viranomaiset
 - Auris Kaasunjakelu Oy
 - Finavia Oyj
 - Fingrid Oy
 - Gasgrid Finland Oy
 - Helen Oy
 - Helsingin poliisilaitos
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin Satama Oy
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Kaupunkiliikenne Oy
 - Liikenne- ja viestintävirasto/Traficom (Ilmailu, Merenkulku, Tieliikenne)
 - Museovirasto
 - Puolustusvoimat
 - Rajavartiolaitoksen esikunta
 - Suomenlahden merivartioston esikunta
 - Senaatti-kiinteistöt
 - Suomenlinnan hoitokunta
 - Säteilyturvakeskus STUK
 - Turvallisuus ja kemikaalivirasto Tukes
 - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
 - Uudenmaan liitto
 - Väylävirasto
 - Helsingin vanhusneuvosto
 - Helsingin vammaisneuvosto
 - Helsingin nuorisoneuvosto
 - kaupungin pelastusviranomaisen
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
 - kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
 - sosiaali- ja terveystoimiala

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, kaupunkikuvaan, luontoon, virkistykseen, maisemaan, kulttuuriperintöön ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

Suunnittelun taustatietoa

Helsingin kaupunki omistaa suunnittelualueen Salmisaassa, Itämerentorilla ja Lepakonaukiolla, muilta osin korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tonttien omistajien hakemuksesta ja Salmisaaren osalta kaupungin aloitteesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevia maankäyttösopimuksia hakijoiden kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1983–2010) ja niissä alue on merkitty katu-, suojaviher- ja korttelialueiksi.

Osalla suunnittelualueesta on voimassa Helsingin yleiskaava 2016, jossa alue on osoitettu kantakaupunkialueeksi C2. Alueella on merkintä pääkadun maanalainen tai katettu osuus.

Osalla suunnittelualueesta on voimassa Yleiskaava 2002, jossa alue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi alueeksi (asuminen / toimitala), teknisen huollon alueeksi ja moottorikaduksi. Alueilla on merkinnät kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä alue, toimitilavaltaisena kehitettävä alue ja pääliikenneverkon maanalainen osuus.

Helsingin maanalainen yleiskaava nro 12704 on tullut voimaan 19.8.2021. Suunnittelualueella on merkinnät ohjeellinen suunniteltu sataman liikenteelle varattu tunneli (Is-1) ja keskustan maanalaisen kehittämisen kohdealue. Kaavamääräysten mukaan muiden kaavassa esitettyjen ohjeellisesti suunniteltujen maanalaisten tilojen ja tunnelien toteuttamisedellytykset tulee turvata.

Länsiväylän ympäristön osayleiskaava tulee jatkossa selkeyttämään ja ajantasaistamaan yleiskaavatilannetta Ruoholahdessa.

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevat valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, jotka kuuluvat Museoviraston RKY 2009-kohdeluettelon Lapinlahden sairaala-alueeseen ja Salmisaaren teollisuusalueeseen.

Suunnittelualueita koskevia päätöksiä ja suunnitelmia:

- Helsingin kaupunginvaltuuston periaatepäätös 3.2.2021 Tallinnan ja Helsingin välisen matkustajaliikenteen keskittämisestä Länsisatamaan
 - Satamatunnelin tilavaraussuunnittelu, AFRY 2021
 - Länsisataman tunneliyhteydet, Sataman alueen viitesuunnittelu, AFRY 2020
-

- Länsisataman tunneliyhteydet, rakennettavuusselvitys, AFRY 2020

Suunnitellut uudet korkeat toimitilarakennukset sijaitsevat Ruoholahden nykyisten asuinkerrostalojen pohjoispuolella, jolloin ne eivät merkittäväällä tavalla varjosta asuinkortteleita. Mahdollisen kaavaehdotuksen kaava-alueen rajausta saattaa olla nyt esitettyä suunnittelualuerajausta pienempi.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Jari Huhtaniemi, johtava arkkitehti, p. (09) 310 37197,
jari.huhtaniemi(a)hel.fi

Liikenne

Teemu Vuohtoniemi, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37490
teemu.vuohtoniemi(a)hel.fi

Teknistoloudelliset asiat

Jarkko Nyman, insinööri, p. (09) 310 37094,
jarkko.nyman(a)hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Paula Hurme, maisema-arkkitehti, p. (09) 310 26093,
paula.hurme(a)hel.fi

Vuorovaikutus

Virve Kuusi, yksikön päällikkö, p. (09) 310 79528,
virve.kuusi(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelua voi seurata Suunnitelmavahti-palvelun avulla (<https://www.hel.fi/suunnitelmavahti>) sekä sosiaalisen median kanavissa (<https://www.facebook.com/kaupunkiymparisto> ja <https://twitter.com/helsinkikymp>).



Helsingissä 7.12.2022

Matti Kajansinkko
tiimipäällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2022 tonttien omistajien hakemuksista sekä kaupungin aloitteesta
- suunnittelusta on tiedotettu vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 19.12.2022–20.1.2023, asukastilaisuus 16.1.2023 Kaupunkiympäristötalolla
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> sekä Helsingin Sanomat ja Jätkäsaari-Ruoholahti -lehdissä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



Ehdotus

- kaavaehdotus esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle arviolta syksyllä 2023
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- muistutukset ja lausunnot käsitellään kaupunkiympäristölautakunnassa
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta



Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen
- hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.