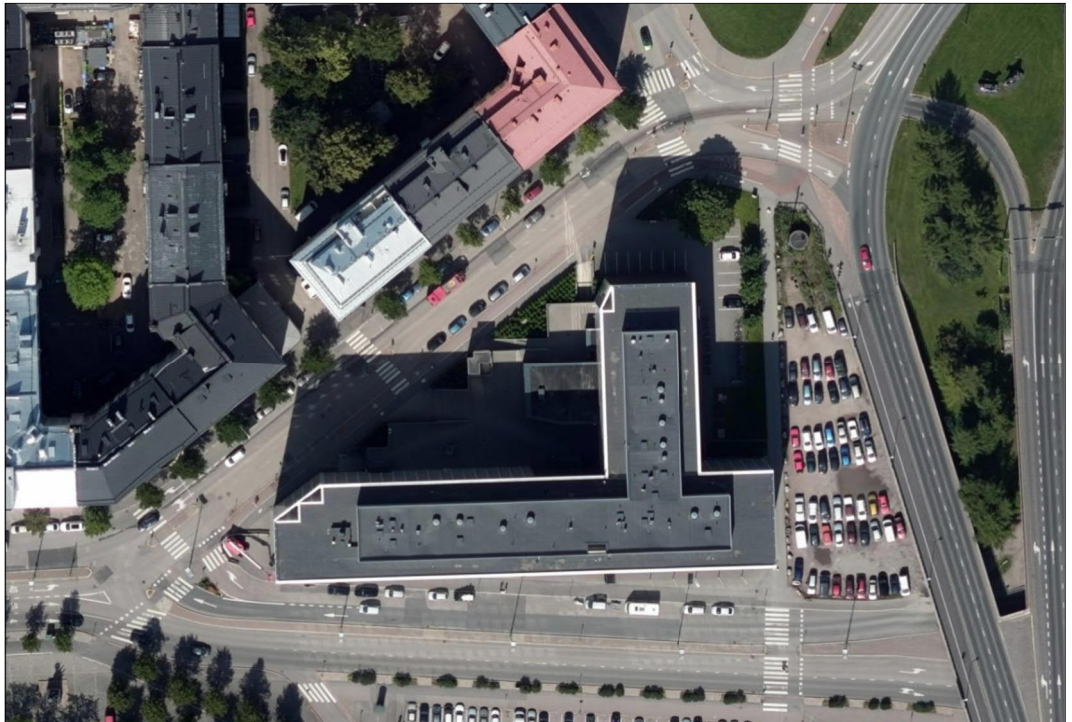


HAKANIEMENRANTA 6

11. KALLIO, SILTASAARI

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Asemakaavan selostus

Päiväty
Diaarinumero HEL 2022-011631
Hankenumero 1611_10
Asemakaavakartta nro 12868

Kaavaselostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
11. kaupunginosan (Kallio, Siltasaari)
korttelia 11206

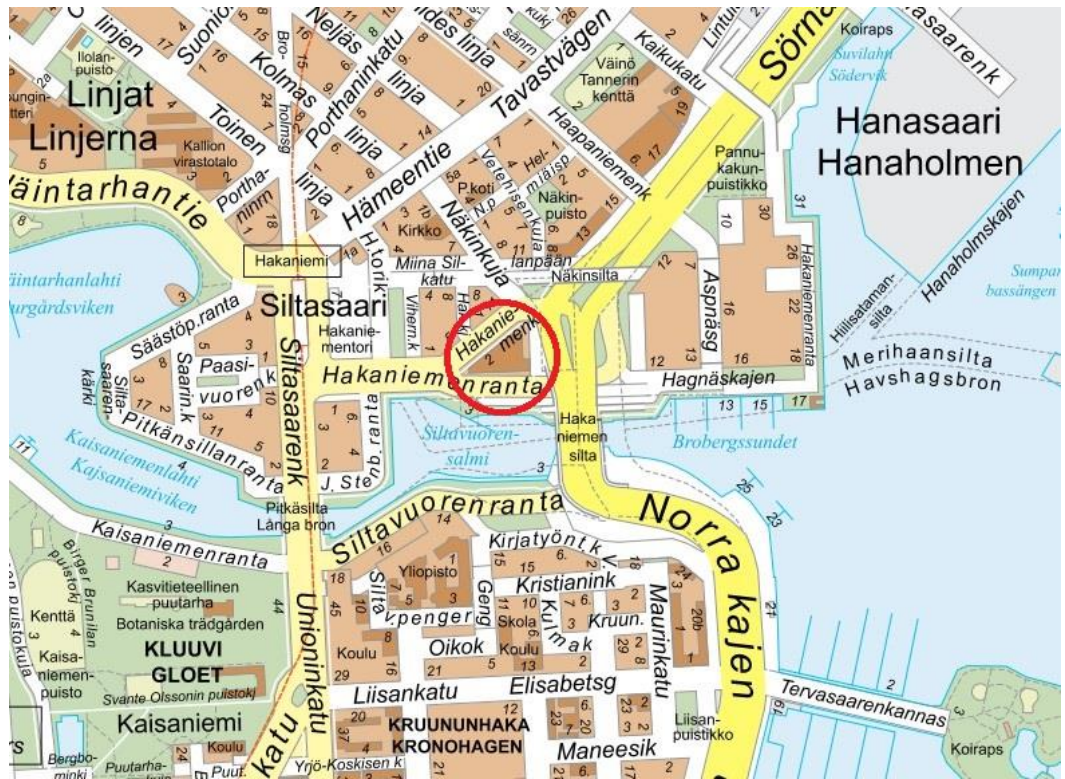
Kaavan nimi:
Hakaniemenranta 6

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 23.1.2023
Nähtävilläolo (MRL 65 §):28.8.–11.9.2023
Kaupunkiympäristölautakunta:
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Kallion kaupunginosassa, Siltavuorensalmen rannalla, osoitteessa Hakaniemenranta 6.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti.

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Heidi Peura, arkkitehti

Kaavapiirtäminen: Matti Päivänsalo, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Taneli Nissinen, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Kaisa Solin, maisema-
arkkitehti

Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat: Valtteri Lankiniemi, insinööri

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Kirsi Federley

Muut viranomaistahot

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL): Sakari Metsälampi

Hakijataho

Senaatti-kiinteistöt

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	6
Asemakaavan kuvaus	6
Tavoitteet	6
Mitoitus	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Liikenne	7
Palvelut	8
Esteettömyys	8
Maisema ja luonnonympäristö	9
Virkistys- ja viherverkosto	9
Ekologinen kestävyys	9
Yhdyskuntatekninen huolto	10
Ympäristöhäiriöt	10
Vaikutukset	10
Suunnittelun lähtökohdat	12
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet	13

Liitteet

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta
 - Havainnekuva
 - Ote Helsingin yleiskaavasta 2016
 - Ote maanalaisesta yleiskaavasta (2021)
 - Ote ajantasa-asemakaavasta

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

Vuorovaikutusraportti

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee 11. kaupunginosan (Kallio) korttelia 11206 osoitteessa Hakaniemenranta 6. Korttelissa sijaitsee Opetushallituksen käytössä ollut virastorakennus.

Kaavaratkaisun myötä kantakaupungissa sijaitseva valtion käytössä ollut hallinto- ja virastorakennusten korttelialue (YH) muuttuu toimisto- ja liikerakennusten korttelialueeksi (K). Kaavaratkaisu mahdollistaa tontin monipuolisemman käytön sekä yksityisen sektorin toiminnan korttelialueella. Korttelialueelle ei saa sijoittaa hotellia. Kaavaratkaisu nostaa tontin arvoa.

Kaavaratkaisun tavoitteena on säilyttää alueen työpaikkatarjonta ennallaan ja säilyttää monipuolinen asumisen ja työpaikkoja sisältävä sekoittunut kaupunkirakenne alueella.

Korttelialue on valtion omistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu haki-ajan kanssa.

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa rakennuksen toimistokäyttö laajemmalle käyttäjäkunnalle ja alueen työpaikkatarjonnan säilyttäminen. Muutoksen myötä rakennus voi toimia nykyisen toiminnon lisäksi yksityisen tahon toimistokäytössä. Kaavaratkaisun tavoitteena on hyödyntää nykyistä rakennusta paremmin. Kaavaratkaisun tavoitteena ei ole purkava uudisrakentaminen.

Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt uuden Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista siten, että keskustan alueella säilytetään ja kehitetään toimitilaa monipuolisesti eri toimijoille.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 5 269 m².

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala (18 230 k-m²) ei muutu.

Tonttitehokkuus $e=3,46$

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on nykytilanteessa 8-kerroksinen valtion käytössä oleva

vuonna 1975 valmistunut toimistorakennus. Rakennuksen on suunnitellut Kaj Salenius ja se on toiminut Opetushallituksen vi-rastotalona. Alue on merkitty hallinto- ja virastorakennusten kort-telialueeksi (YH).

Rakennus peruskorjattiin vuonna 2008. Osana korjaustyötä ra-kennus verhoiltiin valkealla rakennuslevyllä ja silkkipainetulla lasi-tuksella ja rakennuksen eteen, Hakaniemenrannan varteen, ra-kennettiin hissiyhteys kadulta sisääntulokerrokseen (Arkkitehtitoi-misto SARK Oy).

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K)

Kaavaratkaisun myötä tontin käyttötarkoitus muuttuu liike- ja toi-mistorakennusten korttelialueeksi. Muutos laajentaa tontin käyttö-tarkoitusta ja näin ollen mahdollistaa tontilla myös yksityisen sek-torin toimistokäytön. Rakennukseen ei saa sijoittaa hotellia.

Muutoksella turvataan työpaikkatarjonnan säilyminen alueella.

Alueella on vuonna 2022 siirretty rakennuksen edessä oleva es-teettömän kulun mahdollistava hissiyhteys Hakaniemenrannan puolelta rakennuksen taakse Hakaniemenkadun puolelle osana laajempaa Sörnäisten rantatien, Merihaankadun ja Hakaniemen-rannan kehitystyötä.

Liikenne

Lähtökohdat

Jalankulku

Korttelialue on helposti saavutettavissa ja sitä ympäröi hyvät ja-lankulkuyhteydet.

Pyöräliikenne

Alueen pyöräliikenteen pääreitit kulkevat Hakaniemenrannalla, Hakaniemenkadulla sekä Hakaniemensillalla.

Julkinen liikenne

Kortteli on hyvien julkisten liikenneyhteyksien saavutettavissa. Hakaniemen torin välittömässä läheisyydessä sijaitsevat useat bussipysäkit, raitiotiepysäkit sekä Hakaniemen metroasema. Etäi-syys torille tontilta on noin 300 metriä. Lisäksi Kruunusilltojen myötä tuleva uusi raitiotiepysäkki Merihaan edustalla on kortteli-alueen välittömässä läheisyydessä.

Autoliikenne

Korttelialuetta rajaavat Hakaniemenrannan ajoväylä etelästä, Hakaniemenkatu luoteesta sekä Hakaniemensilta idästä, joka siirtyy uusien liikennejärjestelyjen vuoksi itään jättäen tilaa uudelle Näkinaukion korttelille.

Korttelin ajo maanalaiseen pysäköintiin on järjestetty Hakaniemenkadun puolelta. Lisäksi korttelin pohjoisosassa on maanpäällinen paikoitusalue.

Liikennemäärät Hakaniemenrannalla on noin 7 000 (2019) ajoneuvoa vuorokaudessa ja Hakaniemensillalla noin 32 200 (2019) ajoneuvoa vuorokaudessa. Hakaniemenkadun liikennemääräksi on arvioitu noin 8 900 ajoneuvoa vuorokaudessa, mutta alueen liikennejärjestelyt muuttuvat Näkinaukion korttelin myötä.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia jalankulkuun, pyöräliikenteeseen tai julkiseen liikenteeseen.

Kaavaratkaisu mahdollistaa korttelin pohjoisosaan pihakannen noston tasoon +4.7, jonka alle saa rakentaa maanalaista tilaa.

Korttelin eteläpuoleisella julkisivulla Hakaniemenrannan suuntaan on ajoneuvoliittymä kielto.

Palvelut

Lähtökohdat

Tontilla sijaitsee valtion käytössä oleva hallinto- ja virastorakennus. Ympäröivä korttelirakenne on sekoittunutta kantakaupunkimaista ympäristöä, jossa on monipuoliset palvelut.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun myötä tontilla oleva hallinto- ja virastorakennus muuttuu toimistorakennukseksi, joka mahdollistaa rakennuksen monipuolisemman käytön ja siten kaavaratkaisu monipuolistaa alueen työpaikkatarjontaa alueella.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Maisema ja luonnonympäristö

Lähtökohdat

Kortteli sijaitsee meren lähellä Siltavuorensalmen välittömässä läheisyydessä. Muutoin korttelialue sijaitsee urbaanissa tiiviissä ympäristössä, jossa on paljon kivettyjä pintoja.

Tontin lähimmät viheralueet ovat Merihaanpuisto idässä sekä Hakaniemenpuisto ja Tokoinranta lännessä Hakaniementorin luoteispuolella.

Korttelialueen itäpuolella, Näkinkulun, osuudella on muutama istutettu katupuu sekä nurmikkoa. Lisäksi luoteessa Hakaniemenkadun varrelle on istutettu katuun rajautuviin istutusaltaisiin kasvillisuutta.

Kaavaratkaisu

Tontin rakentamattomat alueet, joita ei käytetä kulkureitteinä, oleskelualueina tai pysäköimiseen, tulee olla istutettuja.

Virkistys- ja viherverkosto

Lähtökohdat

Korttelialueen lähemmät virkistysalueet ovat Merihaanpuisto sekä Tokoinranta, joka yhdistyy Töölönlahden viheralueisiin. Lisäksi Hakaniemenrannan uusi rantareitti yhdistää alueen muuhun kantakaupungin rantareitistöön.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu mahdollistaa viherkaton sijoittamisen tontille sekä velvoittaa tontin rakentamattomien alueiden istuttamista. Nämä mahdollistavat kaupunkiluonnon lisäämistä tontilla.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Korttelialueella sijaitsee yksi 1970-luvun toimistorakennus.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun myötä tontin nykyinen rakennusala ja rakennusoikeus säilyy. Kaavaratkaisun tavoitteena ei ole kehittää kiinteistöä purkavan uudisrakentamisen kautta. Kaavaratkaisu mahdollistaa nykyisen rakennuksen monipuolisemman käytön, ja siten tukee rakennuksen säilyttämistä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon piirissä.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisulla ei muutoksia yhdyskuntatekniikan huoltoon.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Tontti sijaitsee vilkkaasti liikennöityjen katujen ja teiden varrella. Tästä johtuen alueelle kohdistuu tieliikenteestä johtuvaa melua. Kansallisen meluselvityksen (2022) mukaan melutasot Hakaniemenrannalla sekä Hakaniemenkadulla ovat keskimäärin päiväsai-kaan 65–70 dB ja paikoitellen 70–75 dB. Sörnäisten rantatiellä melutasot nousevat jopa yli 75 dB. Näkinaukion korttelin, Hakaniemensillan uuden linjauksen sekä Hakaniemenrannan suunnitelmien myötä korttelin melutasot tulevat muuttumaan siten, että Sörnäisten rantatien melu jää Näkinaukion korttelin taakse ja Hakaniemenkadun melu hieman laskee.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa julkisivujen ääneneristävyys tulee mitoittaa siten, että saavutetaan melutason ohjearvot rakennuksen sisällä.

Rakennuksen sisätiloissa on melun osalta tilojen käyttötarkoitusten edellyttämät olosuhteet saavutettavissa tavanomaisilla rakenteilla.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Kaavaratkaisua varten ei ole laadittu erillisiä selvityksiä, koska kaavaratkaisun vaikutukset ympäristöön ovat pienet.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen säilyttää nykyisen rakennuksen ja mahdollistaa rakennuksen monipuolisemman käytön tulevaisuudessa myös yksityisen sektorin toimistotilana. Täten kaavaratkaisu ei muuta yhdyskuntarakennetta eikä rakennuttua ympäristötä merkittävästi.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon tai maisemaan, mutta kaavassa sallittu viherkatto ja mahdolliset istutettavat pinnat mahdollistavat kaupunkiluonnon lisäämisen tontille.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaavaratkaisu mahdollistaa nykyisen rakennuksen laajemman käytön ja siten kaupunkikuvan säilymisen alueella nykyisellään. Tontilla sijaitseva 1970-luvun virastotalon monipuolisempi käyttö mahdollistaa kerroksellisen kaupunkirakenteen syntyminen, kun rakennusta ei pureta. Rakennus on merkittävä Kaj Saleniuksen tuotannossa.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Olemassa olevan rakennuksen käyttö laajenee ja siten rakennuksen käyttö monipuolistuu. Rakennusta ei pureta ja sen katolle saa sijoittaa viherkaton sekä aurinkopaneeleita, mitkä vaikuttavat ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaaliin oloihin ja kulttuuriin

Kaavaratkaisu mahdollistaa yksityisen sektorin toimistokäytön korttelissa, joka monipuolistaa tontin toimintamahdollisuuksia.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Kaavaratkaisun myötä korttelialueen käyttö monipuolistuu, joka mahdollistaa alueen työpaikkatarjonnan säilymisen alueella.

Muut merkittävät vaikutukset

Kaavaratkaisulla ei muita merkittäviä vaikutuksia.

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle
- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa asemakaavan kuvaus, tavoitteet.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on C1 liike- ja palvelukeskusta- ja C2 kantakaupunkialuetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen kehittäen alueen toimintatarjontaa.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021) mukaan alueella sijaitsee osittain nykyisiä rakennettuja maanalaisia tiloja ja tunneleita. Alue kuuluu keskustan maanalaiseen kehittämisen kohdealueeseen. Tontin läheisyydessä on myös linjaus ohjeellisesta suunnitellusta liikennetunnelista. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 12575 (tullut voimaan 12.4.2021). Kaavan mukaan alue on merkitty hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH).

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 7.6.2023.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2022 tontin omistajan hakemuksesta.

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) vesihuolto
- Museovirasto

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutiset -lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 30.1.-13.2.2023 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotoissa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kannanoton antoi Museovirasto. Museoviraston kannanotossa muistutettiin nykyisen rakennuksen merkitystä Kaj Saleniuksen tuotannossa, 1970-luvun virastotalona

sekä peruskorjauksena. Kannanotossa esitetyt asiat ovat huomioitu kaavaratkaisussa siten, että rakennusta ei esitetä purettavaksi vaan sen käyttötarkoitusta laajennetaan.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Muutoin viranomaisten kannanotoissa ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sekä valmisteluaineistoon.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennuksen suuriin lasipintoihin, jotka aiheuttavat vaaratilanteita linnuille. Mielipiteet on otettu huomioon kaavaratkaisussa siten, että suuret lasipinnat tulee käsitellä lintuystävällisellä tavalla.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet

Ehdotus on julkisesti nähtävillä 15 päivän ajan. Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Museovirasto

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Helsingissä, 28.8.2023

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 26.06.2023
Kaavan nimi Hakaniemenranta 6
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 30.01.2023
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 09112868
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,5269 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,5269

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5269	100,0	18230	3,46	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,5269	-18230
C yhteensä						
K yhteensä	0,5269	100,0	18230	3,46	0,5269	18230
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5269	100,0	18230	3,46	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,5269	-18230
YH					-0,5269	-18230
C yhteensä						
K yhteensä	0,5269	100,0	18230	3,46	0,5269	18230
K	0,5269	100,0	18230	3,46	0,5269	18230
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

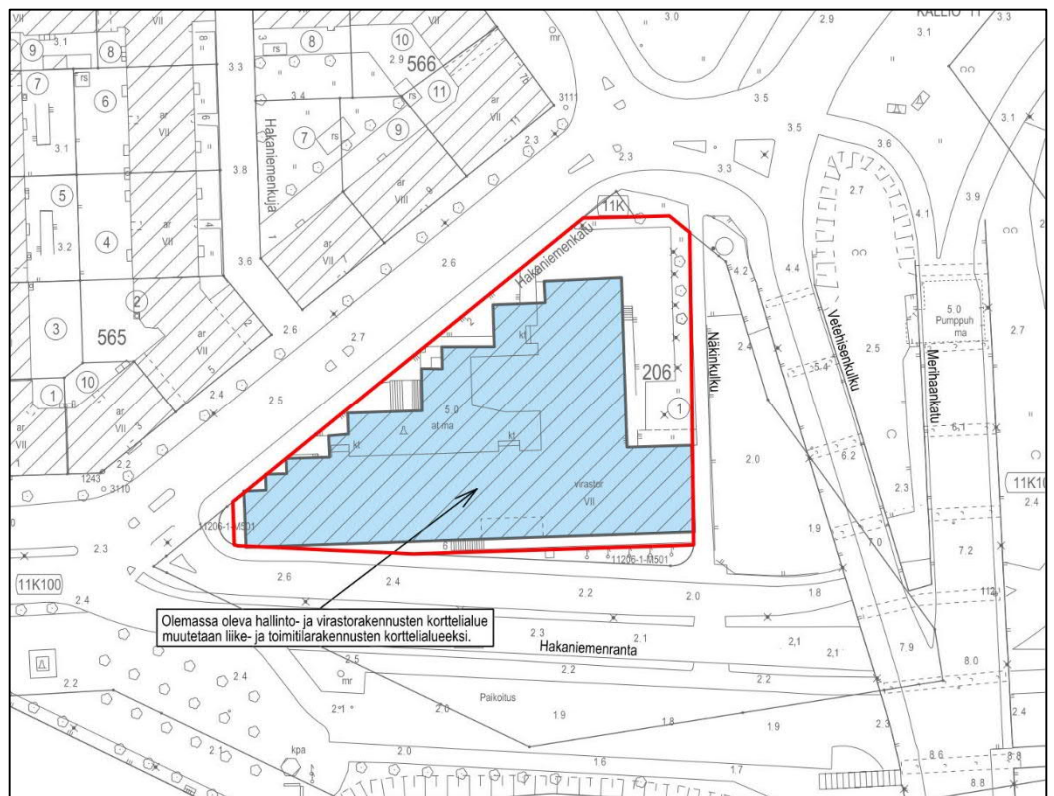
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Hakaniemenranta 6 asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoituspalvelu
Päivätty **16.1.2023**

Diaarinumero HEL 2022-011631
Hankenumero 1611_10
Oas 1639-00/23

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

Osoitteessa Hakaniemenranta 6 sijaitsevalle tontille suunnitellaan käyttötarkoituksen muutosta. Tontti on voimassa olevassa kaavassa merkitty hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi.

Suunnitelmissa 8-kerroksinen valtion käytössä oleva rakennus muutetaan liike- ja toimistorakennukseksi.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee 11. kaupungin-osan, Kallio, korttelin 206 tonttia 1.

Kaavaratkaisu on tehty, koska tontin käyttötarkoitusta halutaan laajentaa niin, että se mahdollistaa myös yksityisen sektorin toimistokäytön.

Tavoitteena on säilyttää alueen työpaikkatarjonta ennallaan.

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavan valmisteluaineistoon (selostusluonnos ja viitesuunnitelma) voi tutustua 30.1.–13.2.2023 seuraavissa paikoissa:

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

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 13.2.2023**. 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
 - Siltasaariseura ry
 - Kruununhaan asukasyhdistys ry
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Kaupunkiliikenne Oy
 - Museovirasto
 - Senaatti-kiinteistöt
 - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo ja liikuntapalvelukokonaisuus
 - sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala / pelastuslaitos

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristöön 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

Korttelialue on valtion omistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta. Kaupunki valmistele asema-kaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (tullut voimaan 2021) alue on merkitty YH hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi.

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on osoitettu Liike- ja palvelukeskusta C1 ja Kantakaupunki C2 alueeksi. Molempia alueita kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena.

Suunnittelualue sijoittuu maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön Helsingin empire-keskusta ja kivikaupunki.

Tontilla sijaitsee nykyisin 1975 valmistunut 8-kerroksinen toimistorakennus.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Irene Siljama, arkkitehti, p. (09) 310 33174,
irene.siljama(a)hel.fi

Liikenne

Taneli Nissinen, tiimipäällikkö, p. (09) 310 76765,
taneli.nissinen(a)hel.fi

Teknistaloudelliset asiat

Mikko Juvonen, tiimipäällikkö, p. (09) 310 37252,
mikko.juvonen(a)hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Kaisa Solin, maisema-arkkitehti, p. (09) 310 34757,
kaisa.solin(a)hel.fi

Rakennussuojelu

Sakari Mentu, arkkitehti, p. (09) 310 37217,
sakari.mentu(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 16.1.2023

Janne Prokkola
yksikön päällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2022 tontin omistajan hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 30.1.–13.2.2023
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä ja verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat>
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteen



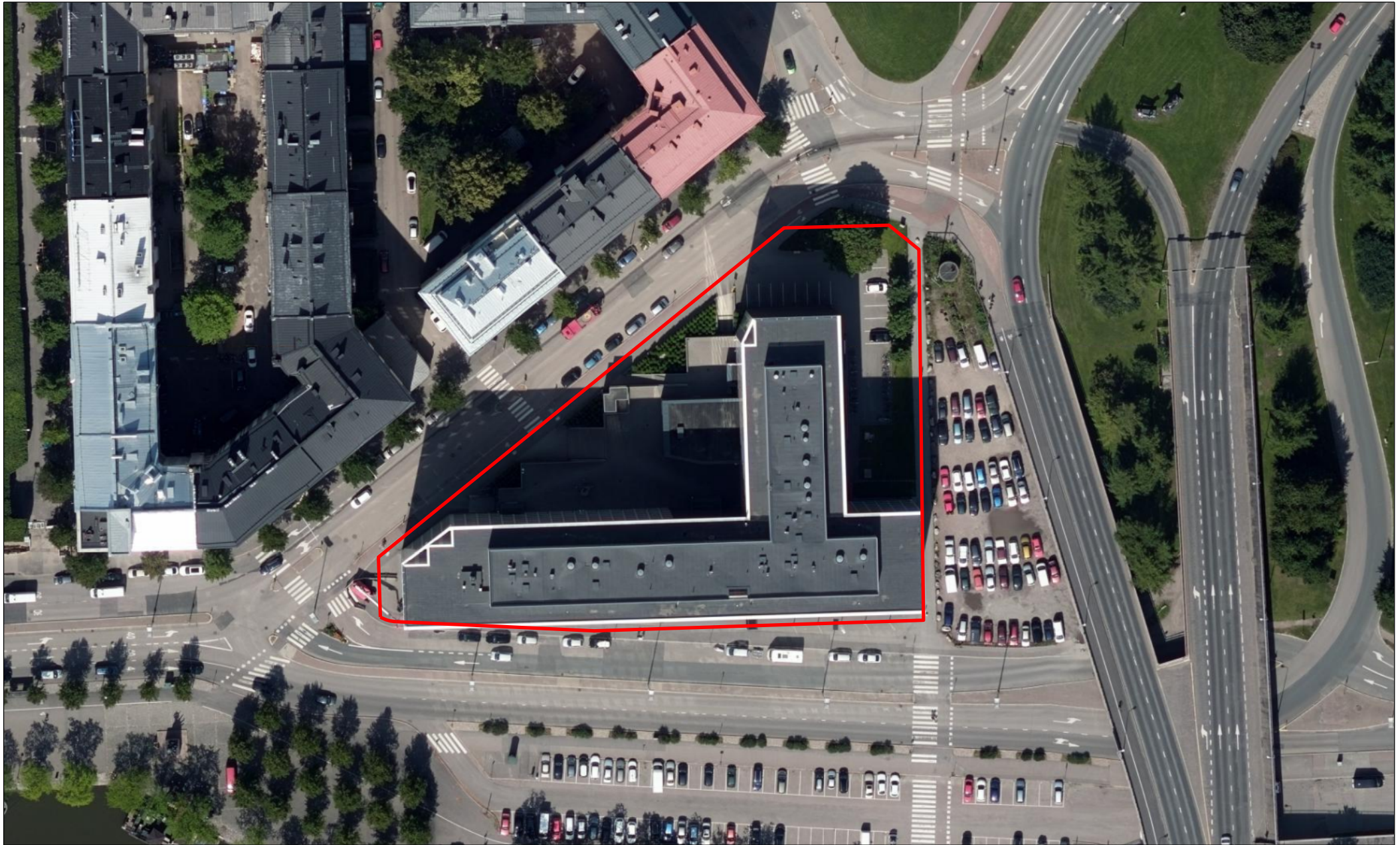
Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot



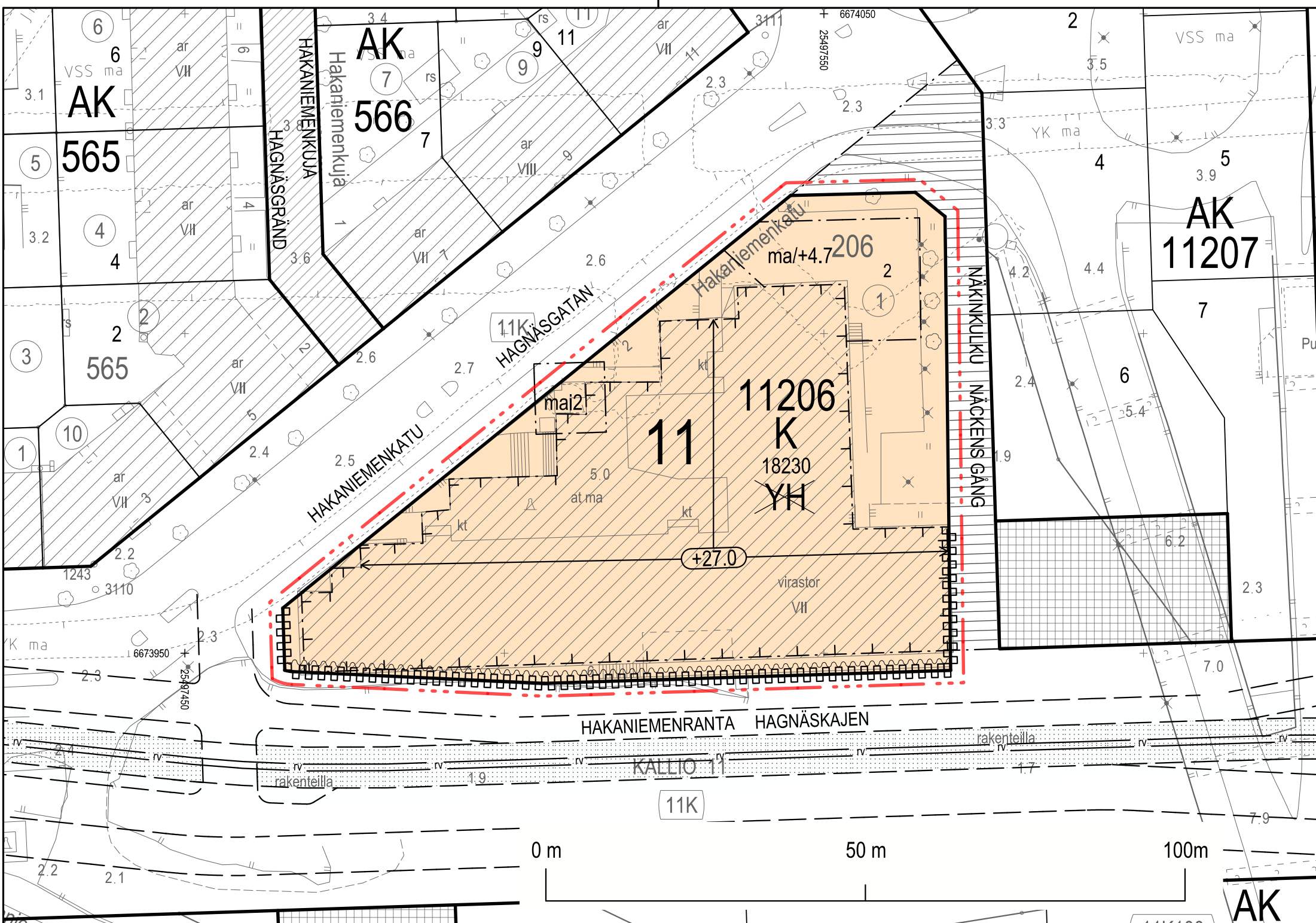
Hyväksyminen

- mielipiteisiin, lausuntoihin ja muistutuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
 - kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy kaavan arviolta syksyllä vuonna 2023
 - tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana sekä niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta
 - 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.
-



Ilmakuva
Kallio, Hakaniemenranta 6

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö / Keskustatiimi



AK

565

565

AK
566

AK
11207

11
11206
K
18230
YH

0 m

50 m

100m

AK

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

K

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Korttelialueelle ei saa sijoittaa hotellia.

2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

Ohjeellinen tontin numero.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton
leikkauskohdan ylin sallittu korkeusasema.

Rakennusala.

Alue, jolla pihataso saadaan nostaa enintään tasoon
+4.7 ja jonka alle saadaan rakentaa maanalaista tilaa.

Maanalainen tila tason -22.0 ja maanpinnan välillä,
johon saa sijoittaa väestönsuojaan maan pinnalta
johtavan tuloilmakuilun suojavyöhykkeineen. Kuilua
saa käyttää väestönsuojan varapoistumistienä.
Maanpinnan yläpuolelle saa rakentaa tarpeelliset
rakennuksen osat. Niiden sovittamiseen kaupunkikuvaan
on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää
ajoneuvoliittymää.

Julkisivujen ääneneristävyyttä tulee mitoittaa siten,
että saavutetaan melutason ohjearvot sisällä.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Muuntamotilat tulee sijoittaa rakennukseen.

Tekniset tilat sijainnista riippumatta saa rakentaa
asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Rakennuksen räystäslinjan tulee olla yhtenäinen.

Rakennuksen julkisivujen suuret lasipinnat tulee
käsitellä optisesti siten, että linnut voivat havaita
ne.

Katolle ja julkisivuun sijoitettavien teknisten
tilojen ja laitteiden /ja uusiutuvaan energiaan
liittyvien tilojen ja laitteiden on oltava osa
rakennuksen arkkitehtuuria.

Jätetila tulee sijoittaa rakennukseen.

PIHAT JA ULKOALUEET

Tontin katuun liittyvät rakentamattomat osat tulee
käsitellä osana katualuetta.

Tonttia ei saa aidata.

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä
kulkuteinä, oleskelualueina tai pysäköimiseen, tulee
istuttaa.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.
I kvartersområdet får inte placeras ett hotell.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt.

Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.

Högsta tillåtna höjd för skärningspunkten mellan
byggnadens fasadyta och yttertak.

Byggnadsyta.

Område, på vilket gårdsnivån får höjas högst till
nivån +4.7 och under vilket ett underjordiskt utrymme
får byggas.

Mellan nivån -22.0 och markytan beläget underjordiskt
utrymme där ett tilluftsschakt från markytan till
skyddsrummet inklusive skyddszoneer får placeras.
Schaktet får användas som reservutgång från
skyddsrummet. Erforderliga delar av byggnaden får
uppföras ovanför markplanet. Särskild uppmärksamhet
ska fästas vid anpassningen av dessa till stadsbilden.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är
förbjuden.

Fasadernas ljudisoleringsförmåga ska dimensioneras så
att riktvärden för bullernivå uppnås inomhus.

BYGGRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN

Transformatorutrymmena ska placeras i byggnaden.

Tekniska utrymmen får oberoende av läge byggas utöver
den i detaljplankartan angivna våningsytan.

STADSBILD OCH BYGGANDE

Byggnadens takfotslinje ska vara enhetlig.

De stora glasytorna i byggnadens fasader ska till sin
optiska konstruktion behandlas så att fåglar kan
inregistrera dem.

Tekniska utrymmen /och anordningar /och anordningarna
för produktion av förnybar energi som placeras på tak
och fasader ska utformas som en del byggnadens
arkitektur.

Soprum ska placeras i byggnaden.

GÅRDAR OCH UTMOMHUSOMRÅDEN

De till gata angränsande delarna av tomten som är
obebyggda ska behandlas som en del av gatuområdet.

Tomten får inte inhägnas.

Obebyggda tomtdelar som inte används som gångvägar,
vistelseplatser eller för parkering ska planteras.

RAKENNETTAVUUS

Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, että niistä tai niiden rakentamisesta ei aiheudu vahinkoa rakennuksille, muille maanalaisille tiloille tai rakenteille eikä kaduille ja katupuuistutuksille, eikä haittaa tai vahinkoa kunnallistekniikan verkostoille.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen määrät ovat:

- liiketilat enintään 1 ap/150 k-m²
- toimistot enintään 1 ap/250 k-m²

Pyöräpaikkojen määrät ovat:

- liike- ja toimistotilat vähintään 1 pp/50 k-m²

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

BYGGBARHET

Utrymmen under marknivå ska placeras, schaktas och förstärkas så att de eller byggandet av dem inte förorsakar skada på byggnader, på övriga utrymmen eller konstruktioner under marknivå eller på gator och gatuträd. Samhällstekniska nätverk får inte heller förorsakas olägenhet eller skada.

TRAFIK OCH PARKERING

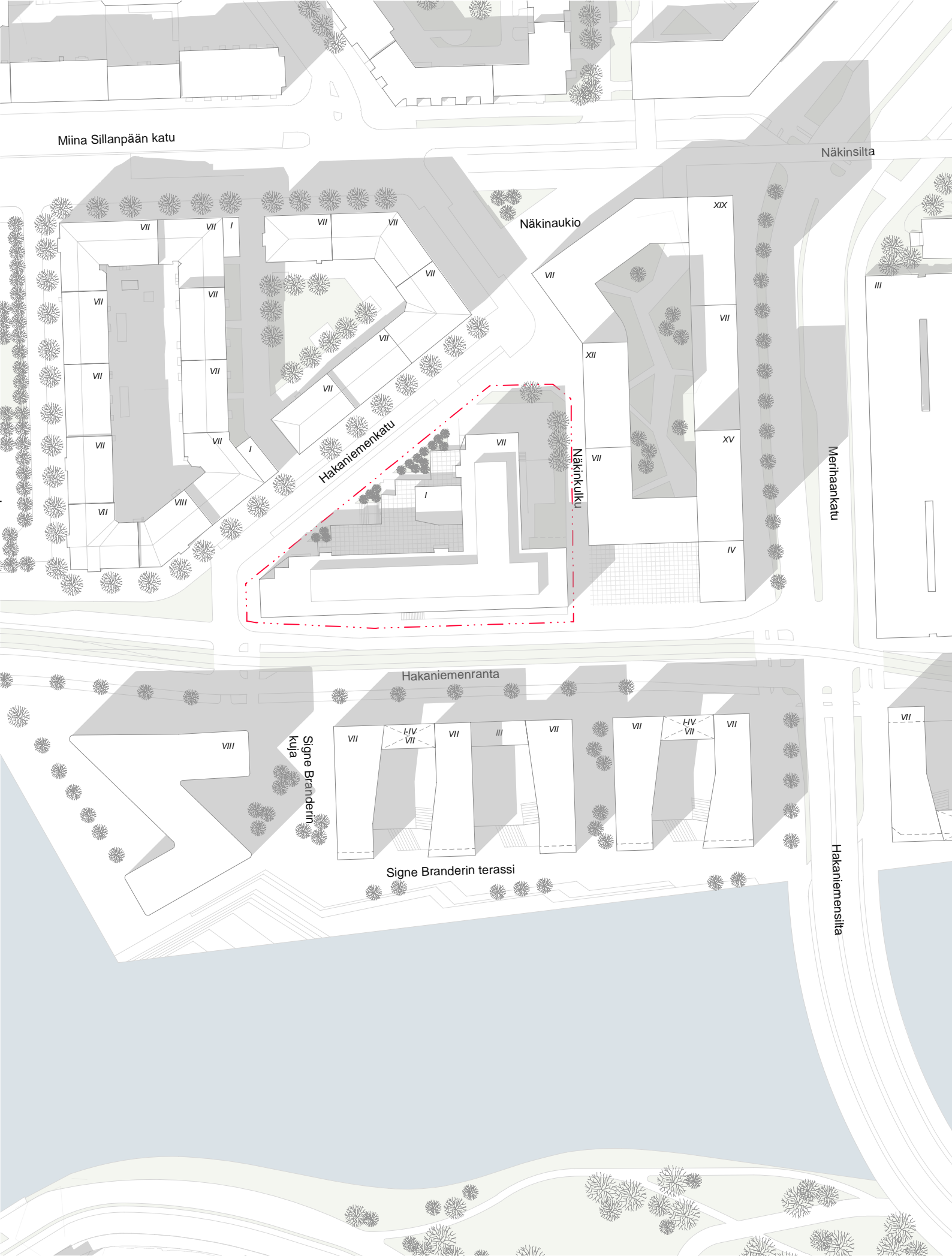
Bilplatsernas antal är:

- affärsutrymmen högst 1 bp/150 m² vy
- kontor högst 1 bp/250 m² vy

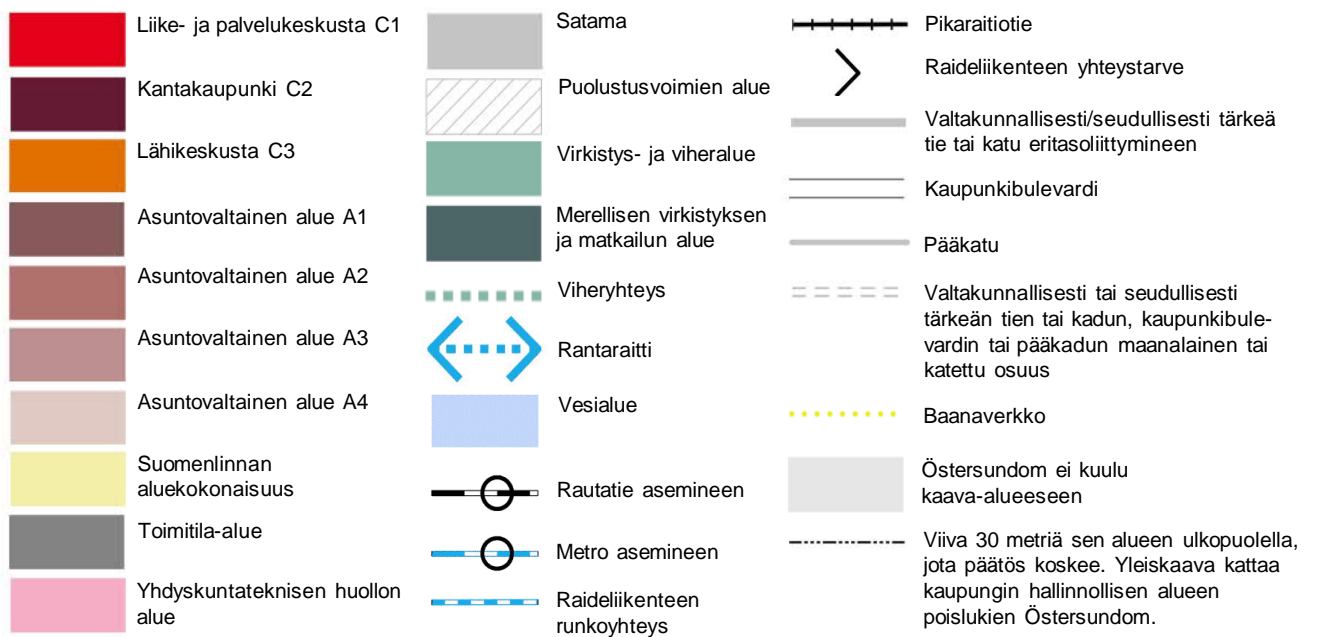
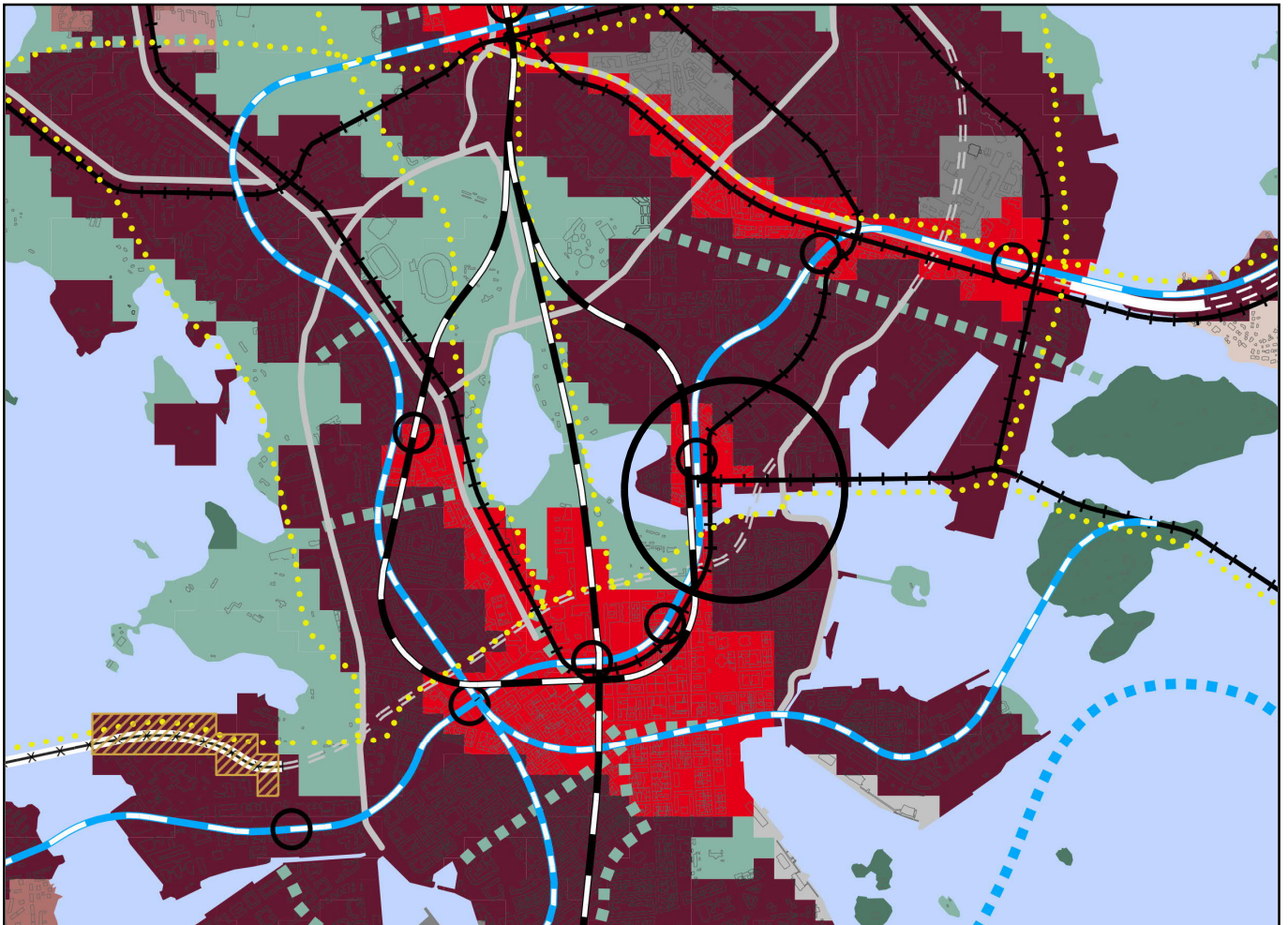
Cykelplatsernas antal är:

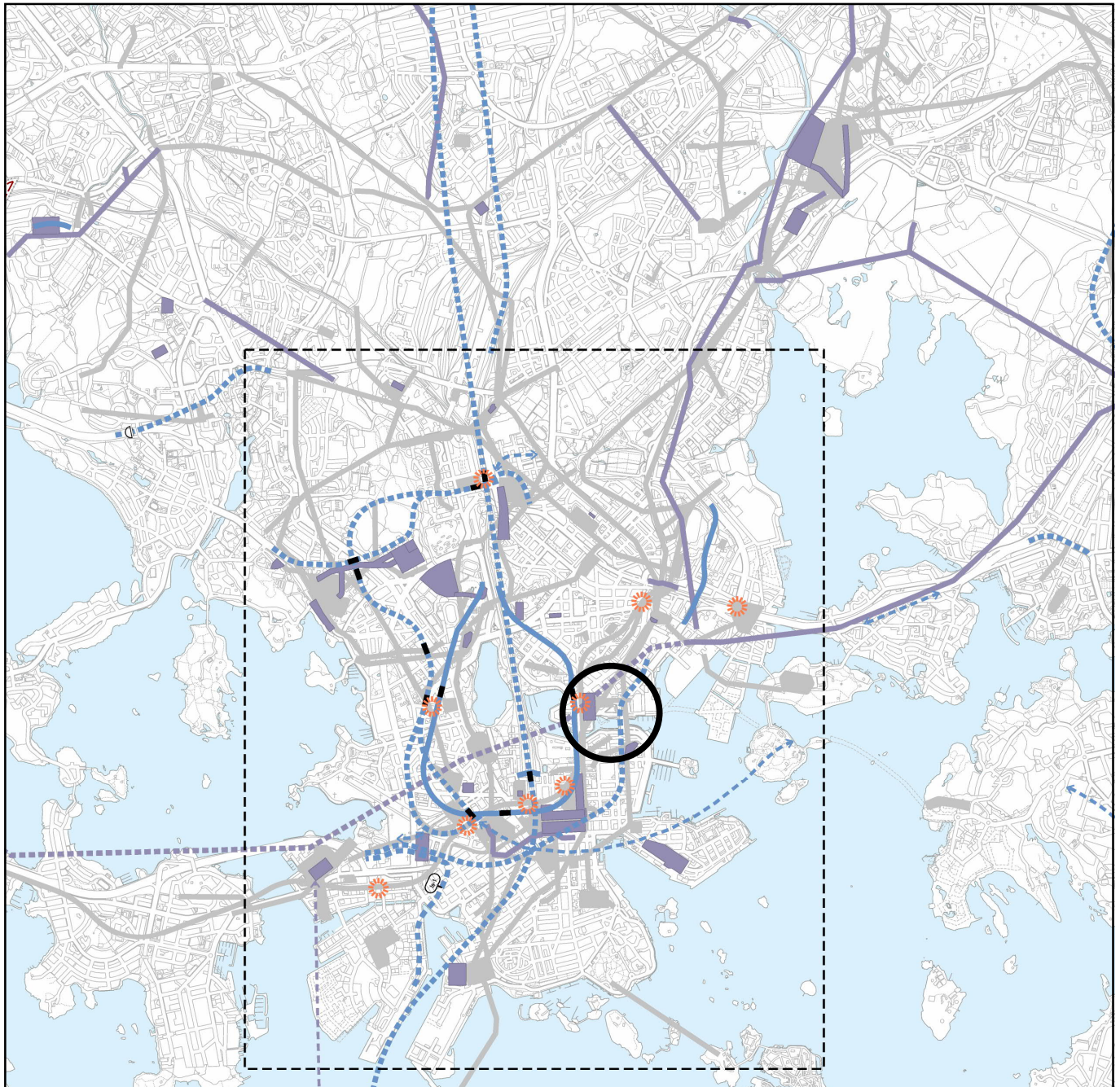
- affärs- och kontorsutrymmen minst 1 cp/50 m² vy

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.



Havainnekuva 1:1500





30 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Nykyiset rakennetut maanalaiset tilat ja tunnelit
Merkintä osoittaa nykyiset maanalaiset tilat ja tunnelit. Nykyisten maanalaisen tilojen ja tunnelien olemassaolo on otettava huomioon ja turvattava niiden toiminta- ja kehittämisedellytykset.

Suunnitellut maanalaiset tilat ja teknisen huollon tunnelit
Merkintä osoittaa suunnitelluille maanalaisille tiloille ja teknisen huollon tunneleille varattavat tilat. Suunniteltujen maanalaisen tilojen ja tunnelien toteuttamisedellytykset tulee turvata.

Ohjeelliset suunnitellut maanalaiset tilat ja teknisen huollon tunnelit
Merkintä osoittaa suunnitelluille maanalaisille tiloille ja teknisen huollon tunneleille varattavat tilat, joiden sijainti on ohjeellinen. Ohjeellisesti suunniteltujen maanalaisen tilojen ja tunnelien toteuttamisedellytykset tulee turvata.

Teknisen huollon yhteystarve
Teknisen huollon tunnelin ja/tai maanalaisen tilojen välinen yhteystarve. Yhteyden sijainti tarkentuu yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Suunnitellut liikennetunnelit
Merkintä osoittaa suunnitelluille maanalaisille raide-, moottoriajoneuvo- sekä pyöräliikenteen ja jalankulun yhteyksille varattavan tilan. Suunniteltujen maanalaisen liikennetunnelien toteuttamisedellytykset tulee turvata.

Ohjeelliset suunnitellut liikennetunnelit
Merkintä osoittaa suunnitelluille maanalaisille raide-, moottoriajoneuvo- sekä pyöräliikenteen ja jalankulun yhteyksille varattavan tilan, joiden sijainti on ohjeellinen. Tunnelin toteuttamisedellytykset tulee turvata.

Ohjeellinen suunniteltu sataman liikenteelle varattu tunneli
Sataman liikennettä varten varattu tila, jonka sijainti on ohjeellinen. Tunneli ei ole osa tie- tai katuverkkoa. Satamatunnelin toteuttamisen tavasta päätetään yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä. Tunnelin toteuttamisedellytykset tulee turvata.

Suuntaisliittymä
Maanalainen eritasoliittymä, jossa on tarpeen varautua vain läntisen suunnan rampeihin.

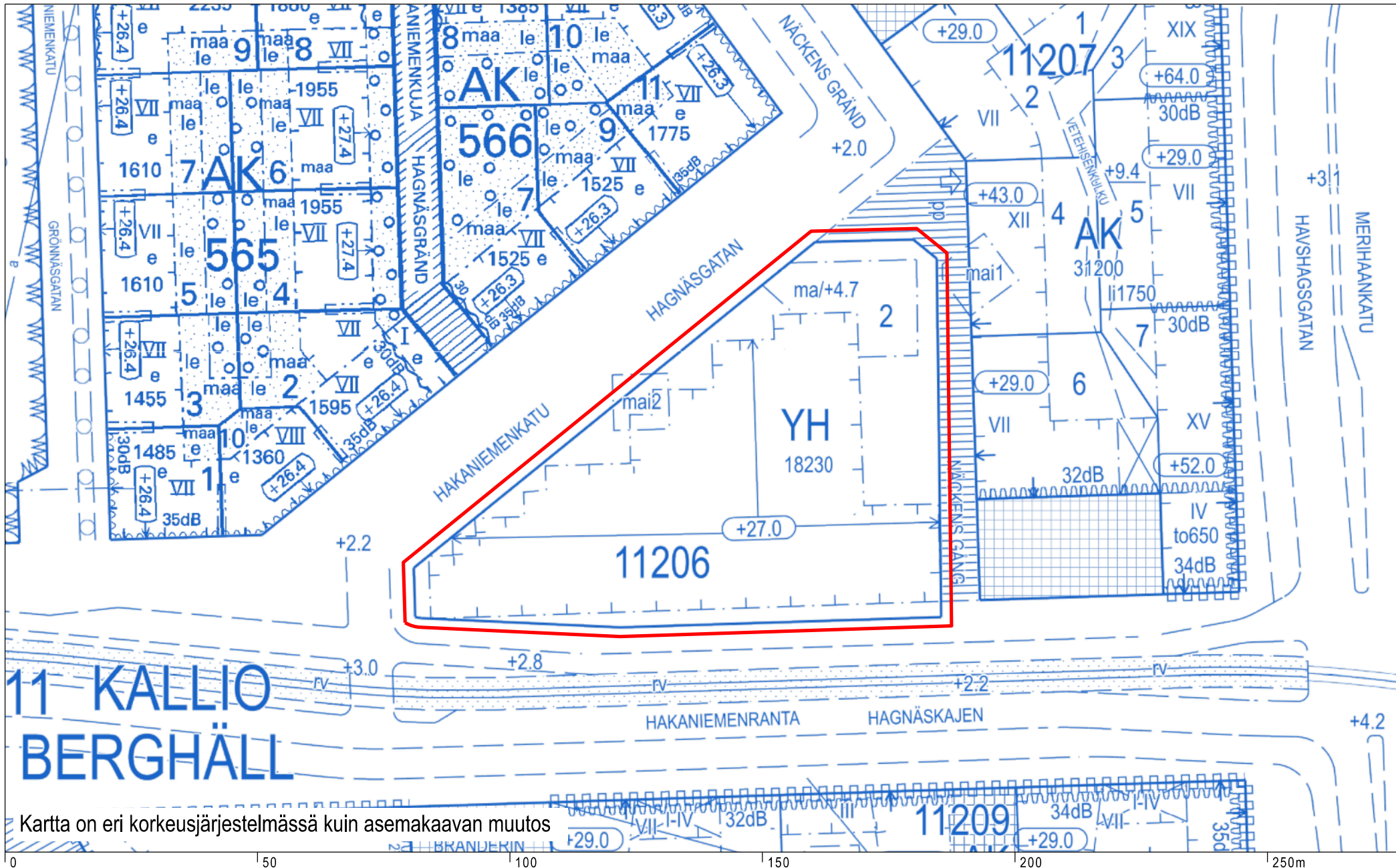
Liikenteen yhteystarve
Liikenneyhteyden ja/tai maanalaisen tilojen välinen yhteystarve. Yhteyden sijainti tarkentuu yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Maanalainen raideliikenneasema
Merkintä osoittaa maanalaisille raideliikenneasemille varattavat tilat, joiden sijainti on ohjeellinen.

Keskustan maanalaisen kehittämisen kohdealue
Aluetta on kehitettävä siten, että se palvelee ensisijaisesti keskustan kehittämistä tukevia toimintoja, hallintoa ja huoltoa. Tilojen käyttötarkoitukset ja soveltuvuus alueelle tulee tutkia. Alueen maanalaiset tilat on varattu ensisijaisesti keskustan liike- ja palvelutiloille sekä keskustan alueen toimintoihin liittyvää yhdyskuntateknistä huoltoa sekä eri liikennemuotoja varten.

Maanalainen julkisten ja kaupallisten palveluiden sekä kävely-ympäristön kehittämisen ja laajentamisen kohdealue
Alueella kehitetään maanalaisia julkisia ja kaupallisia palveluja, parannetaan joukkoliikenteen vaihtoyhteyksiä sekä maanalaisista kävely-ympäristöä. Maanpäällinen kävelyverkko kytketään raideliikenteen solmukohtiin. Maanalaisista kävelyverkkoista laajennetaan ja parannetaan lisäämällä viihtyisyyttä, toiminnallisuutta, opastusta ja uusia sisäänkäyntejä.

Alueen osa, jolla maanalaisista maankäyttöä ei ole ratkaistu lukuun ottamatta Östersundomin jätevedenpuhdistamoa, yhteiskäyttötunnelia sekä Kilpilahti-Vuosaari -tunnelia.



11 KALLIO BERGHÄLL

Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos

Ote ajantasa-
asemakaavasta
Kallio, Hakaniemenranta 6

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö / Keskustatiimi