



14.2.2017

Akp/4

4

Hakaniemenrannan ja Sörnäistenrannan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos (a-asia)

HEL 2013-002028 T 10 03 03

Ksv 1611_1

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

- hyväksyä 14.2.2017 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen laatimisen pohjaksi. Asemakaavaluonnos koskee 1. kaupunginosan (Kruunuhaka) venesatama- ja vesialueita, 10. kaupunginosan (Sörnäinen) osaa korttelista 10397 sekä vesi- ja katualueita ja 11. kaupunginosan (Kallio) vesi- ja katualueita. Asemakaavan muutosluonnos koskee 1. kaupunginosan (Kruunuhaka) vesi- ja katualueita, 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 398 tontteja 1, 3 ja 4, korttelin 399 tontteja 14 ja 15 sekä puisto-, venesatama-, vesi- ja katualueita ja 11. kaupunginosan (Kallio) korttelia 206 sekä vesi- ja katualueita (muodostuu uudet korttelit 10397, 10400–10404, 11205 ja 11207–11209)
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilla: kohdassa Päätöksenteko

www.hel.fi/ksv

Tiivistelmä

Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos (kaavaratkaisu) koskee Sörnäisten rantatien, Hakaniemenrannan ja Hakaniemensillan katu- ja puistoalueita, Merihaan pysäköintilaitoksia sekä vesialueita. Kaavaratkaisu mahdollistaa Kruunusillat -pikaraitiotieyhteyden Kalasataman Nihdin suunnasta Hakaniemen kautta kohti keskustaa, Hakaniemensillan uuden linjauksen sekä alueen kaupunkirakenteen eheyttämisen täydennysrakentamalla.

Tällä hetkellä suurelta osin kaupunkitilallisesti jäsentymätön alue suunnitellaan osaksi kantakaupunkia.

Tavoitteena on seudullisten joukkoliikenneyhteyksien ja paikallisten liikenneyhteyksien parantaminen Hakaniemen ympäristössä sekä Yleis-



14.2.2017

Akp/4

kaavan mukaisen vesiliikenteen mahdollistaminen Siltavuorensalmessa. Tavoitteena on alueen täydennysrakentaminen siten, että Hakaniemen ympäristö liittyy osaksi keskustan kaupunkirakennetta. Lisäksi tavoitteena on mahdollistaa uutta aktiivista rantaa kaupunkilaisille. Liikenneyhteyksien uudelleenjärjestelyn myötä erityisesti jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden yhteyksiä, esteettömyyttä sekä rantojen käytettävyyttä voidaan parantaa alueella. Lisäksi lähinnä Hakaniementoria sijaitsevilla rannoilla varaudutaan vesireittiliikenteeseen.

Alueelle on suunniteltu uusi raitiotien, kävelyn ja pyöräilyn mahdollistava siltayhteys Nihdin ja Merihaan välille, uusi Hakaniemensillan linjaus vanhan sillan itäpuolelle, hotellitoiminnan mahdollistava kortteli Hakaniementorin kaakkoisnurkkaan, 11 uutta asuinkerrostalojen korttelia sekä toimitilan laajentaminen Merihaan alueella.

Kerrosalaa kaavassa on yhteensä 151 262 k-m², josta uutta asuinkerrosalaa on 138 000 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 3 400.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että se mahdollistaa Kruunusillat -pikaraitiotieyhteyden kytkemisen Kalasatamasta kantakaupungin raitiotieverkostoon. Hakaniemen ympäristön liikenneyhteydet paranevat. Hakaniemen alueen täydennysrakentaminen vahvistaa alueen roolia merkittävänä joukkoliikenteen solmukohtana sekä kaupunkirakenteellisesti osana ydinkeskustaa.

Helsingin kaupunki omistaa suurimman osan alueesta. Merihaan pysäköintilaitosten tontit kortteleissa 398 ja 399 ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Asemakaavaluonnos noudattaa kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymiä 4.11.2014 suunnitteluperiaatteita.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi alueen asemakaavan muuttamisen periaatteet 4.11.2014, edellyttäen että alueen jatkosuunnittelussa tavoitellaan huomattavasti tiiviimpää rakennetta.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne



Kaava-alueen kaupunkikuvaa hallitsee Sörnäisten rantatien liikenneväylä, joka halkaisee kaupunkirakenteen ja erottaa Merihaan sekä Suvilahden rannan muusta Kallion ja Sörnäisten kaupunkirakenteesta. Suvilahden ranta-alue on rantatien vaikutuksesta jäänyt huonosti säävutettavaksi ja käyttömahdollisuuksiltaan rajatuksi.

Alueella korostuu merellisyys, joka kuuluu olennaisena osana kaupungin identiteettiin. Merihaan ja Kruununhaan yhtenäiset, eri aikakausilta peräisin olevat, rannan julkisivut ovat Helsingille tunnusomaisia. Ne rajaavat Siltavuorensalmea pohjoisesta ja etelästä muodostaen omaleimaisen kaupunkitilan.

Hakaniemen silta on Siltavuorensalmen ylittävä autoliikenteen silta. Hakaniemen silta on rakennettaessa ollut tekniikaltaan edistyksellinen, mutta nyt elinkaarensa päässä. Sillan ramppialueet muodostavat moottoritiemäistä ympäristöä kantakaupungin keskelle.

Tällä hetkellä rannat ovat suurelta osin suunnittelemattomia. Hakaniemenrannan alue on tällä hetkellä sillan molemmin puolin jäsentymätöntä pysäköintialuetta sekä katualuetta.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1922–2007, joissa alue on merkitty pääasiassa katu-, vesi- ja puistoalueeksi.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- kiinteistöviraston tonttiosasto
- kiinteistöviraston geotekninen osasto
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kaupunginkanslia
- rakennusvirasto

Rakennusvirastolla ja kiinteistövirastolla oli tarkennuksia kaavamääräyksiin, rajauksiin ja kerrosaloihin. Ympäristökeskuksen ja HSY:n kannanotot kohdistuivat tarkentavien selvitysten kuten melu- ja ilmanlaatuselvitysten sekä täyttöjen aiheuttaminen selvitysten laatimiseen. Kiinteistöviraston ja kaupunginkanslian kannanotot kohdistuivat asemakaavan kaavatalouteen, Keskustatunneliin varautumiseen ja esitettiin, että esimerkiksi pysäköinnin osalta tulisi löytää ratkaisuja, joilla kortteleiden tehokkuutta voitaisiin vielä kasvattaa. Kaupunginmuseo totesi kannanotossaan että suunnittelun alueen ja sen ympäristön arvokas luonne tulee olla lähtökohta alueen suunnittelulle. Helsingin Satama Oy katsoo, et-



14.2.2017

Akp/4

teivät järjestelyt paranna liikenteen yhteyksiä. Lisäksi varhaiskasvatusvirastoa, taidemuseota ja Korkeasaaren eläintarhaa tulee informoida kaavan jatkosuunnittelusta.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Luonnosaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että alueen melu- ja ilmanlaatuselvitystyö käynnistetään yhteistyössä ympäristökeskuksen kanssa, kaavamääräyksiä tarkennetaan ja pysäköintiä tarkastellaan Hakaniemen alueella kokonaisuutena. Keskustan alittavan liikennetunnelin linjaukselle etsitään vaihtoehto, jossa varautumiskustannuksien vaikutus huomioidaan. Lisäksi suunnitelmasta laaditaan yritysvaikutustensarviointi.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kannanotot ja vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Mielipiteet

Luonnosaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 30 kpl. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa ja puhelimitse.

Mielipiteet kohdistuivat Hakaniemenrannan täydennysrakentamiseen ja Merihaka–Nihti pikaraitiotiesillan sovittamiseen olemassa olevaan ympäristöön Merihaan eteläpuolella. Erityisesti hotelli herätti mielipiteitä peittyvien näkymien takia. Lisäksi toivottiin enemmän puistoja ja vehreyttä alueelle. Yleisesti muutoksia alueella pidettiin hyvänä, kun alueen yhteydet parantuvat ja kaupunkikuva eheytyy.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten, että rantojen jatkosuunnittelussa pyritään lisäämään paikkoja oleskelulle ja puustoa. Lisäksi jatkosuunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota Merihaan eteläreunan detaljisuunnitteluun siten, että nykyiset huolto- ja kävelyreitit on mahdollista säilyttää myös jatkossa. Hotellin osalta vaikutusten arviointia tarkennetaan ehdotusvaiheeseen, kun asemakaavatyön pohjaksi valmistuva kilpailu ratkeaa.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Mielipidekirjeet sekä vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Kaavaratkaisun kustannukset ja kaavatalous

Postiosoite
PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite
Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin
+358 9 310 1673
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



14.2.2017

Akp/4

Maaperän ja merenpohjan sedimenttien pilaantuneisuus, vaikeasti rakennettava maaperä, rantarakenteet ja laajat ruoppaus- ja täyttötöyt, sijainti merivesien tulvavaara-alueella sekä olemassa olevat kunnallistekniikan verkostot edellyttävät kaupungilta merkittäviä ennakkoinvestointeja.

Hakaniemenrannan alueen maankäytön toteuttamisesta aiheutuu kustannuksia ilman arvonlisäveroa noin 70 miljoonaa euroa, joka on uutta kerrosalaa kohden noin 850 €/k-m². Pitkällä aikavälillä tulee varautua myös meri- ja hulevesitulviin. Tästä aiheutuu edellä esitettyjen lisäksi noin 10–15 miljoonaa euroa kustannuksia eli noin 160 €/k-m².

Sörnäistenrannan alueen toteuttamisesta aiheutuu kustannuksia noin 30 miljoonaa euroa eli noin 440 €/k-m². Vastaavasti tulvasuojelusta aiheutuu pitkällä aikavälillä kustannuksia noin 9 miljoonaa euroa eli noin 130 €/k-m².

Yhteensä maankäytöstä aiheutuu koko suunnittelualueella kustannuksia noin 100 miljoonaa euroa (670 €/k-m²). Tämän lisäksi tulee varautua tulvasuojelun osalta noin 20–24 miljoonan euron kustannuksiin.

Rakennusoikeuden arvoksi on alustavasti arvioitu koko suunnittelualueella AM-ohjelman mukaisella hallinta- ja rahoitusmuotojakaumalla noin 85–115 miljoonaa euroa.

Jatkotoimenpiteet

Tavoitteena on, että Hakaniemenrannan hotellin ja lähiympäristön asemakaavaehdotus esitellään lautakunnalle vuoden 2017 aikana, Hakaniemenrannan asemakaavaehdotus esitellään lautakunnalle loppuvuodesta 2017 ja Sörnäistenrannan alueen asemakaavaehdotus loppuvuodesta 2020.

Selvityksiä laaditaan melun ja ilmanlaadun osalta sekä laadittuja selvityksiä tarkennetaan vaadittavalta osin suunnittelun edetessä.

Esittelijä

vs. asemakaavapäällikkö
Pia Sjöroos

Lisätiedot

Perttu Pulkka, arkkitehti, puhelin: 310 37465
perttu.pulkka(a)hel.fi
Janne Prokkola, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37233
janne.prokkola(a)hel.fi
Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti, julkiset tilat, puhelin: 310 37258
anu.lamminpaa(a)hel.fi
Juuso Helander, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37134
juuso.helander(a)hel.fi
Taneli Nissinen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37447



14.2.2017

Akp/4

taneli.nissinen(a)hel.fi

Mikko Juvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37252
mikko.juvonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Hakaniemenrannan ja Sörnäistenrannan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen kartta, päivätty 14.2.2017
- 4 Hakaniemenrannan ja Sörnäistenrannan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen selostus, päivätty 14.2.2017
- 5 Havainnekuva 14.2.2017
- 6 Vuorovaikutusraportti 28.10.2014, täydennetty 14.2.2017, liitteinen
- 7 Mieli-pidekirjeet
- 8 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano