



12.11.2013

Akp/3

### 3

**Kalasadaman kortteleita 10577, 01578, 10593 ja 10625 sekä katu- ja vesialueita koskeva asemakaavan muutosehdotus (nro 12227), Sörnäistenlaituri, Capellan puistotie 16 / Arielinkatu 1, Leonkatu / Hermannin rantatie, Koksikatu / Kalasadamankuja (a-asia)**

HEL 2013-009392 T 10 03 03

Ksv 2181\_8, karttaruutu H4

### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättäne

- lähettää 12.11.2013 päivätyn 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelien 10577, 10578, 10593 ja 10625, katu- ja vesialueiden asemakaavan muutosehdotuksen nro 12227 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päättäne esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

### Tiivistelmä

Asemakaavan muutos vastaa Itäväylän muuttuneisiin tilantarpeisiin Kalasadaman keskuksen ympäristössä sekä raitiovaunuliikenteen muuttuneisiin varauksiin ja vesiliikenteen tarpeisiin. Samalla tarkistetaan alueen rakentamattomien toimistorakennusten korttelialueitten käyttötarkoitusta ja rakennusoikeutta. Asemakaavan muutoksessa korttelin 10577 rakennusoikeutta kasvatetaan ja korttelin rajoja muutetaan. Kortteli 10578 muutetaan vesialueeksi, johon on mahdollista toteuttaa vesiliikenteen pysäkki. Korttelin 10593 rakennusoikeutta kasvatetaan ja korttelin rajoja muutetaan. Yleisten rakennusten kortteli 10625 poistuu ja muutetaan katuaukioksi, jolle saa rakentaa palvelu- tai yleisen rakennuksen. Katuaukioilla ja Kalasadamankujalla mahdollistetaan raitiovaunuliikenne.

### Esittelijä

Alueiden sijainti

Asemakaavan muutoksen osa-alueet sijaitsevat Itäväylän, Kalasadaman metroaseman ja Kalasadaman keskuksen välittömässä läheisyydessä. Asemakaavan muutosalue jakautuu kolmeen osaan, joista itäistä rajaavat metroradan pohjoisreuna, Englantilaisaukio,



Arielinkatu ja Sörnäistenlaituri sekä Kuorekarinsalmi. Läntistä aluetta rajaavat Junatie, Kivihillenkatu, Leonkatu ja Hermannin rantatie. Eteläinen alue käsittää Kalasatamankujan sekä korttelin 10625.

#### Lähtökohdat

Asemakaavan muutoksen osa-alueet lukeutuvat rakentumassa olevan Kalasataman asuin- ja työpaikka-alueen keskeisiin osiin.

Alueella on voimassa asemakaavat vuosilta 2009, 2012 ja 2013. Voimassa olevissa asemakaavoissa alueella on kolme toimistorakennusten tonttia, yleisten rakennusten tontti ja katu- sekä vesialuetta.

Kalasataman osayleiskaavassa vuodelta 2008 (Sörnäistenranta-Hermanninranta) alue on palvelujen ja hallinnon aluetta, kerrostalovaltaista asuntoaluetta ja palvelujen sekä hallinnon aluetta, katualuetta sekä vesialuetta.

Alueen välittömässä läheisyydessä on Suvilahden entinen sähkö- ja kaasulaitosalue, joka on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi.

Helsingin kaupunki omistaa alueet.

#### Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos mahdollistaa Itäväylän uusien liikennejärjestelyjen toteuttamisen Junatien ja Kulosaarensillan kohdalla. Asemakaavan muutos luo lisäksi edellytykset vesiliikenteen pysäkin sekä raitiovaunuliikenteen kääntöpaikan rakentamiselle.

Muutosalueen pinta-ala on 1,6 ha. Asemakaavan muutoksessa rakennusoikeus vähenee 11 600 k-m<sup>2</sup>. Muutoksen jälkeen rakennusoikeus on yhteensä 21 500 k-m<sup>2</sup>.

Osa toimistorakennusten korttelialueesta nro 10577 muutetaan katualueeksi Kulosaarensillan kasvaneen tilantarpeen vuoksi. Samalla rakennusoikeutta kasvatetaan 2 000 k-m<sup>2</sup> (muutoksen jälkeen 9 000 k-m<sup>2</sup>) ja rakentamisalueen rajoja muutetaan, jotta tontin taloudellinen toteutettavuus paranisi. Korttelin tarvitsemat autopaikat saa rakentaa korttelin pohjoispuolelle Kulosaaren sillan alle. Kulosaaren sillan alta Capellan puistotien itäpuoliselta alueelta poistetaan mahdollisuus rakentaa pysäköintilaitoksia ja sallitaan ympäristön luonteeseen sopivien palvelurakennusten rakentaminen.

Toimistorakennusten korttelialue 10578 muutetaan vesialueeksi, sillä rakentaminen alueelle on muuttunut ympäristön rakentumisen myötä



poikkeuksellisen vaikeaksi. Lisäksi aluetta tarvitaan vesiliikenteen pysäkkiä varten.

Osa toimistorakennusten korttelialueesta nro 10593 muutetaan katualueeksi Junatien kasvaneen tilantarpeen vuoksi. Samalla alueen rakennusoikeus vähenee 3 000 k-m<sup>2</sup> (muutoksen jälkeen 12 000 k-m<sup>2</sup>) ja alueen suurinta sallittua kerroslukua muutetaan 12 kerrokseen. Lisäksi saa rakentaa osittain maanalaisen sisääntulokerroksen.

Raitiovaunuliikenteen kääntöpaikan rakentaminen mahdollistetaan Kalasatamankujan kautta. Yleisten rakennusten korttelialue 10625 muutetaan katualueeksi, jolle saa rakentaa 500 k-m<sup>2</sup> palvelu- tai yleisen rakennuksen.

#### Asemakaavamuutoksen vaikutukset

Asemakaavan muutos luo edellytykset Itäväylän uudelleen rakentamiseksi Junatien ja Kulosaarensillan kohdalla. Itäväylä rakennetaan sillalle Kalasataman keskuksen toteuttamiseksi. Samalla asemakaava luo osaltaan Kalasataman keskukselta merkittävää joukkoliikenteen solmukohtaa, jossa voidaan helposti vaihtaa kulkumuotoa metron, bussien, raitiovaunujen ja vesiliikenteen välillä.

Asemakaavan muutos luo edellytykset kahden toimistotalon rakentamiselle kaupunkikuvallisesti näkyvälle paikalle erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien välittömään läheisyyteen. Rakennukset luovat ympäröivän korttelirakenteen ja Kalasataman keskuksen välille mittakaavaa, joka luontevasti sitoo ympäristöä kaupunkikuvalliseksi kokonaisuudeksi.

#### Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan muutosluonnos (päivätty 12.8.2013).

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 21.8.2013. Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä myös Kallion kirjastossa.

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä Helsingin kaupungin kiinteistöviraston ja rakennusviraston kanssa.



12.11.2013

Akp/3

Viranomaisten lausunnot/kannanotot kohdistuivat maanalaisiin rakenteisiin sekä rantarakenteisiin ja julkisen liikenteen järjestämiseen

Viranomaisten kannanotot ja lausunnot ovat liitteenä.

#### Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse kaksi mielipidettä, jotka koskivat asemakaavan muutosluonnosta.

Saapuneet mielipidekirjeet (2 kpl) on liitteenä.

Saapuneissa mielipiteissä ei ollut huomautettavaa asemakaavan muutoksesta. Vesiliikenteen pysäkin yhteyteen esitettiin kahvilaa, jonka toteuttaminen on kaavan mukaan mahdollista.

#### Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta talous- ja suunnittelukeskuksen, rakennuslautakunnan/rakennusvalvontaviraston, sosiaali- ja terveyslautakunnan/sosiaali- ja terveysviraston, Helsingin Energia -liikelaitoksen ja Helen Sähköverkko Oy:n, HSY:n vesihuollon, kiinteistölautakunnan/kiinteistöviraston, yleisten töiden lautakunnan/rakennusviraston, pelastuslautakunnan ja ympäristölautakunnan/ympäristökeskuksen, HKL:n, HSL:n sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen, Turvallisuus ja kemikaaliviraston (Tukes) sekä muut mahdollisesti tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

#### Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

#### Lisätiedot

Tuukka Linnas, arkkitehti, puhelin: 310 37308  
tuukka.linnas(a)hel.fi  
Johanna Iivonen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37137  
johanna.iivonen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12227 kartta, päivätty 12.11.2013



12.11.2013

- 
- |    |   |
|----|---|
| 4  | Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12227 selostus, päivätty 12.11.2013        |
| 5  | Havainnekuva 12.11.2013   |
| 6  | Näkymäkuvat, 12.11.2013   |
| 7  | Tilastotiedot   |
| 8  | Vuorovaikutusraportti 12.11.2013 ja keskustelutilaisuuden 21.8.2013 muistio |
| 9  | Luettelo mielipidekirjeen lähettäneistä                                     |
| 10 | Mielipidekirjeet  |
| 11 | Osa päätöshistoriaa - kannanotot  |

## Otteet

### Ote

Ne mielipiteensä esittäneet,  
jotka ovat ilmoittaneet  
osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu  
Liite 7  
Liite 8

## Tiedoksi

Kaupunginhallitus  
Hallintokeskus/Suvi Rämö