



28.2.2017

Akp/10

10

Kalasadaman keskus 2, asemakaavaehdotus (nro 12438) ja sen asettaminen nähtäville (a-asia)

HEL 2016-006416 T 10 03 03

Ksv 2123_6

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

- asettaa 28.2.2017 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12438 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelia 10593, korttelin 10620 tonttia 6, korttelin 10621 tonttia 6 sekä katualueita.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilta: kohdassa Päätöksenteko

www.hel.fi/ksv

- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa laskuttamaan hakijalta Kustannukset -liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen nro 12438 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Kalasadaman keskuksen kahta tornia, keskuksen länsipuolella sijaitsevia yhtä korttelia ja katualueita. Kaavaratkaisu mahdollistaa Kalasadaman keskuksen kahden tor-



28.2.2017

Akp/10

nin käyttötarkoituksen muutoksen ja hotellin rakentamisen keskuksen länsipuolella olevaan kortteliin. Lisäksi kaavaratkaisu mahdollistaa Lautatarhankadun muuttamisen jalankulku- ja pyöräilykaduksi sekä Festarikujan rakentamisen.

Tavoitteena on Kalasataman keskuksen kahden tornin käyttötarkoituksen muuttaminen siten että toimistotorni muutetaan asuinkäyttöön ja hotellitorni muutetaan toimiston ja huoneistohotellin tarpeisiin. Nykyinen toimitilakortteli muutetaan hotellirakennusten korttelialueeksi ja mahdollistetaan arkkitehtikilpailun voittaneen ehdotuksen toteuttaminen kortteliin. Keskuksen läheisyydessä jalankulun ja pyöräilyn ympäristöä kehitetään.

Uutta asuntokerrosalaa on 10 930 km². Asukasmäärän lisäys on noin 240 asukasta.

Kaavaratkaisu edistää Kalasataman keskuksen sekä viihtyisän ja sujuvan jalankulkuympäristön toteutumista.

Helsingin kaupunki omistaa katualueet ja suunnitellun hotellitontin korttelin 10593. Kalasataman keskuksen korttelialueet ovat osittain kaupungin ja osittain yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Esittelijän perustelut

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

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue sijoittuu rakentuvan Kalasataman keskelle. Alue on tällä hetkellä Kalasataman keskuksen työmaa-aluetta sekä väliaikaisten liikennejärjestelyjen aluetta. Kalasataman metroasema tarjoaa erinomaiset joukkoliikenneyhteydet alueelle.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 2013–2014) ja niissä alue on merkitty hotellirakennusten ja toimistorakennusten korttelialueeksi sekä katualueeksi. Kalasataman keskuksen maanalaisessa asemakaavassa alue on osoitettu yleisen pysäköintilaitoksen ja väestönsuojelun tiloille.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Viranomaisyhteistyö



28.2.2017

Akp/10

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)
- Liikennelaitos-liikelaitos (HKL)
- kaupunginmuseo
- kiinteistövirasto, geotekninen osasto
- kiinteistövirasto, tonttiosasto
- pelastuslaitos
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- varhaiskasvatusvirasto
- ympäristökeskus

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL) kannanotto kohdistui Lautatarhankadun liikennejärjestelyjen lykkäämiseen, kunnes korvaava pääkatuyhteys on rakennettu, Liikennelaitos -liikelaitoksen (HKL) kannanotto kohdistui metron aiheuttaman melun ja tärinän huomioimiseen, kaupunginmuseon kannanotto Suvilahden huomioimiseen rakentamisen edetessä, kiinteistöviraston geoteknisen osaston kannanotto kohdistui meriveden pinnan nousun ja pohjaveden tason huomioimiseen, Pelastuslaitoksen kannanotto kohdistui Lautatarhankadun pelastustiehen, Festarikujan suunnitteluun ja yhteistyön tärkeyteen Kalasataman keskuksen suunnittelussa, rakennusvalvontaviraston kannanotto kohdistui kaavamääräyksiin ja niiden merkitsemistapaan rakennusoikeuden, huoneistohotellin, ylimpien kerrosten, julkisesti auki olevan kahvila-ravintolan, julkisivujen värityksen ja hotellirakennuksen kaupunkikuvaa säätelevien määräykset osalta ja ympäristökeskuksen kannanotto kohdistui yhteistyöhön melu- ja ilmanlaatuselvitysten valmistuttua sekä aurinkopaneelien ja muiden vastaavien keräimien määrittämisestä hankkeeseen. Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että Lautatarhankadun muutos jalankulku- ja pyöräilykaduksi on sidottu Sörnäistentunnelin rakentamiseen, kaavamääräyk-



28.2.2017

Akp/10

siä on muokattu rakennusvalvonnan esittämien periaatteiden pohjalta soveltuvien osin. Muilta osin asemakaavaa tullaan jatkossa valmistelemaan yhteistyössä eri viranomaisten kanssa.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kannanotot ja vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 2 kpl.

Mielipiteet kohdistuivat hotelli- ja muiden palvelujen täydentämiseen, Lautatarhankujan rauhoittamiseen ajoneuvoliikenteeltä, Festarikujan rakentamiseen sekä rakentamiskorkeuden kasvattamiseen.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Mielipidekirjeet sekä vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Asemakaavan ja sen mukaisten käyttötarkoituksen muutosten toteuttaminen ei edellytä varsinaisia kynnysinvestointeja kaupungilta. Nykyisille katualueille tehtävät muutokset lautatarhankadulla ajoneuvoliikenteestä pyöräilyn ja jalankulun käyttöön voidaan toteuttaa erillisenä kokonaisuutenaan, mikäli pyritään laatutason nostamiseen. Asemakaavamuutosalueella sijaitseva Festarikujan alikulkutunneli voidaan toteuttaa asemakaavasta riippumattomana erillisenä hankkeena. Festarikujasta on laadittu rakennusvirastossa hankesuunnitelma ja asiaa on aiemmin käsitelty yleisten töiden lautakunnassa.

Kaupunki saa tuloja tonttien myymisestä. Tonttien 10620/6 ja 10621/6 (tornit 7 ja 8) määräosien myymisestä on aiemmin sovittu Kalasataman keskuksen toteutussopimuksessa ja käyttötarkoituksen muutoksesta aiheutuvia mahdollisia kauppahinnantarkistuksia käsitellään erikseen. Korttelin 10593 tontista on tehty suunnitteluvaraus ja sen luovutusehdoista sovitaan erikseen.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:



28.2.2017

Akp/10

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- kaupunginmuseo
- kiinteistölautakunta/kiinteistövirasto
- pelastuslautakunta
- rakennuslautakunta/rakennusvalvontavirasto
- yleisten töiden lautakunta / rakennusvirasto
- ympäristölautakunta/ympäristökeskus
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaavaehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Kiinteistövirasto käy neuvotteluja SRV Oyj:n kanssa Kalastaman keskuksen toteutussopimuksen muutoksista ja sopimusmuutokset on tarkoitus viedä kiinteistölautakunnan käsiteltäväksi maaliskuussa 2017.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Salla Hoppu, arkkitehti, puhelin: 310 37240
salla.hoppu(a)hel.fi
Johanna Iivonen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37137
johanna.iivonen(a)hel.fi
Raila Hoivanen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37482
raila.hoivanen(a)hel.fi
Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37311
matti.neuvonen(a)hel.fi

Liitteet



28.2.2017

Akp/10

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12438 kartta, päivätty 28.2.2017
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12438 selostus, päivätty 28.2.2017
- 5 Havainnekuva 28.2.2017
- 6 Tilastotiedot
- 7 Kustannukset
- 8 Vuorovaikutusraportti 28.2.2017
- 9 Korkea rakentaminen Helsingissä
- 10 Kalasataman keskuksen vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuuriympäristöön 2017
- 11 Varjotutkielma, Kalasataman keskus, 11.10.2016 SRV
- 12 Ote Kalasataman raitioteiden yleissuunnitelmaluonnoksesta 25.1.2017
- 13 Kalasataman korkeiden rakennusten vaikutukset lintuihin, erityisesti Vanhankaupunginlahden Natura-alueen linnustoon
- 14 Palotekninen suunnitelma kaavoituksen tarpeisiin
- 15 Kalasataman keskus, lausunto suunnitelmamuutosten tuulusuusvaikutuksista
- 16 Kalasataman keskuksen korttelin 10593 ja tortien 7 ja 8 meluselvitys asemakaavamuutosta varten
- 17 Raideliikenteen tärinän ja runkomelun huomioiminen kaavamuutosalueilla
- 18 Asiantuntija-arvio ilmanlaadusta
- 19 Kalasataman hotellihankkeen ekologiset kriteerit
- 20 Kalasataman keskus 2, kaavamuutosalueet 2016, pilaantuneisuustarkastelu
- 21 Pohjaveden tila - yhteenveto 4.2.2017
- 22 Kalasataman keskus, autopaikkalaskelma, pyöräpaikkalaskelma
- 23 Kalasataman keskus, alustava kerrosalalaskelma ja -kaaviot 15.11.2016
- 24 Mieli-pidekirjeet
- 25 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija
Otteen liitteet
Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 8
Ne mieliteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Hyttinen Villeneuve, Hakola
Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski (laskutus)