



§ 325

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Sil- tasaarenportin (Toinen linja 7 ja Siltasaarencatu 13) tarkistettu ase- makaavan muutosehdotus (nro 12543)

HEL 2017-003471 T 10 03 03

Hankennumero 3161_4

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 19.3.2019 päivätyn ja 11.6.2019 muutetun asemakaavan muuto-
sehdotuksen nro 12543 hyväksymistä. Asemakaavan muutos kos-
kee 11. kaupunginosan (Kallio, Linjat) korttelia 306, korttelin 307
tonttia 7 sekä katualuetta.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausun-
toihin ja muistutukseen. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti
ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa,
Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan
MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavas-
ta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Perttu Pulkka. Asiantuntija poistui
kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Perttu Pulkka, arkkitehti, puhelin: 310 37465

[perttu.pulkka\(a\)hel.fi](mailto:perttu.pulkka(a)hel.fi)

Raila Hoivanen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37482

[raila.hoivanen\(a\)hel.fi](mailto:raila.hoivanen(a)hel.fi)

Juuso Helander, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37134

[juuso.helander\(a\)hel.fi](mailto:juuso.helander(a)hel.fi)



Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12543 kartta, päivätty 19.3.2019, muutettu 11.6.2019
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12543_selostus, päivätty 19.3.2019, muutettu 11.6.2019, päivitetty Kylk:n 11.6.2019 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 11.6.2019
- 6 Viitesuunnitelma
- 7 Varjostustutkielma
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti 19.3.2019, täydennetty 11.6.2019 ja asukastilaisuuksien (7.6.2017 ja 22.10.2018) muistiot
- 10 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 9

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee nykyisiä virasto- ja hallintorakennusten tontteja, jotka sijaitsevat Toisen linjan ja Siltasaarenkadun risteyksessä sekä tonttien välistä Siltasaarenkatu -katuosuutta. Kaavaratkaisu mahdollistaa toimitilarakentamisen tonteille.

Tonteilla olevat hallintorakennukset puretaan. Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa tonteille monipuolista toimitilarakentamista, Linjoille tyypillistä kivijalkaliiketilaa sekä asumista.

Helsingin kaupunki ja Kiinteistö Oy Helsingin toimitilat järjestivät kilpailun kiinteistöjen kehittämisestä, suunnittelusta ja ostamisesta. Kilpailun järjestäminen ja tonttien myynti perustuvat kaupunginhallituksen päätökseen (16.12.2013) vapautuvien kiinteistöjen kehittämisestä ja realisoinnista.



Kaavaratkaisulla mahdollistetaan tontin myynnin yhteydessä käydyn arkkitehtuurikilpailun voittaneen ehdotuksen mukainen ratkaisu.

Uutta kerrosalaa on 9 090 k-m². Kaavaratkaisun kokonaiskerrosala on 20 400 k-m², josta toimitilaa on 18 250 k-m² ja asuinrakentamisenkerrosalaa 2 150 k-m². Tonttien tehokkuudeksi muodostuu tontilla 11/307/17 (Toinen linja 7) e□=5,9 ja tontilla 11306/9 (Siltasaarencatu 13) e□=4,8.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueen kaupunkikuva muuttuu rakennetummaksi, keskustamaisemmaksi sekä toiminnallisesti monipuolisemmaksi. Hankkeen toteuttaminen parantaa alueen kaupunkikuvaa ja tukee alueen kehitystä uuden yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti keskusta-alueena ja parantaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Kaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontin 11/306/8 (Siltasaarencatu 13) kiinteistössä sijaitsi vuoteen 2018 kevääseen asti rakennusvalvonnan tilat sekä sosiaali- ja terveystalvet. Kiinteistössä on toiminut vuodesta 2009 kaupungin päiväkotit Kaleva.

Tontilla 11/307/1 (Toinen linja 7) sijaitsevassa kiinteistössä on tällä hetkellä Helsingin kaupungin liikennelaitoksen (HKL) pääkonttori. Kiinteistöt omistaa Kiinteistö Oy Helsingin toimitilat, joka on vuokrannut tontit kaupungilta.

Metron kulkuyhteys, osa lippuhallia ja metron teknisiä tiloja sijoittuvat suunnittelualueen eteläosaan.

Alueella on voimassa asemakaava nro 8965 (vahvistettu 7.11.1985) ja maanalaiset asemakaavat nro 6415 vuodelta 1970 ja 12290 vuodelta 2015. Kaavan mukaan tontit ovat Hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta (YH).

Tontille 307/7 (Toinen linja 7) on saanut sijoittaa kahdeksan kerroksisen rakennuksen, kerrosalaltaan enintään 4 490 k-m². Tontille 306/8 (Siltasaarencatu 13) on saanut sijoittaa seitsemän kerroksisen rakennuksen, enintään 6 820 k-m². Tontin rakennusalalle saa sijoittaa lasten päiväkodin.



Helsingin kaupunki omistaa alueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta. Kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hankkeen kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden 15 154 000 euroa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 28.3.–26.4.2019

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 19.3.2019 ja lautakunta päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus. Muistutuksessa esitetty huomautus kohdistui lintujen elinolosuhteiden muutoksiin.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnot kohdistuivat Pissarakadan varausten tarkennuksiin sekä alueen joukkoliikenteen pysäkkien esteettömyyden ja palvelutason parantamiseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Väylävirasto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksesta ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Tarkemmat perustelut



11.06.2019

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Perttu Pulkka, arkkitehti, puhelin: 310 37465
perttu.pulkka(a)hel.fi
Raila Hoivanen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37482
raila.hoivanen(a)hel.fi
Juuso Helander, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37134
juuso.helander(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12543 kartta, päivätty 19.3.2019, muutettu 11.6.2019
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12543 selostus, päivätty 19.3.2019, muutettu 11.6.2019
- 5 Havainnekuva, 11.6.2019
- 6 Viitesuunnitelma
- 7 Varjostustutkielma
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti 19.3.2019, täydennetty 11.6.2019 ja asukastilaisuuksien (7.6.2017 ja 22.10.2018) muistiot
- 10 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Muistutus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 9

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Lindén, Liisanantti



Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 26.4.2019

Kaupunkiympäristölautakunta 19.03.2019 § 149