



24.11.2020

Asia/5

## § 688

### Katajanokanlaituri 4 asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12654) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2019-011342 T 10 03 03

Hankennumero 4428\_7

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

## Käsittely

Asian aikana kuultavana oli johtava-arkkitehti Marjaana Yläjääski. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Risto Rautava: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

## Lisätiedot

Marjaana Yläjääski, johtava arkkitehti, puhelin: 310 37045

marjaana.ylajaaski(a)hel.fi

Pekka Nikulainen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37122

pekka.nikulainen(a)hel.fi

Mikko Juvonen, tiimipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37252

mikko.juvonen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12654 kartta, päivätty 24.11.2020
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12654 selostus, päivätty 24.11.2020
- 5 Liikennesuunnitelma nro 7107 / 24.11.2020
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 24.11.2020
- 8 Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Postiosoite  
PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite  
Työpajankatu 8  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

Puhelin  
09 310 1691  
Faksi

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
FI06 8000 1200 0626 37  
Alv.nro  
FI02012566



## Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 24.11.2020 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutossehdotuksen nro 12654 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaava koskee 8. kaupunginosan (Katajanokka) korttelia 8193 ja katualuetta ja asemakaavan muutos koskee 8. kaupunginosan (Katajanokka) satama-aluetta (muodostuu uusi kortteli 8193)
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi)

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:  
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma: 25 000 euroa.

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12654 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee ranta-aluetta, joka sijaitsee Katajanokalla Tulli- ja Pakkahuoneen edustalla osoitteessa Katajanokanlaituri 4. Kaavaratkaisu mahdollistaa nelikerroksisen, pääosin puurakenteisen liike- ja toimistorakennuksen raken-



tamisen alueelle. Suunnittelu on käynnistynyt Keskinäinen työeläkevaikutusyhtiö Varman saatua kehittämisvarauksen Eteläsataman lahden rannalla sijaitsevalle alueelle pääkonttorin rakentamiseksi. Rakennuksen tuleva pääkäyttäjä on Stora Enso Oyj. Lisäksi rakennukseen on tarkoitus sijoittaa muuta toimisto- ja liiketilaa, kuten hotelli.

Tavoitteena on, että Katajanokan ranta-alueetta kehitetään julkisena kävely-painotteisena alueena, joka jatkaa rantareittiä Kauppatorilta kohti Katajanokan kärkeä. Rakennuksen katutaso tilat toimintoihin tukevat aktiivisen ja viihtyisän kävely-ympäristön syntymistä. Katajanokan satamasta ulosajavan rekkaliikenteen reittiä muutetaan siten, että ranta-alueen kehittäminen on mahdollista.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan uudisrakennuksen suhde valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, merellisen Helsingin kansallismaisemaan sekä ikoniseen Helsinki-näkymään ja Katajanokan rantajulkisivuun. Rakennusala ja suurin sallittu rakentamisen korkeus on tarkoin sovitettu ympäristön arvoihin.

Alueelle on suunniteltu uusi toimisto- ja hotellirakennus ja uutta merellistä kävelyaluetta. Asemakaavaehdotus perustuu rakennuksesta kaavatyön kuluessa käydyin arkkitehtuurikutsukilpailun voittaneeseen ehdotukseen.

Uutta liike- ja toimitilakerrosalaa on yhteensä 18 950 k-m<sup>2</sup>, josta 2 200 k-m<sup>2</sup> sijoittuu kellariin. Tontin tehokkuusluku on e=3,08. Pääkonttori ja hotellikäytössä uusi rakennus mahdollistaa enimmillään noin 780 työpaikkaa.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir. nro 7107), jonka mukaan satamasta lähtevä raskasliikenne liittyy jatkossa Katajanokan katuverkkoon Ankkurikatua pitkin.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Katajanokan kaupunkijulkisivu Eteläsataman suuntaan täydentyy uudella rakennuksella ja alueen kävely-yhteydet paranevat. Lisäksi aktiivinen ranta-alue laajenee uusien toimintojen myötä.

## Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutusta. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

## Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualue on osa Helsingin kulttuurihistoriallisesti merkittävintä merellistä julkisivua ja arvokasta kaupunkiympäristöä. Suunniteltavan rakennuksen tulee mittakaavaltaan, materiaaleiltaan ja laadultaan so-



pia Kauppatorin alueen kaupunkijulkisivuun ja merellisen Helsingin kansallismaisemaan sekä ympäröivään rakennuskantaan. Kaava-alueella sijaitsee purettava varastorakennus, joka on rakennettu vuonna 1960. Ranta-alue on varattu satamatoiminnoille ja rajattu kansainvälisen risteilyalusliikenteen mahdollistavalla turvatoimialalla. Sataman rekkaliikenteen reitti kulkee rannassa rakennuspaikan meren puolella.

Pääosalla aluetta on voimassa asemakaava nro 28A, joka on tullut voimaan vuonna 1895. Suunnittelualue on osoitettu satama-alueeksi. Täyttöjen myötä syntynyt uusi maa-alue on kaavoittamatonta aluetta. Voimassa oleva asemakaava ei ole ajan tasalla.

Helsingin kaupunki omistaa alueen. Satama omistaa alueelle sijoittuvat laituri- ja rantarakenteet ja on pitkäaikainen vuokralainen hallinnoimiltaan maa-alueilla. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta on alustavasti arvioitu aiheutuvan kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

Katualueet	1,0 milj. euroa
Johtosiirrot	0,1 milj. euroa
Rantarakenteiden uusiminen	7,6 milj. euroa
<b>Yhteensä</b>	<b>n. 9 milj. euroa</b>

Toteuttamisen kustannukset toteutuvat vaiheittain. Laiturirakenteiden uusiminen toteutettaneen myöhemmässä vaiheessa yksittäisen tontin laajuutta suuremmalla alueella. Yllä esitetyssä on arvioitu ainoastaan tontin kohdalle sijoittuvan rantamuurin osuus.

Edellisten lisäksi tarvittavien uuden vesihuoltojärjestelmien toteuttamisesta on arvioitu aiheutuvan kustannuksia verkonhaltijoille noin 80 000 euroa.

Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Kaupungille kohdistuu rakennusoikeudesta tuloja tontin myymisestä tai vuokraamisesta ja tämä täsmentyy käytävissä neuvotteluissa.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaihana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.



## Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helsingin Satama
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- Helen Sähköverkko Oy

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat arvoiltaan huomattavan ympäristön ja kaupunkikuvan huomioon ottamiseen, kaavoituksessa huomioon otettaviin alueella sijaitseviin rakenteisiin, johtoihin ja viemäreihin, kaava-alueen laajuuteen ja kaavaluonnoksen sisältöön, OAS- ja luonnosvaiheen vuorovaikutuksen järjestämiseen, Katajanokan liikennetkaisuihin, sataman ympäristövaikutuksiin ja kerrosten suurimpaan sallittuun lukumäärään. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että rekkaliikenteen ulosajoreitin yksityiskohtien suunnittelua on jatkettu yhteistyössä Helsingin Sataman kanssa, kaupungin museon edustaja on kutsuttu mukaan kaavatyön kokouksiin ja alueesta on laadittu alustava vesihuollon ja kuivatuksen yleissuunnitelma tilavarauksineen kaavoituksen tueksi.

## Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat:

- rakentamisen sijaintiin, laajuuteen, korkeuteen, materiaaleihin, kestävyystavoitteisiin ja ympäristöön sopivuuteen
- esitetyn hankkeen luonteeseen ja tarpeeseen ja oikeutukseen alueella
- liikennejärjestelmään aiheutuviin muutoksiin sekä oletettuun liikennemäärän kasvuun, pysäköintiin, ruuhkautumiseen ja liikenteen ympäristöhäiriöihin asuntakaduilla sekä työmaan aikaisiin järjestelyihin
- vuorovaikutukseen ja kaavahankkeen lainmukaisuuteen



- satamatoimintoihin ja varustamotoimintaan
- julkisen ranta-alueen laajuuteen, tarpeeseen, riittävyteen
- esteettömyyteen.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että viitesuunnitelmassa ja kaavaratkaisussa on erityisesti kiinnitetty huomiota rakennuksen maantasokerroksen ratkaisuihin ja toimintojen avoimeen luonteeseen, rakennuksen suhteeseen arvokkaaseen ympäristöönsä, rakentamisen kestäviin ratkaisuihin, rantareitin riittävään mitoitukseen ja satamatoiminnan jatkumisen mahdollisuuteen. Liikennesuunnitelmassa mielipiteet on otettu huomioon selvittämällä ja simuloimalla liikenteen järjestelyiden muutoksia nyt kaavoitettavaa aluetta laajemmin. Kaavoitusprosessissa osallisten palautetta on huomioitu mahdollistamalla hankkeeseen liittyvä vuorovaikutus Uutta kantakaupunkia - verkkotilaisuudessa sekä esittelemällä hanketta Katajanokan huollon järjestämässä keskustelutilaisuudessa. Kirjallisia mielipiteitä saapui 12 kpl.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY
- Museovirasto
- Helsingin Satama Oy
- Helsingin Leijona Oy
- Senaatti-kiinteistöt
- Puolustusvoimat
- Suomenlinnan hoitokunta
- Liikenne- ja viestintävirasto/Traficom Merenkulku



24.11.2020

Asia/5

- Liikenne- ja viestintävirasto/Traficom Tieliikenne
- Väylävirasto
- Tulli
- Rajavartiolaitoksen esikunta
- Helsingin poliisilaitos
- Tasavallan Presidentin Kanslia
- Helsingin Yrittäjät
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin vanhusneuvosto
- Helsingin vammaisneuvosto
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

**Lisätiedot**

Marjaana Yläjääski, johtava arkkitehti, puhelin: 310 37045  
marjaana.ylajaaski(a)hel.fi  
Pekka Nikulainen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37122  
pekka.nikulainen(a)hel.fi  
Mikko Juvonen, tiimipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37252  
mikko.juvonen(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12654 kartta, päivätty 24.11.2020
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12654 selostus, päivätty 24.11.2020
- 5 Liikennesuunnitelma nro 7107 / 24.11.2020
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 24.11.2020
- 8 Osa päätöshistoriaa

**Oheismateriaali**

- 1 Mieli-pidekirjeet



24.11.2020

Asia/5

## Muutoksenhaku

Kustannusten osalta

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

## Otteet

**Ote**  
Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

## Otteen liitteet

Esitysteksti  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Rämö, Lindén, Hakola  
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 26.10.2020 § 54

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 1.6.2020