



25.03.2020

Ärende/9

§ 99

Detaljplan och detaljplaneändring för Hagnäs strand (nr 12575)

HEL 2013-002028 T 10 03 03

Beslut

På förslag av ordföranden bordlade stadsfullmäktige ärendet.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Lindén, stadssekreterare, telefon: 310 36550
timo.linden(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12575 kartta, päivätty 9.4.2019, muutettu 10.12.2019
- 2 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12575 selostus, päivätty 9.4.2019, muutettu 10.12.2019, päivitetty Kylk:n 10.12.2019 päätöksen mukaiseksi
- 3 Liikennesuunnitelma (piir. nro 6927)
- 4 Tehdyt muutokset
- 5 Vuorovaikutusraportti 28.10.2014, täydennetty 14.2.2017, 9.4.2019 ja 3.12.2019 liitteineen
- 6 Osa päätöshistoriaa

Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige godkänner detaljplan för småbåtshamn och vattenområde i 1 stadsdelen (Kronohagen), park-, vatten- och gatuområden i 10 stadsdelen (Sörnäs, Vilhelmsberg) och vatten- och gatuområden i 11 stadsdelen (Berghäll, Broholmen) samt detaljplaneändring för småbåtshamn och gatuområde i 10 stadsdelen (Sörnäs, Vilhelmsberg), kvarteret 206 och vatten- och gatuområden (de nya kvarteren 10397, 11207 och 11209 bildas) i 11 stadsdelen (Berghäll, Broholmen), enligt ritning nr 12575, daterad 9.4.2019 och ändrad 10.12.2019, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Sammandrag

Detaljplanen och detaljplaneändringen gäller områden vid Hagnäskajen, Brobergskajen, Utbildningsstyrelsens kvarter samt gatu-, park- och



25.03.2020

Ärende/9

vattenområden i stadsdelarna Sörnäs, Berghäll och Kronohagen i närheten av Brobergssundet.

I detaljplanelösningen ingår snabbspårvägen Kronbroarna från Fiskehamnen via Knekten till Hagnäs och vidare till centrum, en ny dragning av Hagnäs bro, ny allmän strand samt en kompaktare stadsstruktur i och med kompletteringsbyggande.

Syftet med detaljplanelösningen är att skapa högklassiga och mångsidiga allmänna platser på stränderna i Hagnäsområdet. Målsättningen är att stärka Hagnäs karaktär och dragningskraft samt områdets ställning som en del av stadsstrukturen i centrum.

Det planeras en ny spårväg på Hagnäskajen, en ny dragning av Hagnäs bro, nya allmänna stränder samt tre nya bostadskvarter med flervåningshus. Tomtexploateringsstalet (e□) är 4,15 i genomsnitt. Den nya bostadsvåningsytan uppgår till 57 550 m² och våningsytan för affärs- och verksamhetslokaler uppgår till 6 300 m². Antalet invånare ökar med ca 1 250.

Det har gjorts upp en trafikplan i samband med detaljplanelösningen (ritning nr 6927) enligt vilken förbindelserna för fotgängare och cyklister samt verksamhetsförutsättningarna för kollektivtrafiken ska förbättras i Hagnäsområdet. Det blir ändringar i biltrafiken då Hagnäsbrons ramper tas bort och den nya bron kopplas till gatunätverket med korsningar i ett plan på båda sidor om Brobergssundet.

Genom detaljplanelösningen realiseras principerna för ett försök med ett parkeringssystem på marknadsvillkor i kvarteren 11209 och 10397, vilket stadsmiljönämnden godkände 16.4.2019, § 203.

Som en följd av detaljplanelösningen förbättras i synnerhet områdets trafikförbindelser med alla fortskaffningsmedel samt rekreationsmöjligheterna i omgivningen. Områdets stadsbild förändras då det blir tätare bebyggt och servicenivån höjs som en följd av kompletteringsbyggandet. Detta stärker Hagnäs som en del av centrumområdet.

Föredragandens motiveringar

Detaljplanelösningen bidrar till att staden kan uppnå sina strategiska mål. Detaljplanelösningen svarar mot Generalplan 2016 för Helsingfors.

Stadsplaneringsnämnden godkände principerna för ändring av områdets detaljplan 4.11.2014 som utgångsläge för den fortsatta planeringen. Nämnden förutsatte emellertid att man undersöker möjligheten att märkbart öka kompletteringsbyggandet.



25.03.2020

Ärende/9

Detaljpanelösningen utgör en del av en detaljplanehelhet för Hagnäs strand och Sörnäs strand, som stadsplaneringsnämnden godkände 28.2.2017, § 110, såsom underlag för arbetet på förslaget till detaljplan och detaljplaneändring. För den fortsatta planeringen ordnades en sektorsövergripande planeringstävling för Broholmens område, inklusive Hagnäs strand. Av de deltagande lagen krävdes kunskaper i arkitektur, landskapsarkitektur och stadsdesign.

Utgångspunkter för området och nuläge

Området är ursprungligen utfyllnadsmark och landskapet är bebyggt. Det äldsta byggnadsbeståndet i omgivningen är från början av 1900-talet, och kvarteren har fått sin nuvarande struktur under den senare hälften av 1900-talet, medan de nyaste byggnaderna på området är från 1960–70-talen, varefter det har skett mycket lite förändringar på området. Hagnäs bro byggdes 1961 för att betjäna biltrafiken från öster.

Hagnäs torg är en knutpunkt för trafiken i östra innerstaden och dess funktionella centrum. Stadsbilden i östra delen av det planerade området domineras av trafikleden Sörnäs strandväg, som skär igenom stadsstrukturen och separerar Havshagen från byggnaderna i Berghäll och Sörnäs.

För området gäller flera detaljplaner (från 1922–2007), i vilka området huvudsakligen anges som gatu- och parkområde. Det finns även områden som saknar detaljplan.

Helsingfors stad äger områdena, utom YH-kvartersområdet, som är privatägt.

Kostnader

Detaljpanelösningen medför följande kostnader för staden, exklusive mervärdesskatt:

Grundberedning och stränder	36 mn euro
Flyttning av ledningar	9 mn euro
Gator och trafikområden	15,5 mn euro
Parker, rekreations- och grönområden	5 mn euro
Totalt	62–67 mn euro

Den höjda vattennivån som en följd av klimatförändringen har beaktats för byggandet av stränderna samt i utjämningsplanen för området. Man måste dessutom ha beredskap för havs- och dagvattenöversvämningar i framtiden på ett område som är större än det planerade. System och



pumpar för dagvatten och översvämningar har föreslagits som metod för beredskapen jämte ändringar i Havshagens område. Kostnaderna för dessa är sammanlagt ca 16 miljoner euro. Beredskapen inför översvämningar gäller på sikt och alla investeringar behövs inte nödvändigtvis i samband med att man börjar bygga på området. Effekten av översvämningssberedskapen på Brobergssundets område är ungefär 250 euro/m² vy.

I kostnaderna ingår inte kostnaderna för Kronbroarnas spårväg eller byggandet av den nya Hagnäsbron, för vilka det pågår separata planerings- och byggnadsprojekt.

Det har tidigare utarbetats en detaljplan för en hotelltomt samt platsen öster om tomten och för de allmänna stränderna på området. Tidigare uppskattades kostnaderna för att genomföra Hagnäshotellens detaljplan till 19 miljoner euro, vilket inte ingår i kostnaderna för detaljplanen för Hagnäs strand.

Detaljplanen gör det möjligt att bygga en småbåtshamn i norra ändan av Norra kajen. Detta är ingen förutsättning för markanvändningen i övrigt. Kostnaderna för grundberedning och byggande på stränderna vid småbåtshamnen uppskattas preliminärt till ca 20 miljoner euro. Detta har inte inkluderats i kostnadskalkylen ovan. Man bör göra upp en mer exakt kostnadskalkyl om en fortsatt planering av området främjas.

Byggrättens värde och inkomster från tomter

Detaljplanen och detaljplaneändringen höjer de befintliga tomternas värde. Staden kommer att få inkomster från försäljning av byggrätt och från uthyrning. Med en fördelning av besittnings- och finansieringsformerna enligt BM-programmet beräknas byggrätten vara värd ca 75 miljoner euro.

Detaljplaneförslaget offentligt framlagt

Detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt 7.5–5.6.2019.

Tre anmärkningar gjordes mot detaljplaneförslaget. Efter att förslaget hållits framlagt kom det in en skrivelse. Anmärkningarna gällde fåglarnas förändrade livsvillkor, krav på att stryka utfyllnaden i planerna, effekterna på området av en höjd havsvattennivå, det minskade antalet parkeringsplatser i Kronohagens område samt de nya gatornas konsekvenser för miljön. I skrivelsen påpekades kvaliteten på cykelförbindelserna.

Museiverket, Trafikledsverket, Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT), Helsingforsregionens miljötjänster (HRM), Helen Ab,



25.03.2020

Helsingfors Hamn Ab och Helsingfors stadsmuseum gav utlåtande om detaljplaneförslaget. Påpekandena i utlåtandena gällde hänsyn till den värdefulla miljön i detaljplaneändringen, precisering av utrymmet reserverat för kommunal teknik, beaktande av arrangemanget medan Centrumslingan byggs, beaktande av särdragen i hamnens trafikförbindelser, tillräcklig hänsyn till ändrade strömningar samt tillräckliga bestämmelser om buller.

Åtgärder efter att förslaget hölls offentligt framlagt

I rapporten om växelverkan presenteras en sammanfattning av anmärkningarna, skrivelserna och myndighetsutlåtandena om detaljplaneförslaget samt bemötandena till de påpekanden som framförts i dessa.

Det som ingår i påpekandena har beaktats med hänsyn till detaljplanemålen och i den utsträckning det är ändamålsenligt.

Efter att planen varit offentligt framlagd gjordes ändringar i detaljplane-kartans beteckningar, bestämmelser och övriga material, för vilka det redogörs närmare i detaljplanebeskrivningens sista kapitel. De har också samlats i bilagan över ändringar (Tehdyt muutokset). Ändringarna är inte väsentliga, och förslaget behöver därför inte läggas fram på nytt

Närmare motivering

Motiveringen till detaljpanelösningen framgår närmare av den bifogade detaljplanebeskrivningen.

Beslutsförslaget stämmer överens med stadsmiljönämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Lindén, stadssekreterare, telefon: 310 36550
timo.linden(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12575 kartta, päivätty 9.4.2019, muutettu 10.12.2019
- 2 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12575 selostus, päivätty 9.4.2019, muutettu 10.12.2019, päivitetty Kylk:n 10.12.2019 päätöksen mukaiseksi
- 3 Liikennesuunnitelma (piir. nro 6927)
- 4 Tehdyt muutokset
- 5 Vuorovaikutusraportti 28.10.2014, täydennetty 14.2.2017, 9.4.2019 ja 3.12.2019 liitteineen
- 6 Osa päätöshistoriaa



25.03.2020

Ärende/9

Bilagematerial

- 1
- 2 Ilmakuva
- 3 Havainnekuva, 3.12.2019

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Helsingfors Hamn Ab
Samkommunen Helsingforsregionens trafik
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster
Museiverket, skydd av kulturmiljön
Helen Ab

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4
Bilaga 5
Bilaga 6

För kännedom

Stadsmiljönämnden
Detaljpaneläggning

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 16.03.2020 § 195

HEL 2013-002028 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:



25.03.2020

Ärende/9

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 1. kaupunginosan (Kruununhaka) venesatamaa ja vesialuetta, 10. kaupunginosan (Sörnäinen, Vilhonvuori) puisto-, vesi- ja katualueita, 11. kaupunginosan (Kallio, Siltasaari) vesi- ja katualueita koskevan asemakaavan sekä 1. kaupunginosan (Kruununhaka) puisto-, vesi- ja katualueita, 10. kaupunginosan (Sörnäinen, Vilhonvuori) venesatamaa ja katualuetta, 11. kaupunginosan (Kallio, Siltasaari) korttelia 206 sekä vesi- ja katualueita (muodostuvat uudet korttelit 10397, 11207 ja 11209) koskevan asemakaavan muutoksen 9.4.2019 päivätyn ja 10.12.2019 muutetun piirustuksen nro 12575 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Käsittely

16.03.2020 Ehdotuksen mukaan

Kaupunginhallitus päätti käsitellä esityslistan kolmannen ehdotuksen kokouksen viimeisenä asiana.

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

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Timo Lindén, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36550
timo.linden(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 10.12.2019 § 641

HEL 2013-002028 T 10 03 03

Hankennumero 1611_1, 1611_2

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti

- 9.4.2019 päivätyn ja 10.12.2019 muutetun asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12575 hyväksymistä. Asemakaava koskee 1. kaupunginosan (Kruununhaka) venesatamaa ja vesialueita; 10. kaupunginosan (Sörnäinen, Vilhonvuori) puisto-, vesi- ja katualueita; 11. kaupunginosan (Kallio, Siltasaari) vesi- ja katualueita ja asemakaavan muutos koskee 1. kaupunginosan (Kruununhaka) puisto-, vesi- ja katualueita; 10. kaupunginosan (Sörnäinen, Vilhonvuori) venesatamaa ja katualuetta; 11. kaupunginosan (Kallio, Siltasaari) korttelia 206 sekä vesi- ja katualueita (muodostuvat uudet korttelit 10397, 11207 ja 11209) koskevan asemakaavan muutoksen 9.4.2019 päivätyn ja 10.12.2019 muutetun piirustuksen nro 12575 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.



25.03.2020

Ärende/9

saari) korttelia 206 sekä vesi- ja katualueita (muodostuvat uudet korttelit 10397, 11207 ja 11209).

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyihin mielipiteisiin. 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 kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Kaupunkiympäristölautakunta edellyttää, että Siltavuorenrannan katu- ja puistosuunnitelmissa pyritään mahdollisimman laadukkaaseen jalankulkuympäristöön, kiinnitetään huomiota seikkoihin jotka vähentävät katu ympäristön väylämäisyyttä ja edesauttavat nopeusrajoitusten puitteissa ajamista kuten ajokaistojen leveyteen, pysäköintipaikkojen ja katupuiden sijoitteluun. Lautakunta pitää tärkeänä, että kävely-yhteydet puistoon ja sillalle suunnitellaan sujuviksi ja toimiviksi. Puiston osalta pyritään luomaan ympäristö, jolla on laaja vetovoima.

Käsittely

10.12.2019 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Asian aikana kuultavana oli liikenneinsinööri Juha Väisänen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Kaupunkiympäristölautakunta edellyttää, että Siltavuorenrannan katu- ja puistosuunnitelmissa pyritään mahdollisimman laadukkaaseen jalankulkuympäristöön, kiinnitetään huomiota seikkoihin jotka vähentävät katu ympäristön väylämäisyyttä ja edesauttavat nopeusrajoitusten puitteissa ajamista kuten ajokaistojen leveyteen, pysäköintipaikkojen ja katupuiden sijoitteluun. Lautakunta pitää tärkeänä, että kävely-yhteydet puistoon ja sillalle suunnitellaan sujuviksi ja toimiviksi. Puiston osalta pyritään luomaan ympäristö, jolla on laaja vetovoima.

Kannattaja: Risto Rautava



25.03.2020

Ärende/9

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Anni Sinnemäen vastaehdotuksen.

03.12.2019 Pöydälle

16.04.2019 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

09.04.2019 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Perttu Pulkka, arkkitehti, puhelin: 310 37465

perttu.pulkka(a)hel.fi

Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37258

anu.lamminpaa(a)hel.fi

Juha Väisänen, liikenneinsinööri, puhelin: 31026659

juha.vaisanen(a)hel.fi

Mikko Juvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37252

mikko.juvonen(a)hel.fi

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 27.5.2019

HEL 2013-002028 T 10 03 03

Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja on päättänyt antaa seuraavan lausunnon.

Suunnittelualue sijaitsee Hakaniementorin itä- ja kaakkoispuolella, Siltavuorensalmen molemmin puolin. Pohjoisessa suunnittelualue rajautuu Haapaniemenkadun eteläpuolelle ja Kruununhaan puolella Kirjantötekijäntienkadun eteläreunaan. Alueen täydennysrakentaminen pohjautuu kaupungin strategisten, yleiskaavan ja Asumisen ja maankäytön ohjelman tavoitteisiin tiivistää kaupunkirakennetta olemassa olevien joukkoliikenteen solmukohtien ympäristössä. Kaavaratkaisu mahdollistaa Kruunusillat –pikaraitiotieyhteyden Kalasataman Nihdin suunnasta Hakaniemen kautta kohti keskustaa, Hakaniemensillan uuden linjauksen, uutta julkista rantaa, sekä alueen kaupunkirakenteen tiivistämisen täydennysrakentamalla.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun lähtökohtana ovat keväällä 2018 ratkaistun Hakaniemenrannan ideakilpailun ensimmäisen ja toisen palkinnon saaneet eh-



dotukset. Alueen suunnittelun lähtökohtana on ollut paikalliseen kaupunkirakenteeseen sitoutuva täydennysrakentamisen periaate. Sörnäisten rantatien varteen Merihaan tornin läheisyyteen on osoitettu korkeampaa rakentamista. Julkiset tilat, erityisesti ranta-alueet on suunniteltu monimuotoiseen aktiiviseen toimintaan sekä oleskeluun. Kruununhaan pohjoista rantaa sekä Merihaan eteläpuolella sijaitsevaa nurmialuetta laajennetaan täytöillä puistoalueiksi.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Alueelle suunnitellaan kolme uutta asuinkorttelia. Hakaniemenrantaan on suunniteltu Hakaniemen kaupunkirakennetta jatkavia kortteleita (11209 ja 10397). Puoliavoimet korttelit muodostuvat seitsemänkerroksista asuinkerrostaloista. Katutasoon tulee sijoittaa liike- ja ravintolatiloja. Korttelit muodostuvat puoliavoimista pihoista, jotka avautuvat etelään lahden suuntaan. Pihat yhdistyvät kävelyalueeseen portaan kautta. Ensimmäisiin kerroksiin sijoittuu kivijalkaliiketilaa. Asuinkerrostalot sijoittuvat eteläkärjiltään osittain ulokkeelle.

Hakaniemen sillan vapautuvalle ramppialueille on suunniteltu Sörnäisten rantatietä rajaavaa korttelia (kortteli 11205). Asuinkerrosalaa muodostuu yhteensä 31 200 k-m². Korttelin eteläreunaan sijoittuu nelikerroksinen toimitilarakentamisen osa-alue, jossa kerrosalaa on 650 k-m². Kortteli sijoittuu kaupunkirakenteelliseen rajapintaan. Sen länsipuolen korttelirakenne on Hakaniemen ympäristölle tyypillinen umpikortteli, itäpuolelle sijoittuu avointa rakentamistapaa hyvin edustava Merihaka; näistä paikallisista erityispiirteistä on muodostettu uusi yhdistelmäkortteli, jossa perinteiseen umpikortteliin on lisätty kolme korkeampaa osaa, jotka liittyvät Merihaan korkomaailmaan. Umpikortteliosuus on seitsemänkerroksinen, korkeimmillaan korttelin kerrosluku on 19.

Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue (YH)

Opetushallituksen olemassa oleva rakennus. Korttelialuetta joudutaan pienentämään reunoilta, jotta uudet katulinjaukset ovat mahdollisia. Korttelin kerrosala säilyy nykyisellään.

Puisto (VP)

Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden puiston, Merihaanpuiston, Merihaan eteläpuolelle. Puisto muodostaa laajennuksen Merihaan eteläpuolelle sijoittuvalle suosituille nurmialueelle. Tavoitteena on säilyttää puiston luonteelle ominaiset vahvuudet. Puistoon sijoittuu maanalainen hulevesien pumppaamo. Puiston korkotasojen suunnittelussa on varauduttu merenpinnan nousuun. Kruununhaan Kirjanpuistoa laajennetaan ja mahdollistetaan puiston sijoittuminen rantaan, joka parantaa puiston valoisuutta ja virkistysmahdollisuuksia.



25.03.2020

Ärende/9

Vesialue (W)

Käyttöikänsä päähän tullut Hakaniemen silta korvataan uudella sillalla. Hakaniemen sillan uusi linjaus on suunniteltu olemassa olevan sillan itäpuolelle. Vanhan sillan tapaan uusi Hakaniemensilta ylittää Siltavuorensalmen muodostaen yhteyden Sörnäisten rantatieltä Pohjoisrantaan. Uusi silta on suunniteltu nykyistä matalampana, mikä mahdollistaa sillan liittymisen olemassa olevaan katuverkkoon tasossa Hakaniemenrannassa ja Siltavuorenrannassa. Uuden sillan suunnittelussa on kiinnitetty erityistä huomiota jalankulun ja pyöräilyn reitteihin ja rantojen virkistysalueisiin. Siltavuorenrantaan sillan länsipuolelle syntyy laaja yhtenäinen puistoalue. Siltavuorensalmeen ei sijoiteta välitukia, joten merinäköymät muodostuvat avoimiksi ja sillan ali syntyy luonteva väylä vesiliikenteelle kuten vesibusseille. Yleissuunnitelman mukaan silta toteutetaan kolmiaukkoisena jännitettynä betonisena kehäsillana. Sillan rakenteiden tulee olla ilmeeltään keveitä ja huolellisesti viimeistelyjä. Erityistä huomioita kaupunkikuvassa tulee kiinnittää näkymiin Hakaniementorin ja Pitkänsillan suunnista sekä sillan valaistukseen.

Hakaniemenrannan laiturista liikennöi säännöllistä lauttaliikennettä Korkeasaareen, Vallisaareen sekä itäiseen saaristoon. Reittiliikenne on mahdollista jatkossakin Hakaniemenrannasta. Alueelle sijoittuu kolme pienvenesatamaa, niiden osalta Merihaan venesatamaa joudutaan siirtämään puiston täyttöjen ja toimintojen myötä. Samoin Siltavuoren venesataman sekä Halkolaiturin veneilijöiden venepaikkoja joudutaan siirtämään tulevien täyttöjen ja sillan rakenteiden takia.

Venesatama (LV)

Pohjoisrannassa sijaitsevaa kaupallisen veneliikenteen tukisatamaa kehitetään Helsingin yleiskaavan sekä Merellisen strategian tavoitteiden mukaisesti. Alueelle mahdollistetaan kotisataman toiminnan laajentaminen, laituripaikkojen lisääminen sekä merellinen huoltotoiminta.

Kaupunginmuseon lausunto

Hakaniemen ja Sörnäisten rantamaisemat ja näköymät tulevat merkittävällä tavalla muuttumaan ja vesialueet kapenemaan kaavamuutoksen myötä. Alueen kaupunkirakenne tiivistyy ja alueelle nousee runsaasti myös korkeaa rakentamista. Näköymät Hakaniementorin suunnasta kohti Kruunuvuorenselkää ja Kruununhaan pohjoista kaupunkijulkisivua muuttuvat. Kaavaratkaisun toteutuessa näköymä kaventuu. Pitkänsillan ja Siltavuorenrannan suunnasta katsottuna suunnitelma muodostaa uuden julkisivun Hakaniemenrannalle ja Merihaan edustalle.

Suunnittelualue on kahden RKY 2009 -alueen vaikutusalueella, Osuusliikkeiden ja teollisuuden Sörnäinen ja Helsingin yliopiston rakennusten



muodostama kokonaisuus Siltavuoren penkereellä. Suunnittelualue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön (Helsingin empire-keskusta ja kivikaupunki), johon sisältyy Kruunuhaka ja joka pohjoisessa rajautuu Sörnäisten kaupunginosaan.

Suunnittelussa on otettava huomioon myös kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemallisesti arvokkaan Merihaan 1970-luvulla syntyneen kompaktikaupungin ominaispiirteiden säilyminen. Merihaka on listattu Suomen Docomomo (International Committee for Documentation and Conservation of Buildings, Sites and Neighbourhoods of the Modern Movement) kohdevalikoimaan 2017. Merihaka on edustava esimerkki 1970-luvun kaupunkirakentamisesta. Alue rakennettiin kerralla ja suunnittelussa sovellettiin kompaktikaupunkiajattelua. Aikakauden ihanteiden mukaisesti suunnittelijoiden tavoitteena oli luoda autoliikenteeltä rauhoitetulle kansitasolle sosiaalista kanssakäymistä edistävää tilaa. Merihaka on betoniarkkitehtuurin vaikuttava edustaja, jossa rakennusten detaljointi on erityisen huolellista ja tärkeä ominaispiirre. Alueen suunnittelussa paneuduttiin erityisesti myös korkomaailmaan suhteessa läheiseen Kallion kaupunginosaan, ja kokonaisuus toteutettiin niin, etteivät Merihaan rakennusmassat estä Kalliosta avautuvia merinäkymiä. Alueella on vahva merellinen identiteetti ja yhtenäinen 1970-luvun ilme, jonka säilyminen tulee jatkossakin turvata.

Esillä olevan asemakaavaehdotuksen toteutuessa alueen kaupunkivallinen muutos tulee olemaan merkittävä, kun laajoja rakentamattomia alueita Siltasaarensalmen rannalla muuttuu rakennetuiksi, alue tiivistyy ja korkea rakentamista nousee Merihaankadun varrelle. Myös kaupaa katsottaessa maiseman muutos on merkittävä, kun avoimet tilat muuttuvat rakennetuiksi ja uudet tornitalot sulkevat avoimena säilyneitä pitkiä näkymiä. Merihaan saarekemainen asema muuttuu, kun sen välittömään läheisyyteen syntyy uusia, tiiviisti rakennettuja kortteleita. Merihaan yhden keskeisen dominantin, toimistotornin, symbolinen ja hallitseva vaikutus liudentuu, jos vaikutusalueelle sen läheisyyteen nousee 19- ja 15-kerroksiset uudet tornitalot. Kaupunginmuseo esittää, että tornirakennusten kerrokskorkeutta alennettaisiin niin, että Merihaan tornin keskeinen ja tunnistettava asema ympäristössä voisi säilyä. Kaavan lähtökohdaksi on määritelty paikalliseen kaupunkirakenteeseen sitoutuva täydennysrakentamisen periaate, jota kaupunginmuseon mielestä tulisi toteuttaa myös siten, ettei kaupunginosan ominaisista rakennuskorkeuksista merkittävällä tavalla poiketa. Kantakaupungin olmassa olevan, historiallisesti kerroksellisen ja kerrokskorkeuksiltaan vaikiintuneen kaupunkiympäristön arvoja tulee kunnioittaa myös siten, että muutos- ja täydennysrakentamisvaiheessa otetaan parhaalla mahdollisella tavalla alueen rakentumisen jatkumo huomioon.

Lisätiedot



25.03.2020

Ärende/9

Sari Saresto, kulttuuriympäristöpäällikkö, puhelin: +358 9 503756846
sari.saresto(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 13.02.2019 § 11

HEL 2013-002028 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12575 pohjakartan kaupunginosissa 1 Kruunuhaka, 10 Sörnäinen, 11 Kallio. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12575
Kaupunginosat: 1 Kruunuhaka, 10 Sörnäinen, 11 Kallio
Kartoituksen työnumero: 46/2018
Pohjakartta valmistunut: 11.1.2019
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

Lisätiedot

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911
merja.kyyro(a)hel.fi
Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883
timo.tolkki(a)hel.fi

Nimistötoimikunta 16.01.2019 § 5

HEL 2013-002028 T 10 03 03



25.03.2020

Ärende/9

Arkkitehti Perttu Pulkka esitteli asiaa.

Nimistötoimikunta on käsitellyt alueen nimistöä viimeksi 14.11.2018.

Nimistötoimikunta päätti esittää alueelle seuraavia uusia nimiä:

Näkinaukio–Näckens plats

(aukio)

Perustelu: Liitynnäinen, vuokra-alueen ja huvilan nimen Necken sekä samasta aihepiiristä ammennettujen kaavanimien (kuten Näkinkuja–Näckens gränd, 1901) mukaan.

Vetehisenkulku–Strömkarlsgången

(jalankulkuyhteys)

Perustelu: Liitynnäinen, Vetehisenkujan mukaan.

14.11.2018 Käsitelty

17.10.2018 Pöydälle

Lisätiedot

Johanna Lehtonen, nimistösuunnittelija, puhelin: 310 37386
johanna.lehtonen(a)hel.fi

Nimistötoimikunta 05.04.2017 § 25

HEL 2013-002028 T 10 03 03

Nimistötoimikunta käsiteli Hakaniemenrannan ja Sörnäistenrannan alueella tarvittavista nimistä arkkitehti Perttu Pulkan esittelyn pohjalta. Nimistötoimikunta on esittänyt alueelle uusia nimiä myös 12.10.2016 (§ 77), 14.12.2016 (§ 100) ja 8.3.2017 (§ 18).

Nimistötoimikunta päätti esittää alueelle seuraavia uusia nimiä:

Kauraholmankatu–Kauraholmsgatan

(katu)

Perustelu: Nykyisen Vilhonvuoren tai Kulmavuoren paikkeilla sijainneen, tarkemmin määrittelemättömän Kauraholma-nimisen paikan mu-



25.03.2020

kaan, joka esiintyy 1700-luvun asiakirjoissa. Kauraholmaan liittyvät myös nimet Kauraholmsbacken (Kauraholmanmäki), Kauraholmshagen ja Kauraholmså kern, jotka ovat olleet käytössä 1800-luvun alussa. (Lähde: Paunonen, Heikki 2010: Stadin mestat 1. Ikkunoita Helsingin ja sen asukkaiden historiaan ja nykyisyyteen. Edico Oy. Helsinki.);

Näkinkulku–Näckens gång
(katu)

Perustelu: Liitynnäinen, läheisen vuokra-alueen ja huvilan nimen Nec-ken mukaan;

Pannukakunsilta–Pannkaksbron
(silta)

Perustelu: Hakaniemenrantaan maantäytöillä 1900-luvun alussa yhdis-tetyn Pannukakku-nimisen saaren mukaan. Nimistötoimikunta on 12.10.2016 esittänyt nimeä toiseen paikkaan;

Signe Branderin kuja–Signe Branders gränd
(katu)

Perustelu: Muistonimi; liitynnäinen, Signe Branderin terassin mukaan; valokuvaaja Signe Viola Branderin (1869–1942) mukaan, joka ansioitui Helsingin muinaismuistolautakunnan valokuvaajana vuosina 1907–1913. Signe Brander on ottanut useita valokuvia nykyisestä Hakanie-menrannasta Siltavuorensalmen yli Kruununhakaan ja kuvannut paljon myös Pitkäsillan pohjoispuoleista elämää;

ja

Väinö Vähäkallion kuja–Väinö Vähäkallios gränd
(katu)

Perustelu: Muistonimi; arkkitehti, rakennushallituksen puheenjohtaja Väinö Niilo Vähäkallion (aik. Vilander, 1886–1959) mukaan. Vähäkallio tunnetaan erityisesti osuustoimintaliikkeen ja teollisuuden arkkitehtina. Nimeä esitetään 12.10.2016 esitetyn nimen Kauraholmanku-ja–Kauraholmsgränden tilalle.

Lisäksi nimistötoimikunta päätti esittää, että voimassa olevaa kadunni-meä Hakaniemenkatu–Hagnäsgatan jatketaan uudessa asemakaavas-sa Merihaankadulle asti ja että Näkinkuja–Näckens gränd säilyy nykyi-sellä paikallaan.

08.03.2017 Pöydälle

14.12.2016 Käsitelty



25.03.2020

Ärende/9

28.02.2017 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Osmo Soininvaara: - että jatkosuunnittelussa Siltavuorensalmen alueesta mukaan lukien Hakaniemenranta järjestetään monialainen suunnittelukilpailu, jossa osallistuvilta joukkueilta vaaditaan esimerkiksi arkkitehtuurin, maisema-arkkitehtuurin ja kaupunkimuotoilun osaamista.

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti ilman äänestystä hyväksyä varapuheenjohtaja Soininvaaran tekemän ja puheenjohtaja Rautavan kannattaman vastaehdotuksen.

14.02.2017 Pöydälle

04.11.2014 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

28.10.2014 Pöydälle

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

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

Kiinteistövirasto 4.11.2016

HEL 2013-002028 T 10 03 03

Hakaniemenranta, Sörnäistenranta

Lausunto

Kiinteistövirasto toteaa Kruununhaan, Kallion ja Sörnäisten kaupunginosien alueelle suunnitellusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1176-01/16 ja asemakaavaluonnoksesta seuraavia ehdotuksia jatkosuunnitteluun:



Asemakaavaluonnoksessa esitetään mahdollisuutta Hakaniemen merkittävään kehittämiseen tuoden sinne runsaasti uutta asumista ja elinkeinoelämän toimintoja. Alueen toteuttamisen kustannukset ovat kuitenkin todennäköisesti niin kalliit, että maanmyyntitulot eivät välttämättä kata kaava-alueen kaikkia kustannuksia.

Liikennetunnelin linjausta ja toteutusvaihtoehtoja tulee tarkastella jatkosuunnittelun yhteydessä, jotta hankkeille siitä aiheutuvia kustannuksia voitaisiin minimoida ja tonteista saatavia nettotuloja lisätä.

Jatkosuunnittelussa pitää tutkia vaihtoehtoisia pysäköintiratkaisuja. Hakaniemenrannan alueella osa asukkaiden autopaikoista voisivat sijaita velvoitepaikkoina Hakaniemen toriparkissa, mikä vuorottaiskäytön ansiosta saattaisi alentaa rakentamiskustannuksia sekä parantaa rannan viihtyisyyttä, sillä pihakannet nousisivat todennäköisesti varsin korkealle katutasosta. Velvoitepaikkoja on Hakaniemenrannassa yhteensä lähes 300 autopaikkaa. Samoin Sörnäistenrannan alueella keskitettyä pysäköintiä voisi tutkia esimerkiksi Väinö Tannerin kentän alle maanalaisena laitoksena. Sörnäistenrannassa on velvoiteautopaikkoja yli 400.

Kaavan jatkosuunnittelussa on tutkittava erityisen huolellisesti alueen liikennejärjestelyt ja Hakaniemen nykyisten ja sinne suunniteltavien uusien toimintojen saavutettavuus sekä kulkuyhteydet toriparkkiin.

Keskitetyt ja joustavat pysäköintiratkaisut toisivat jatkosuunnitteluun merkittävä mahdollisuus lisätä koko alueen kerrosalaa ja parantaa alueen taloudellisia toteutusedellytyksiä.

Kivijalkaliiketilojen määrää ja sijoittelua tulee toimivan kaupunkirakenteen varmistamiseksi tarkastella muun muassa käynnissä olevan Hakaniemen hankkeiden yhteisarviointi -konsulttiselvityksen avulla.

Jos kustannuksissa löytyy merkittäviä säästökohteita, olisi suunnittelualaueella tutkittava mahdollisuuksia lisätä toimistorakentamista. Hakaniemi on jo ennestään vahva toimitilakeskittymä, jota olisi hyvä vahvistaa. Etenkin ydinkeskustan uusien toimistotonttien suunnitteluun on rajalliset mahdollisuudet jatkossa.

Hanasaaren kaavoituksen yhteydessä on tutkittu Suvilahden meritäyttöä eri laajuuksilla. Tämän asemakaavaluonnoksen jatkosuunnittelussa olisi entistä paremmin yhteensovitettava nämä kaksi aluetta, mikä voi vaikuttaa esimerkiksi Sörnäisten rantatien linjaukseen.

Yksityiskohtana mainittakoon, että siltojen asemakaavamerkinnot olisivat tarkoituksenmukaisempaa kiinteistö- ja toteutusteknisistä syistä merkitä vesialueen sijaan katualueeksi.



25.03.2020

Ärende/9

Kiinteistöviraston tonttiosasto puoltaa asemakaavaluonnosta edellyttäen, että edellämainitut seikat huomioidaan jatkosuunnittelussa. Kiinteistöviraston geotekninen osasto on antanut lisäksi oman lausuntonsa.

Suunniteltu asemakaavaluonnos

Hakaniemen silta on elinkaarensa päässä ja tullaan korvaamaan uudella sillalla. Vanhan sillan poistumisen myötä vapautuu alueita, joille on mahdollista rakentaa. Samalla Merihaka voidaan liittää paremmin osaksi ympäröivää kaupunkia. Kruunusillat-pikaraitiotieyhteys kulkee Kalasataman Nihdistä kohti keskustaa Hakaniemenrannan kautta.

Ramppialueilta vapautuville alueille, rannoille ja Sörnäisten rantatien kaupunkibulevardin varrelle esitetään täydennysrakentamista yhteensä noin 150 000 k-m². Asuinkortteleiden keskimääräinen tehokkuus on ek=2,40. Uutta kivijalkaliiketilaa esitetään noin 8 000 k-m². Helsingin kaupunki omistaa suurimman osan alueesta. Merihaan yhteyteen sijoittuvat korttelit ovat osin yksityisomistuksessa.

Suvilahden ja Siltavuorensalmen rannat on tarkoitus saada paremmin kaupunkilaisten käyttöön. Keskustatunnelille on tarkoitus jättää tilavauraukset. Pikaraitiotieyhteys sekä täydennysrakentaminen vaativat täyttöjä alueella. Pysäköintiratkaisuna ovat pääosin tonttikohtaiset pysäköintilaitokset pihakansien alla.

Hakaniemenrannasta

Hakaniemenrantaan on suunniteltu Hakaniemen kaupunkirakennetta jatkavia 8-kerroksisia asuinkerrostaloja. Uutta asuinkerrosalaa alueelle muodostuu 26 400 k-m². Rantaan päin avautuvaan katutasoon tulee sijoittaa liike- ja ravintolatiloja, yhteensä 3 000 k-m².

Hakaniemen sillan vapautuville ramppialueille sekä Merihaan alueen pysäköintilaitosten tonteilla on Sörnäisten rantatietä rajaavia korkeampia kortteleita, joihin esitetään tavallisen asumisen lisäksi esimerkiksi opiskelija-asumiseen soveltuvia erityisasumisen tontteja. Asuinkerrosalaa esitetään yhteensä 34 000 k-m². Liiketilaa katutasoon tulee sijoittaa yhteensä 2 800 k-m².

Hakaniementorin kupeeseen esitetään hotellitonttia (KL-1). Kortteliin on mahdollista rakentaa 14 500 k-m²:n hotelli. Kaupunginhallitus päätti 30.5.2016 varata hotellitontin AB Invest AS:lle. Hotellin suunnitteluvaraus edellytti arkkitehtuurikilpailun järjestämistä, jonka pohjalta asemakaavan ehdotusta tarkennetaan.

Sörnäistenrannasta



Sörnäistenrannan aluetta rajaavat Sörnäisten rantatie sekä Suvilahden ranta. Alueelle on suunniteltu kuusi asuinkerrostalojen korttelialuetta. Uutta asuinkerroalaa syntyy 65 300 k-m². Rantaan päin sekä Sörnäistenrantatien puolen kulmiin, katutasoon tulee sijoittaa liike- ja ravintolatiluja yhteensä 2 450 k-m². Ajo pysäköintitiloihin tapahtuu pistokatuja kautta.

Kaikissa kortteleissa on pihakannen alainen pysäköintiratkaisu, jossa pihakansi on toisen kerroksen lattian tasossa.

Positiivisia vaikutuksia Hakaniemen kehittämiselle

Asemakaavamuutos mahdollistaa merkittävän asuinrakentamisen lisäksi uutta palvelurakentamista alueelle, jonka nykyinen niukahko palveluverkko vaatii uudelleenjäsentämistä. Hakaniemestä muotoutuu kaavan toteutuessa entistä parempi joukkoliikenteen solmukohta, joka parantaa kehittyvän vesiliikenteen ansiosta myös saariston saavutettavuutta. Lisäksi rantojen suunnittelulla edistetään merellisten elämysten tarjontaa kaupunkilaisille ja matkailijoille sekä liiketoimintamahdollisuuksia yrityksille.

Kaavan toteuttamisen kustannuksista

Maaperän ja merenpohjan sedimenttien pilaantuneisuus, vaikeasti rakennettava maaperä, rantarakenteet ja laajat ruoppaus- ja täyttötööt sekä olemassa olevat kunnallistekniikan verkostot edellyttävät kaupungilta merkittäviä ennakkoinvestointeja.

Alueen sijainti merivesien tulvavaara-alueella edellyttää varautumista hule- ja merivesitulvien torjuntaan. Tulviin varaudutaan aluetasauksia muuttamalla, rantarakenteita muokkaamalla ja pumppaamojen ja hulevesijärjestelmien rakentamisella.

Kaupunkisuunnitteluviraston teknis-taloudellisen toimiston alustavien selvitysten perusteella kaupungille aiheutuu Hakaniemenrannan uuden maankäytön toteuttamisesta kustannuksia noin 70 miljoonaa euroa (noin 850 €/k-m²).

Hakaniemenrannan alueen kaupungille aiheutuvat kustannukset eriteltynä:

Ruoppaukset ja yleistäyttö, 19 milj. euroa
Ranta-alueiden rakenteet ja pinnat, 30 milj. euroa
Katualueet, 10 milj. euroa
Johtosiirrot, 4 milj. euroa
Maaperän pilaantuneisuuden kunnostus, 6 milj. euroa



25.03.2020

Näiden lisäksi joudutaan tulevaisuudessa varautumaan meri- ja hulevesitulviin suunnittelualuetta laajemmalla alueella. Tulva- ja hulevesijärjestelmät ja pumppaamot aiheuttavat yhteensä noin 10 miljoonan euron kustannukset. Tulviin varautumisen järjestelyt jakautuvat pitkälle aikavälille eivätkä kaikki investoinnit ole välttämättömiä alueen rakentamiskäyttönoton yhteydessä. Tulviin varautumisen vaikutus Hakaniemenrannan alueella on noin 160 €/k-m².

Alueella sijaitsee myös yleiskaavan mukaisen liikennetunnelin (keskustatunneli) varaus. Mikäli suunniteltu tunneli toteutettaisiin ns. lyhyen vaihtoehdon mukaisena, tulisi osalla suunnitelluista korttelialueista ja katualueista varautua tunnelin myöhempään toteuttamiseen erityisellä tukirakenteella. Tämä edellyttäisi alustavasti noin 35 miljoonan euron ennakkoinvestointia.

Mikäli kaikki kustannukset toteutuvat, ovat Hakaniemenrannan kustannukset kokonaisuudessaan noin 115 miljoonaa euroa, joka alueen uudelle kerrosalalle kohdistettuna on noin 1400 €/k-m². Kustannuksissa ei ole otettu huomioon Laajasalo-Hakaniemi -raiotien kustannuksia, eikä Hakaniemen tai Nihdin siltojen kustannuksia.

Sörnäistenrannan kaupungille aiheutuvat kustannukset ovat alustavasti yhteensä noin 31 miljoonaa euroa (noin 450 €/k-m²). Sörnäistenrannan kustannuserittely:

Ruoppaus ja yleistäyttö, 6 milj. euroa
Ranta-alueiden rakenteet ja pinnat, 7 milj. euroa
Katualueet, 11 milj. euroa
Johtosiirrot, 5 milj. euroa
Pilaantuneen maaperän kunnostus, 2 milj. euroa

Kuten Hakaniemenrannan alueellakin, tulee Sörnäistenrannan alueella varautua tulevaisuudessa tulvariskeihin. Alueelle suunniteltujen tulva-pumppaamojen ja järjestelmien kustannuksiksi on arvioitu noin 9 miljoonaa euroa. Kokonaiskustannukset tulviin varautumisen kanssa ovat alustavasti noin 40 miljoonaa euroa, joka Sörnäistenrannan uutta kerrosalaa kohden on noin 580 €/k-m².

Sörnäistenrannan kustannukset ovat kokonaisuudessaan noin 71 miljoonaa euroa, joka alueen uudelle kerrosalalle kohdistettuna on noin 1000 €/k-m².

Uudesta maankäytöstä koko kaavaluonnosalueella, ilman silta- ja rai-
tiotiekustannuksia, on arvioitu aiheutuvan kaupungin kustannuksia noin
100 miljoonaa euroa. Uutta kerrosalaa kohden kustannuksia aiheutuu
kaupungille noin 670 €/k-m².



25.03.2020

Ärende/9

Täyttöjen kustannukset on laskettu toteutettavaksi ostolouheella, joten sopivalla yhteensovituksella jonkin maanalaisen louhintahankkeen kanssa kustannuksia olisi mahdollista pienentää vastaanottamalla ilmaista louhetta alueelle.

Kaupungin tonttitulot koko kaava-alueen osalta

Tavanomaisesti rakennettavien kaavaluonnoksen mukaisten tonttien käypä hinta olisi tällä hetkellä noin 150 miljoonaa euroa (950 €/k-m²). Kun kaavan toteuttamisen suoranaiset kaupungin kustannukset ovat yhteensä suuruusluokkaa 100 miljoonaa euroa, tonttien pääoma-arvojen netto on tasoa 50 miljoonaa euroa.

Alustavien kustannustarkastelujen mukaan tonttien toteuttamiseen liittyy tavanomaisuudesta poikkeavia (tulvasuojelu ja keskustatunneli) kustannuksia yhteensä noin 85 miljoonaa euroa. Jos nämä kustannukset vaikuttaisivat suoraan tonttien hintaan, olisi alueen toteuttamisen yhtälö noin 35 miljoonaa euroa negatiivinen. Lisäksi on huomioitava aikatekijä, koska suuri osa kustannuksista toteutuu merkittävästi ennen tonttituloja.

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 2.11.2016

HEL 2013-002028 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 6.10.2016

Kaupunginmuseo on aiemmin antanut lausunnon 12.9.2014 päivätystä suunnitelmasta. Suunnittelualueeseen on lisätty alueita Hakaniemenrannasta läheltä toria sekä Merihaka-Nihti siltayhteys.

Hakaniemen silta on elinkaarensa päässä ja se tullaan korvaamaan uudella sillalla. Samalla vapautuu alueita, joille on mahdollista rakentaa. Suuri muutos alueella tapahtuu, kun Kruunusillat-pikaraitiotieyhteys alkaa kulkea Kalasataman Nihdistä kohti keskustaa Hakaniemenrannan kautta.

Suunnittelualueeseen kuuluvat Hakaniemen sillan ramppialueet, Hakaniemenranta, Merihaan pysäköintilaitokset, Siltavuorenrannan katualue sekä vesialuetta Hakaniemen ja Kruununhaan sekä Merihaan ja Nihdin välillä. Ramppialueilta vapautuville alueille sekä rannoille tutkitaan täy-



25.03.2020

Ärende/9

dennysrakentamista. Tavoitteena on, että alueesta muodostuu osa kantakaupunkia siten, että Merihaka kytkeytyy sekä Hakaniemen että Kalasataman kaupunkirakenteeseen nykyistä paremmin.

Suunnitelma edellyttää Sörnäisten rantatien muuttamista kaupunkibu-levardiksi. Suvilahden ja Siltavuoren-salmen rannat on tarkoitus saada paremmin kaupunkilaisten käyttöön. Keskustatunnelille jätetään tilava-
raukset. Pikaraitiotieyhteys sekä täydennysrakentaminen vaativat täyttöjä alueella.

Hakaniemenrantaan on suunniteltu Hakaniemen kaupunkirakennetta jatkavia kortteleita. Korttelit muodostuvat 8-kerroksista asuinkerrostaloista. Hakaniemen sillan vapautuville ramppialueille sekä Merihaan alueen pysäköintilaitosten tonteilla on Sörnäisten rantatietä rajaavia korkeampia kortteleita, joihin on suunniteltu tavallisen asumisen lisäksi esimerkiksi opiskelija-asumiseen soveltuvia erityisasumisen tontteja. Korttelin kerroskorkeudet vaihtelevat kahdeksasta kuuteentoista. Sörnäistenrannan aluetta rajaavat Sörnäisten rantatie sekä Suvilahdenranta. Tälle alueelle on suunniteltu kuusi asuinkerrostalojen korttelialuetta. Kerroskorkeudet vaihtelevat kuudesta viiteentoista. Hotellirakennusta esitetään kaava-alueen länsikulmaan, Hakaniementorin eteläpuolelle, korttelialue (KL-1). Hotellirakennus olisi kahdeksankerroksinen. Kruununhaan puolelle Siltavuorenrantaan esitetään venesatamaa ja puisto-
aluetta.

Kaupunginmuseon lausunto:

Hakaniemen ja Sörnäisten rantamaisemat ja näkymät tulevat merkittävällä tavalla muuttumaan ja vesialueet kapenemaan kaavamuutoksen myötä. Alueen kaupunkirakenne tiivistyy ja alueelle nousee runsaasti myös nykyistä rakennuskantaa huomattavasti korkeampaa rakentamista. Sörnäisten rantatien varren rakennukset jäävät uuden rakentamisen taakse Suvilahden suunnasta. Näkymät Hakaniementorin suunnasta kohti Kruunuvuorenselkää ja Kruununhaan pohjoista kaupunkijulkisivua muuttuvat. Kaavaratkaisun toteutuessa näkymä kaventuu. Hakaniementorin kaupunkitila tiivistyy uuden hotellin rajatessa sen kaakkoskulmaa. Pitkänsillan ja Siltavuorenrannan suunnasta katsottuna suunnitelma muodostaa uuden julkisivun Hakaniemenrannalle. Lisäksi täyttömaalle rakentaminen kaventaa Siltavuorensalmen vesialuetta entisestään.

Suunnittelualue on kahden RKY 2009 alueen vaikutusalueella, Osuusliikkeiden ja teollisuuden Sörnäinen ja Helsingin yliopiston rakennusten muodostamaan kokonaisuuteen Siltavuoren penkereellä.

Suunnittelualue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön (Helsingin empire-keskusta ja kivikaupunki), johon sisältyy Kruu-



25.03.2020

Ärende/9

nunhaka ja joka pohjoisessa rajautuu Sörnäisten kaupunginosaan. Suunnittelussa on otettava huomioon teollisuushistoriaan liittyvän kulttuuriympäristön ja toisaalta kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaan (Yleiskaava 2002) Merihaan 1970-luvulla syntyneen kompak-tikaupungin ominaispiirteiden säilyminen. Hakaniemen torin kulttuurihistoriallinen ja kaupunkihistoriallinen merkitys on huomattava. Toriin ja sen ympäristöön tulee suhtautua vaalien. Uudisrakentaminen tulee so-vittaa olemassa oleviin kulttuuriympäristöihin. Asemakaavan muutos tuottaa uuden merellisen julkisivun Hakaniemen rantaan ja Sörnäisten-rantaan. Uudisrakennusten arkkitehtuurin laatuun ja rantareittien suunnitteluun tulee panostaa erityisellä huolellisuudella.

Museovirastolta tulee pyytää lausunto vedenalaisen arkeologisen pe-rinnön osalta.

Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa osallistumis- ja arvio-intisuunnitelmasta ja asemakaavaluonnoksesta.

2.10.2014 Lausunto annettu

Lisätiedot

Sari Saresto, tutkija, puhelin: +358 9 503756846
sari.saresto(a)hel.fi

Rakennusvirasto 1.11.2016

HEL 2013-002028 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa päivi-tetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1176-01/16 ja kaavalu-onnoksesta. Määräaika on 4.11.2016.

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee Hakaniemenrannan, Sörnäistenrannan sekä Siltavuorensalmen alueita, jotka sijaitsevat Kal-lion, Sörnäisten ja Kruununhaan kaupunginosissa. Tällä hetkellä suu-relta osin kaupunkitilallisesti jäsentymätön alue suunnitellaan osaksi kantakaupunkia.

Asemakaava ja asemakaavan muutos mahdollistaa Kruunusillat -pikaraitiotieyhteyden, uuden Hakaniemensillan linjauksen sekä asuin- ja toimitilakortteleiden rakentamisen Hakaniemenrannan, Merihaan ja Suvilahden ympäristöön. Liikenneyhteyksien uudelleenjärjestelyn myötä erityisesti jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden yhteyksiä, este-ettämyyttä sekä rantojen käytettävyyttä voidaan alueella parantaa.



Muutosalueen pinta-ala on 23,3 ha, josta maa-aluetta on 15,5 ha ja vesialuetta 7,8 ha. Uutta kerrosalaa on noin 150 000 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 2500. Asuinkortteleiden keskimääräinen tehokkuus on ek=2,40.

Alueella ja sen läheisyydessä on tällä hetkellä vireillä erilaisia kehittämishankkeita. Näiden kaikkien hankkeiden yhteisvaikutuksia ja mahdollisten toteutuksen järjestystä tulee jatkosuunnittelussa tutkia ja tarkentaa.

Kaavaselostuksessa on todettu, että alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta. Joukkoliikenteen tärkeät solmukohtat ovat aina esteettömyyden erikoistasoa ja muut alueet ovat esteettömyyden perustasoa.

Sörnäistenrannassa on koira-aitaus. Aitauksen tarve alueella ei tule poistumaan. Päinvastoin alueen asukasmäärän lisääntyminen lisää myös koirien määrää alueella. Hankkeessa tulee tutkia aitauksen sijoittamista alueelle tai sen välittömään läheisyyteen. Tiivistyvässä kaupunkirakenteessa viheralueiden käyttö ja niihin kytkeytyvien erilaisten palveluiden tarve kasvaa.

Jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota huolto- sekä pelastusyhteisiin ja -paikkoihin.

Siltavuorenrannassa oleva pienvenesatama-alue puuttuu asemakaavaluonnoksesta. Tämän lisäksi Hakaniemenrannan laiturista operoi lautaliikenne Korkeasaareen, Vallisaareen, itäiseen saaristoon sekä tilauskalustoa.

Jätevedenpumppaamolle varattu alueen osa (et-1) on merkitty osaksi keskustatunnelivarauksen päällä. Mahdollinen keskustatunneli on kyseisessä kohdassa ns. betonitunneli. Rakennukset perustetaan alustavan yleissuunnitelman mukaan alueella pitkälti porapaaluille. Betonitunnelin seinän tukirakenteet ovat haastavia toteuttaa, jos pumppaamo sijaitsee sen päällä.

Hakaniemensillalle osoitetaan uusi linjaus nykyisen sillan itäpuolelta. Sillan alituskorkeudeksi on ilmoitettu selostuksessa 5,25 metriä. Määriteltäviä alituskorkeutta tulkitaan mitaksi rakenteen pintaan. Virallisessa alituskorkeudessa tulee huomioida myös aaltoiluvara.

Merihaka-Nihti sillan kaava-alueen (W-1) rajausta on kapea. Kaava-alueen rajausta myös rannan kohdilla tulee leventää. Kruunusillat-suunnitteluohjeen mukaan pysäkin tasaisen palvelualueen pituus tulee olla 45 m. Jatkosuunnittelussa asia tulee tarkistaa.



25.03.2020

Ärende/9

Selostuksessa todetaan että, maaperän ja merenpohjan sedimenttien pilaantuneisuus, vaikeasti rakennettava maaperä, rantarakenteet ja laajat ruoppaus- ja täyttötöyt sekä olemassa olevat kunnallistekniikan verkostot edellyttävät kaupungilta merkittäviä ennakkoinvestointeja. Rakennusviraston mielestä ennen kaavan jatkokäsittelyä kaavan mukaisista rakenteista (silta ja rantarakenteet) sekä katujen ja kunnallisteknisten johtojen muutoksista tulee laatia riittävän tarkat tekniset yleissuunnitelmat, jotta kaavan kaupungille aiheuttamat kustannukset pystytään luotettavasti selvittämään ja kaavan taloudelliset edellytykset varmistamaan.

Rakennusvirastolla ei ole tällä hetkellä muuta huomautettavaa päivitetyistä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1176-01/16 ja kaavaluonnoksesta.

14.10.2014 Lausunto annettu

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440
petri.arponen(a)hel.fi

Heikki Takainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38977
heikki.takainen(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 31.10.2016

HEL 2013-002028 T 10 03 03

Oleellisin seikka Hakaniemenrannan ja Sörnäistenrannan asemakaavan muutoksessa on varautuminen ilmastomuutoksesta aiheutuviin sään ääri-ilmiöiden lisääntymiseen sekä merenpinnan nousun. Kiinteistöviraston geoteknisen osaston tilaamassa ja Ilmatieteen laitoksen toteuttamassa tutkimushankkeessa tehtiin aalto-, tuuli- ja vedenkorkeusmittauksia, joita yhdistettiin matemaattisiin aaltomalleihin. Tulosten avulla on luotu kartasto "Turvalliset rakentamiskorkeudet Helsingin rannoilla vuosina 2020, 2050 ja 2100". Kartastossa on otettu huomioon Ilmatieteen laitoksen arviot siitä, miten ilmastonmuutos vaikuttaa tulevaisuudessa meriveden korkeuteen. Liitekuvassa on ote Hakaniemenrannan ja Sörnäistenrannan osalta kyseisestä kartastosta. Sen mukaan



25.03.2020

Ärende/9

merivesi nousee Pohjoisrannassa tasolle +3,5 (N2000), Hakaniemenrannassa tasolle +3,4 (N2000) ja Suvilahden pohjukassa tasolle +3,2 (N2000) vuoteen 2100 mennessä. Edellä luetellut tasot ovat selvästi alueen nykyisiä maanpinnan tasoja korkeampia. Ongelma on ratkaistavissa tulvasuojelutoimenpiteillä ja/tai toteuttamalla rakenneratkaisut, jotka sietävät meriveden nousun rakenteisiin.

Kohteet sijoittuvat mereen rakennettavan uuden täytön alueelle. Uuden täytön paksuus tulee olemaan paikoitellen > 17m. Ruopattavan savikerroksen paksuus merialueella on 1...10m, vesisyvyys ruopattavalla alueella vaihtelee noin 2...8 m. Nykyisen rantarakenteen alle on jäänyt savikerroksia. Tulevien rakennusten perustamiskustannukset tulevat olemaan normaalia selvästi korkeampia. Kohteessa joudutaan käyttämään kalliimpia paalutyyppejä olemassa olevien täyttöjen vuoksi. Kustannuksia voidaan kohtuullistaa tehokkaalla rakentamisoikeudella, jolloin pohjarakennuskustannukset jakautuvat suuremmalle kerrosalalle.

Meritäytön tekeminen ja siihen tarvittavan materiaalin saanti tulee sovittaa yhteen kaupungin suurten louhintakohteiden kanssa. Täyttömateriaalin saatavuudella on suuret kustannusvaikutukset hankkeen kannalta. Vaihtoehtona louhetäytölle on merihiekkatäyttö, jolloin myös uusien täyttöjen paalutettavuus helpottuisi. Uutta meritäyttöä tulee tehdä kerralla laajalla alueella. Meritäyttöalueen pilkkominen pieniin osiin hankaloittaa täytön vaatimaa tiivistystyötä. Paksut louhetäyttökerrokset vaativat tiivistystyöltä suuria energiamääriä. Suurien energiamäärien käyttäminen vaatii laajan varoalueen. Olemassa olevat rakenteet, uudet rakennukset ja rakenteet tekevät vaadittavasta syvätiivistyksestä teknisesti erittäin vaikean. Vaihtoehtoinen merihiekkatäyttö ja siihen soveltuva täryhuhtelu olisi myös ympäristövaikutusten kannalta hyvä ratkaisu.

Ruoppauksen ja meritäytön tekeminen ahtaassa kaupunkiympäristössä ja olemassa olevien rantatäyttöjen kohdalla tulevat olemaan erittäin haastavia työvaiheita. Työvaiheiden suunnitteluun sekä työn tekemisen turvallisuuteen tulee kiinnittää suurta huomioita, ml. alueen työnaikainen stabiliteetti. Edellä olevaa tilannetta ajatellen olisi korkea aika ottaa käyttöön savi- ja liejukerrostien vahvistaminen (paikalleen stabilointi) ruoppauksen sijasta. Toistaiseksi emme ole Helsingissä saaneet liikelle yhtään vesialueella tapahtuvaa paikoilleen stabilointi -projektia, mutta tätä asemakaavan muutosta ajatellen pehmeiden, mahdollisesti pilaantuneiden maakerrosten paikoilleen stabilointi merialueella olisi ehdottoman hyödyllinen.



25.03.2020

Ärende/9

Keskustatunnelin tilavaruksen sovittaminen tiiviiseen kaupunkirakenteeseen on haastava tehtävä

Lisätiedot

Miia Paatsema, projektipäällikkö, puhelin: 310 37820
mii.paatsema(a)hel.fi

Ilkka Vähäaho, osastopäällikkö, puhelin: 310 37811
ilkka.vahaaho(a)hel.fi