



## § 199

### Hakaniemen hotellin (Hakaniemenranta) asemakaavan muutosehdotus nro 12478 sekä sen asettaminen nähtäville

HEL 2017-009234 T 10 03 03

Hankenumero 1611\_3

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

#### Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Perttu Pulkka ja diplomi-insinööri Mikko Juvonen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian viikoksi pöydälle Mikko Särelän ehdotuksesta.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Perttu Pulkka, arkkitehti, puhelin: 310 37465  
perttu.pulka(a)hel.fi  
Juuso Helander, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37134  
juuso.helander(a)hel.fi  
Mikko Juvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37252  
mikko.juvonen(a)hel.fi  
Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37258  
anu.lamminpaa(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 7.11.2017 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12478 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 11. kaupunginosan (Kallio, Siltasaari) katu- ja vesialueita (muodostuu uusi kortteli 11208).



- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielpiteisiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, 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.

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12478 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

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee katu- ja vesialuetta, joka sijaitsee Hakaniemenrannassa, Kallion Siltasaarella. Kaavaratkaisu mahdollistaa hotellin, katuaukion ja julkisen rannan rakentamisen osittain täyttömaalle Siltavuorensalmen pohjoisrannalla. Kaavaratkaisulla mahdollistetaan arkkitehtuurikilpailun voittaneen ehdotuksen toteuttaminen kortteliin.

Tavoitteena on Hakaniemen ympäristön kehittäminen monipuolisena, toiminnallisesti sekoittuneena, osana keskustaa sekä kerroksellisena kaupunkirakenteena. Toteutuessaan hotelli tukee Hakaniementorin ympäristön toiminnallista kokonaisuutta sekä parantaa alueen kaupunkikuvaa. Samalla se toimii Hakaniemenrannan täydennysrakentamisen aloituskorttelina ja tuo alueelle palveluita. Uutta kerrosalaa muodostuu 14 500 k-m<sup>2</sup>.

Kaavaratkaisu on osa Hakaniemenrannan ja Sörnäistenrannan asemakaavan kokonaisuutta, jonka tavoitteena on parantaa alueen joukkoliikenneyhteyksiä, tiivistää kaupunkirakennetta, parantaa liikenteen edellytyksiä ja mahdollistaa kaupunkilaisille uutta julkista rantaa.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että nyt jäsenymätön ranta muuttuu suunnitelluksi. Näkymät ja valaistusolosuhteet Hakaniementorilla sekä Hakaniemenranta-kadun pohjoispuolisissa



asuinkortteleissa muuttuvat. Siltavuorensalmen vesialueen ranta siirtyy täyttöjen myötä.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

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

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Hakaniemenrannan ja Sörnäistenrannan -alueen asemakaavan muuttamisen periaatteet 4.11.2014, edellyttäen että alueen jatkosuunnittelussa tavoitellaan huomattavasti tiiviimpää rakennetta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 28.2.2017 Hakaniemenranta ja Sörnäistenranta -alueen asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen, jonka osa Hakaniemen hotellin asemakaavan muutosehdotus on. Tällöin lautakunta antoi vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet kaavaluonnoksen valmisteluvaiheessa esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Lisäksi lautakunta päätti, että jatkosuunnittelussa Siltavuorensalmen alueesta mukaan lukien Hakaniemenranta järjestetään monialainen suunnittelukilpailu, jossa osallistuvilta joukkueilta vaaditaan esimerkiksi arkkitehtuurin, maisema-arkkitehtuurin ja kaupunkimuotoilun osaamista.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue sijoittuu Hakaniementorin kaakkoispuolelle Siltavuorensalmen rantaan. Suunnittelualue on pääosin vesialuetta. Alueella on nykyisin Hakaniemenrannan jalankulkualue, rantarakenteet mahdollistavat veneiden kiinnittymisen sekä puinen laituri joka mahdollistaa lauttaliikenteen.

Alueella on pääosin voimassa asemakaava nro 446A vuodelta 1893 sekä asemakaava nro 313 vuodelta 1922. Voimassa olevissa kaavoissa alue on vesi- ja katualuetta.

Helsingin kaupunki omistaa alueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:



Ennakkorakentaminen	10 milj. euroa
Rantarakenteet	8 milj. euroa
Julkiset alueet	1 milj. euroa
<u>Yhdyskuntatekniikka</u>	<u>0,2 milj. euroa</u>
Yhteensä	n. 19 milj. euroa

Ennakkorakentamisen kustannuksiin sisältyy merenpohjan ruoppaus- ja täyttötöyt, kaivuutyöt, maaperän kunnostuskustannukset sekä olemassa nykyisten rantarakenteiden purkukustannukset. Rantarakenteiden kustannuksiin sisältyy myös osa rannan pintarakenteista. Suunnittelussa on oletettu, ettei John Stenbergin rannan rakenteita ole tarpeen uusida. Ruoppausmassoja on kustannusarvion pohjaksi oletettu syntyvän koko vesialtaan laajuudelta ja määrä täsmentyy jatkosuunnittelun yhteydessä.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

#### Mielipiteet

Luonnosaineiston erillisen nähtävilläolon jälkeen saadut mielipiteet kohdistuivat hotellin vaikutuksiin. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että selvitykset ilmanlaadusta ja veden vaihtuvuudesta teetetty, lisäksi on arvioitu hotellin kaupunkikuvallisia vaikutuksia ja varmistettu kaavamääräyksiin rantojen säilyminen julkisessa käytössä. Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan ELY-keskus



07.11.2017

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- Liikenneliikelaitos (HKL)
- pelastuslaitos
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

**Lisätiedot**

Perttu Pulkka, arkkitehti, puhelin: 310 37465  
perttu.pulkka(a)hel.fi  
Juuso Helander, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37134  
juuso.helander(a)hel.fi  
Mikko Juvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37252  
mikko.juvonen(a)hel.fi  
Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37258  
anu.lamminpaa(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12478 kartta, päivätty 7.11.2017
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12478 selostus, päivätty 7.11.2017
- 5 Havainnekuva, 7.11.2017
- 6 Hotellin viitesuunnitelma
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 28.10.2014, täydennetty 14.2.2017, liitteinen
- 9 Vuorovaikutusraportti 7.11.2017

**Oheismateriaali**

- 1 Mieliopidekirjeet

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

**Otteen liitteet**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Tiedoksi**

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola, Lindén