



12.11.2024

Asia/4

4 Hietalahdenrannan asemakaavan muutosluonnos (a-asia)

Pöydälle 29.10.2024

HEL 2021-004215 T 10 03 03

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- hyväksyä 29.10.2024 päivätyn asemakaavan muutosluonnoksen (liite nro 3) jatkosuunnittelun pohjaksi. Asemakaavan muutosluonnos koskee 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelia 4005 sekä vesi-, katu- ja torialueita ja 5. kaupunginosan (Punavuori) korttelia 5002 sekä vesi- ja katualueita
- 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:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2021-004215>

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Hietalahdenaltaan ympäristöä ja Hietalahdentoria. Suunnittelualue sijaitsee Kampin ja Punavuoren kaupunginosien rajalla. Kaavaratkaisulla lisätään alueen veto-voimaa ja elävyyttä mahdollistamalla pääkonttoritasoista toimitilarakentamista Hietalahdenaltaan kaakkoisreunalle, nykyisen huoltoasema- ja ravintolarakennuksen paikalle sekä osin maatäytölle nykyisellä vesialueella. Meren puolella rantaviiva pysyy nykyisellä paikallaan Hietalahden telakan toimintaedellytysten turvaamiseksi. Kolmen keskenään lähes yhtä suuren rakennuksen ylempiin kerroksiin sijoittuu korkean laatutason toimistotiloja, kun taas ensimmäiset kerrokset varataan liiketilaksi tai muille palveluille kaikkien kaupunkilaisten käyttöön. Suunnitelmassa 5–9-kerroksisten rakennusten kaupunkikuvallista ilmettä on kevennetty terassoinnein ja julkisivujen porrastuksilla sekä sävyvaihtelulla. Uudisrakentamisen lisäksi kaavaratkaisu mahdollistaa uuden, merellisen rantapromenadin luomisen sekä muiden julkisten ulkotilojen kehittämisen. Hietalahdentoria on tarkoitus uudistaa viihtyisämmäksi ja vehreämmäksi mm. poistamalla torilta autopysäköinti ja lisäämällä alueen kasvillisuutta. Nykyisellään sekavaa risteysaluetta torialueen ja altaan välissä on mahdollista järjestellä uudelleen erityisesti jalankulun helpot-



tamiseksi. Ranta-alueella jalankulun ja pyöräilyn reitti jatketaan siltayhteydellä altaan yli.

Asemakaavan tavoitteena on lisätä alueen elinvoimaa, käyttäjämääriä sekä laatutasoa muodostamalla alueelle korkean profiilin yrityskeskittymä kivijalkapalveluineen. Tarkoituksena on laajentaa keskustan työpaikka-aluetta kohti rantaa ja kytkeä alue osaksi keskustan tiiviisti rakennettua ja käveltävää kaupunkirakennetta. Työpaikkojen ja palveluiden lisäämisen ohella tavoitteena on kehittää alueen julkisia ulkotiloja, kuten meren puoleista rantavyöhykettä, Hietalahdenaltaan reunoja sekä Hietalahdentoria viihtyisämmiksi ja käveltävämmiksi. Uudella pyöräilyn ja kävelyn yhteydellä liitetään ranta-alue Helsinkiä kiertävään julkiseen rantareittiin. Torialueen muutosten tavoitteena on aukion kunnostaminen ja istutusten lisääminen siten, että nykyisten toritoimintojen lisäksi alueelle mahdollistetaan tapahtumakäyttö, kuitenkin historiallisesti arvokasta ympäristöä kunnioittaen.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan keskustan rakenteen laajentuminen ilman, että Bulevardin ja Hietalahdentorin historiallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön arvot vaarantuvat.

Uutta toimitilakerrosalaa on 39 530 k-m². Kehittämismäärä saajan arvion mukaan työpaikkamäärä on n. 3 000.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu alustavat liikennetarkastelut, joissa Hietalahdenlaiturin rantareitin jatkoksi on suunniteltu uusi jalankulun ja pyöräliikenteen siltayhteys. Hietalahdenrannan ja Bulevardin risteysaluetta on kehitetty sujuvammaksi torin ja uuden ranta-alueen välillä kulkeville jalankulkijoille. Autoliikenteen osalta on tutkittu kahta vaihtoehtoa, joiden ero koskee Bulevardin katkaisua auto- ja bussiliikenteen osalta kadun länsipäästä Hietalahdentorin kohdalla. Nyt laadittu kaavaluonnos perustuu Bulevardin läpiajon sallivaan, nykyverkon kaltaiseen liikennetarkaisuun.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että toimitilan ja palveluiden määrä yrityksille houkuttelevalla sijainnilla kasvaa ja alueen käyttäjämäärä lisääntyy. Ranta-alue kytkeytyy selkeämmin osaksi kantakaupungin urbaania aluetta, mutta samalla tiivis rakentaminen muuttaa sekä ranta-alueen että Hietalahdentorin avoimia näkymiä. Myös Hietalahdenaltaan luonne muuttuu avoimen kaupunkitilan ympäröimästä satama-altaasta tarkemmin rajatuksi vesiaiheeksi.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista siten, että kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä



huomioiden alueiden erityispiirteet sekä edistetään keskustan työpaikkojen ja palveluiden määrän ja intensiteetin kasvua.

Kaavaratkaisu toteuttaa Elämyksellinen ydinkeskusta – Ydinkeskustan maankäytön kehityskuvan 2032 toimenpidelinjauksia.

Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 sekä Jätkäsaaren osayleiskaavan mukainen.

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päätti 11.5.2020 § 17 varata Hietalahdenrannan alueen HGR Property Partners Oy:lle toimitilahankkeen kehittämistä ja toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten 31.12.2022 saakka.

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto jatkoi 15.5.2023 HGR Property Partners Oy:lle Hietalahdenrannan alueen varausta toimitilahankkeen kehittämistä ja toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten 31.12.2024 saakka. Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto hyväksyi yksimielisesti seuraavan vastaehdotuksen:

Asian jatkosuunnittelussa on kiinnitettävä huomiota erityisesti alueen liikennejärjestelyihin. Suunnitelmia alueen tuleviksi liikennejärjestelyiksi on syytä tarkentaa niin, että ranta-alue jää paremmin käytettäväksi kävelyyn ja oleskeluun. Samalla on varmistettava Etelä-Helsingin ja Helsingin telakan riittävät liikenneyhteydät.

Hietalahdentorin merellistä yhteyttä on samalla säilytettävä nyt esitettyä paremmin. Täydennysrakentaminen on sovitettava alueen kaupunkikuvaan.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Hietalahdenrannan alue sijaitsee kaupunkirakenteellisessa solmukohdassa, jossa yhdistyvät asemakaavalliseen sommitelmaan pohjautuva historiallisen toriaukion ja puistokadun yhdistelmä sekä alueella sijainneen teollisuuden ja sen liikennetarpeiden muokkaama ranta-alue. Torialuetta sekä Hietalahdenaltaan pohjoisrantaan reunustavat pääasiassa vanhemmat arvorakennukset, kun taas Hietalahden merialueen puoleista rantavyöhykettä rajaavat myöhemmin rakennetut asuinkorttelit – viimeisimpänä Telakkarannan vastavalmistuneet rakennukset suunnittelualueen eteläpuolella.

Hietalahdentori on historiallinen toriaukio, jonka eteläosa on nykyisin pysäköintialueena. Hietalahden kauppahalli on torialueen toiminnallinen ja historiallinen maamerkki. Asemakaava-alueella sijaitsee vanhan



kauppahallin lisäksi vuonna 2000 valmistunut huoltoasema- ja ravintolarakennus sekä ravintola Merimakasiini Hietalahdenaltaan länsikulmassa.

Rannat rakennettiin nykyiseen, jalan ja pyörällä kuljettavaan muotoonsa vasta 2000-luvulla. Samalla tehtiin Hietalahdenaltaalle viimeisimmät täytöt. Alueen yleistasaus on matalalla erityisesti Hietalahdenaltaan ympärillä sekä risteysalueella ja merkittävä osa kaava-alueesta on tulvariskialuetta.

Hietalahdenranta on vilkkaasti liikennöity alueellinen kokoojakatu, mikä vähentää alueen käveltävyyttä ja viihtyisyyttä. Hietalahdenrannan ja Bulevardin risteysalue muodostaa voimakkaan estevaikutuksen torin sekä Hietalahdenaltaan ja ranta-alueen väliin.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja, joista vanhin on vuodelta 1887 ja tuorein vuodelta 2016. Suurin osa alueesta on asemakaavoissa merkitty katualueiksi tai aukioiksi. Hietalahdenaltaan molemmin puolin on kaksi liikerakennusten korttelialuetta, joiden alueella sijaitsee nykyisin ravintola- ja huoltoasemarakennuksia. Hietalahdentorilla sijaitseva kauppahalli on suojeltu asemakaavassa rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaana rakennuksena ark-merkinnällä.

Helsingin kaupunki omistaa maa- ja vesialueet. Kaavaratkaisu perustuu alueelle myönnettyyn kehittämisvaraukseen ja kaavaratkaisu on tehty varauksen saajan hakemuksesta. Kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

Katualueet	noin	5,5 M €
Rantarakenteet	noin	39 M €
Ruoppausalueet	noin	1,8 M €
Silta- ja tulvaportti	noin	10–20 M €
Korttelialue	noin	5.6 M €
Kunnallistekniikka	noin	2,9 M €
Muut kustannukset	noin	2,6 M €

Muut ed. kustannukset sisältävät mm. liikennevalot, tulvapumppaamot, kaukolämpö-, sähkö- ja tietoliikenneverkostojen siirrot. Kaukolämpöverkkoon liittyvät muutuskustannukset sisältävät muuta kustannusarviointia enemmän epävarmuutta.



Lisäksi uuden korttelialueen, nykyisen huoltamotontin ulkopuolisiin, pilaantuneisiin ja meriläjityskelvottomiin maa-aineksiin varaudutaan noin 1,5 milj. euron kustannuserällä.

Yhteensä kaava-alueen investointikustannukset ovat noin 70–80 milj. euroa.

Alueella on käynnissä, voimassa olevan asemakaavan mukaisen, pistolaiturin peruskorjaussuunnittelu. Alustavan arvion mukaan pistolaiturin peruskorjauskustannukset tulevat olemaan kaupungille tästä kaavahankkeesta riippumatta noin 10 milj. euroa seuraavan 5 vuoden aikana. Arvio sisältää alustavat porapaalu- ja paalulaattarakenteet, pintamateriaalit sekä kustannuskertoimet. Suunnittelu on kesken, mikä lisää kustannusarvioinnin epävarmuutta. Laiturin korjauksen kustannusarvio ei sisällä nykyisen kääntösillan korjaustoimenpiteitä tai uuden siltarakenteen kustannuksia.

Lisäksi kaava-alueesta luoteeseen esitetty tulvasuojaus voidaan toteuttaa alustavan arvion mukaan 2050-luvun taitteessa, ja sen kustannukset on arvioitu olevan tämän hetken kustannustasossa noin 3,2 milj. euroa.

Edellä esitetyt kustannukset perustuvat yleissuunnittelutasoiseen, alustaviin kustannusarviointiin.

Hietalahden torialueelle on laadittu tämän asemakaavan laadinnan yhteydessä ideasuunnitelma, jonka perusteella ei voida arvioida investointikustannuksia. Kustannusten arvioimiseksi tarvitaan jatkosuunnittelua.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan rakennusoiden arvo määrittyy jatkosuunnittelun ja -neuvotteluiden perusteella. Kaavahankkeen on tarkoitus olla vähintään kustannusneutraali kaupungille.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana 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



- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen kulttuurihistoriallisiin ja maisemallisiin arvoihin, uudisrakentamisen liialliseen massiivisuuteen ja sopimattomuuteen alueelle, Hietalahdenaltaan arvojen heikkenemiseen, tärkeiden näkymien menetykseen, vedenalaiseen kulttuuriperintöön ja huoltoasemarakennuksen lakisuojausesitykseen, kunnallistekniiseen suunnitteluun ja tilavarauksiin, suunnitteluratkaisun vaikutuksiin eri liikennemuodoille sekä sataman hinaajien tarvittaviin tilavarauksiin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että suunnitelmaa on kehitetty nykytilanteeseen perustuvalla liikenneratkaishulla ja meren puoli varataan kävelyn ja pyöräilyn alueeksi. Meren puolella maatäytöistä on luovuttu ja rantaviiva pysyy nykyisellä sijainnillaan. Rakennusmassoja on terassoitu ja julkisivujen käsittelyä kehitetty pienipiirteisemmän vaikutelman aikaansaamiseksi. Kaavaratkaisusta on laadittu alustava kunnallistekninen yleissuunnitelma ja rakennettavuusselvitys.

Luonnosaineiston nähtävilläolo järjestettiin erikseen, jolloin viranomaisten kannanotot kohdistuivat rakentamisen volyyymiin ja sen merkittäviin kielteisiin vaikutuksiin kulttuuriympäristöön, maisemaan, merellisyyteen ja satama-altaan historiallisiin arvoihin, uudisrakentamisen hierarkkiseen suhteeseen lähiympäristön arvorakennusten kanssa, mahdolliseen vedenalaiseen kulttuuriperintöön, alueelle sopiviin toimintoihin ja satama-altaan säilymiseen venesatamana, Hietalahdentorin ja kaupapahallin suojeluun sekä huoltoasemarakennuksen ja Hietalahdenlaiturin kääntösillan mahdolliseen purkamiseen, torin suunnitteluratkaisuihin, kaupunkilaisten runsaaseen kielteiseen palautteeseen, pysäköintilaitoksen ja autoliikenteen reittimuutoksista luopumiseen ja rantareitin kehittämiseen, hälytysajoreitteihin ja pelastusturvallisuuteen, olemassa olevien vesihuoltolinjojen ja tunneleiden sekä tulevien hulevesien erillisviemäreiden huomioimiseen ja tilavarauksiin, yleistä kunnallistekniikkaa palvelevien ilmanvaihtohormien sallimiseen uudisrakennukseen kaavamääräyksellä, jätehuollon järjestelyjen ja huoltoväylien suunnitteluohjeistuksen huomioimiseen.

Luonnosaineistosta saatiin kannanotot seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo



- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala, pelastuslaitos

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen kulttuurihistoriallisten ja virkistysarvojen tuhoutumiseen, uudisrakennusten liian suureen kokoon ja paikkaan sopimattomaan ilmeeseen, rakentamisen varjostusvaikutuksiin ja näkymien heikkenemiseen sekä naapurirakennuksien asunnoista että kaupunkitilassa yleisemmin, merellisen strategian linjauksiin, veneilyn ja alusten tilavarauksiin, liikenneratkaisun ongelmallisuuteen niin viihtyisyyden, käveltävyyden, kestävyiden ja ympäristöhäiriöiden kuin liikenteen sujuvuudenkin kannalta, torin alle suunniteltuun pysäköintilaitokseen, toimistotilan tarpeettomuuteen, hankkeen ekologiseen kestävyteen, maaperän pilaantuneisuuteen ja sen vaikutuksiin kustannuslaskennassa, lintujen olosuhteisiin ja vedenalaiseen ekosysteemiin, kehittämisvaraus- ja suunnitteluprosessin ongelmallisuuteen sekä vuoro-vaikutuksessa esille tulleen palautteen huomioimatta jättämiseen. Lisäksi mielipiteiden liitteenä on toimitettu vaihtoehtoinen viitesuunnitelma, joka on lisätty myös vuoro-vaikutusraportin liiteaineistoksi. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että suunnitelmien lähtökohdaksi on otettu pitäytyminen nykyisen kaltaisessa liikennejärjestelyssä ja merenpuoleisen rantaviivan säilyttäminen. Torin alle suunnitellusta pysäköintilaitoksesta on luovuttu. Uudisrakennusten massoittelua ja arkkitehtuuria on kehitetty viitesuunnitelmassa siten, että rakennusmassoja on terassoitu ja julkisivukäsittelyä on kehitetty vaihtelevammaksi. Viitesuunnitelmaan on lisätty varjostuskaaviot. Hankkeen taloudellisia vaikutuksia, toimistotilan tarvetta ja ilmastovaikutuksia on arvioitu erillisillä selvityksillä. Asemakaavamääräyksissä annetaan määräyksiä mm. pilaantuneen maan puhdistustarpeesta, lintuturvallisesta rakentamisesta ja uudisrakennusten energiatehokkuudesta.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 27 kpl.

Luonnosaineiston erillisen nähtävilläolon yhteydessä saadut mielipiteet kohdistuivat alueen kulttuurihistoriallisiin, kaupunkikuvallisiin ja maisemallisiin arvoihin, uudisrakentamisen kokoon ja arkkitehtuuriin, alueen merellisen luonteen säilyttämiseen ja veneilyn olosuhteisiin, alueen virkistyskäytön kehittämiseen ja muihin alueelle toivottuihin toimintoihin, liikenne- ja pysäköintiratkaisuihin, liikenteen ja rakentamisen aiheuttamiin ympäristöhäiriöihin, varjostus- ja tuuliolosuhteisiin sekä kaupunkiympäristön ylikuumentumiseen, asuntojen arvon laskuun ja alueen sosioekonomisen rakenteen muutokseen, toimisto- ja liiketilöiden tarpeellisuuteen, hankkeen ekologiseen kestävyteen ja alueen luontoarvoihin sekä selvitysten puutteellisuuteen (mm. luonto- ja liikenneselvitykset).



12.11.2024

Asia/4

Kirjallisia mielipiteitä saapui 58 kpl.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 1 momentin 1 kohdan perusteella yleis- ja asemakaavoituksen, liikenne- ja katusuunnittelun sekä muun maankäytön ohjaamisesta.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Leena Sutela

Lisätiedot

Sinikka Lahti, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37478
sinikka.lahti(a)hel.fi

Mia Kajan, erityisasiantuntija, puhelin: 09 310 15820
mia.kajan(a)hel.fi

Teemu Vuohtoniemi, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 37490
teemu.vuohtoniemi(a)hel.fi

Mikko Tervola, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 09 310 44131
mikko.tervola(a)hel.fi

Anu Lamminpää, johtava maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu,
puhelin: 09 310 37258

anu.lamminpaa(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 09 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Hietalahdenrannan asemakaavan muutosluonnoksen kartta, päivätty 29.10.2024
- 4 Hietalahdenrannan asemakaavan muutosluonnoksen selostus, päivätty 29.10.2024
- 5 Havainnekuva, 29.10.2024
- 6 Alustavat liikennetarkastelut
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 29.10.2024 ja yleisötilaisuuksien (9.9.2020 ja 26.8.2021) muistiot sekä verkkokyselyiden koosteet
- 9 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielipidekirjeet OAS-vaiheessa
- 2 Mielipidekirjeet luonnosvaiheessa

Muutoksenhaku



12.11.2024

Asia/4

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakija

Ne OAS:sta mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Ne kaavaluonnoksesta mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano