



§ 140

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Katajanokanlaituri 4 tarkistettu asemakaava- ja asemakaavan muutossehdotus (nro 12654)

HEL 2019-011342 T 10 03 03

Hankennumero 4428_7

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 24.11.2020 päivätyn ja 23.3.2021 muutetun asemakaava- ja asemakaavan muutossehdotuksen nro 12654 hyväksymistä. Asemakaava koskee 8. kaupunginosan (Katajanokka) korttelia 8193 sekä katualuetta ja asemakaavan muutos koskee 8. kaupunginosan (Katajanokka) satama-aluetta (muodostuu uusi kortteli 8193).

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksen-
teko

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.

Käsittely

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Marjaana Yläjääski, johtava arkkitehti, puhelin: 310 37045
marjaana.ylajaaski(a)hel.fi
Pekka Nikulainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37122
pekka.nikulainen(a)hel.fi



Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12654 kartta, päivätty 24.11.2020, muutettu 23.3.2021
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12654 selostus, päivätty 24.11.2020, muutettu 23.3.2021, päivitetty Kylk.n 23.3.2021 päätöksen mukaiseksi
- 5 Viitesuunnitelma 1.2.2021
- 6 Tilastotiedot 24.11.2020, muutettu 23.3.2021
- 7 Liikennesuunnitelma nro 7107 / 23.3.2021
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti 24.11.2020, täydennetty 23.3.2021
- 10 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakija

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne hyväksymispäätöksen pyytäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 9

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 9

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

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 rakentamisen 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 kävelypainotteisena alueena, joka jatkaa rantareittiä Kauppatorilta kohti Katajanokan kärkeä. Rakennuksen katutasen tilat toimintoineen 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 käydyn arkkitehtuurikutsukilpailun voittaneeseen ehdotukseen.

Uutta liike- ja toimitilakerrosalaa on yhteensä 17 020 k-m², josta 620 k-m² sijoittuu kellariin. Tontin tehokkuusluku on $e = 3,13$. 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 sopia 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
Yhteensä	n. 9 milj. euroa

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.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 8.12.2020–19.1.2021

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 24.11.2020 ja lautakunta päätti 1.12.2020 asettaa kaavaehdotuksen nähtävillä.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 6 muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat:



- uudisrakennuksen korkeuteen
- uudisrakennuksen soveltavuus RKY-alueen kaupunkirakenteeseen ja kansallismaisemaan
- hankkeen Yleiskaavan mukaisuuteen ja alueen identiteettiin
- liikenteen vaikutuksiin
- satama-alueen keskittämiseen ja Katajanokan tulevaisuuteen
- kaava-alueen tonttikohtaiseen suunnitteluun
- hälytysajoneuvojen liikkumiseen alueella
- meluhaittaan
- naapuritonttien ja asuntojen näkymiin liittyviin muutoksiin
- kävelyliikenteen sujuvuuteen ja miellyttävyyteen
- kaavamuutoksen vuorovaikutukseen ja sen lainmukaisuuteen
- uusien palveluiden saavutettavuuteen ja asukkaiden intressien ylläpitoon
- lintujen turvallisuuteen suunnittelussa

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat:

- kaavaehdotuksen yleiskaavan mukaisuuteen
- keskustan satamatoimintojen keskittämisen vaikutuksiin
- satama-alueen skenaariotyön keskeneräisyyteen
- satamatoiminnan jatkumiseen alueella
- liikenteen vaikutuksiin
- osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeiseen vuorovaikutusraporttiin
- uudisrakennuksen massa- ja rakentamisen korkeustasoihin
- poliisi- ja pelastustoimintaan sekä kiinteistön ympärillä, että meren puolella
- jalankulkijoiden turvallisuuteen
- kiinnitysmahdollisuuksien säilyttämiseen aluksille laituri-alueella
- melun ja ilmanlaadun huomioimiseen
- sähkö- ja yhdyskuntateknisten verkostojen muutoksiin kaava-alueella ja laajemmin

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin Satama Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Liikenne- ja viestintävirasto Traficom
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Puolustusvoimat
- Väylävirasto



- Helsingin poliisilaitos
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

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

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten hallintokuntien kanssa. Niiden tahojen kanssa, joiden etua muutokset koskevat, on neuvoteltu verkkokokouksissa ja sähköpostitse.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on pyydetty lähettämään tieto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Marjaana Yläjääski, johtava arkkitehti, puhelin: 310 37045
marjaana.ylajaaski(a)hel.fi
Pekka Nikulainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37122
pekka.nikulainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12654 kartta, päivätty 24.11.2020, muutettu 23.3.2021
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12654 selostus, päivätty 24.11.2020, muutettu 23.3.2021
- 5 Viitesuunnitelma 1.2.2021



23.03.2021

Asia/6

6	Tilastotiedot 24.11.2020, muutettu 23.3.2021
7	Liikennesuunnitelma nro 7107 / 23.3.2021
8	Tehdyt muutokset
9	Vuorovaikutusraportti 24.11.2020, täydennetty 23.3.2021
10	Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

1	Muistutukset
---	--------------

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakija

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne hyväksymispäätöksen pyytäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 9

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 9

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Lindén, Hakola

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 1.2.2021

Kaupunkiympäristölautakunta 01.12.2020 § 705