



§ 634

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Sörnäistenrannan tarkistettu asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12835) (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2018-009468 T 10 03 03

Hankennumero 1611_5 ja 0579_9

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Irene Siljama, yksikön päällikkö Janne Prokkola, maisema-arkkitehti Kaisa Solin, tiimipäällikkö Taneli Nissinen, diplomi-insinööri Valtteri Lankiniemi, erityisasiantuntija Anu Haahla ja johtava erityisasiantuntija Artturi Björk. Asiantuntijat poistuvat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Amanda Pasasen ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmoskoski

Lisätiedot

Irene Siljama, arkkitehti, puhelin: 09 310 33174
irene.siljama(a)hel.fi
Taneli Nissinen, johtava liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 76765
taneli.nissinen(a)hel.fi
Kaisa Solin, maisema-arkkitehti, puhelin: 09 310 34757
kaisa.solin(a)hel.fi
Valtteri Lankiniemi, diplomi-insinööri, puhelin: 09 310 22467
valtteri.lankiniemi(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12835 kartta, päivätty 16.5.2023, muutettu 28.11.2023
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12835 selostus, päivätty 16.5.2023, muutettu 28.11.2023
- 5 Havainnekuva, 28.11.2023
- 6 Viitesuunnitelma, täydennetty 28.11.2023
- 7 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7424/28.11.2023)
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Tilastotiedot



- 10 Vuorovaikutusraportti 28.10.2014, täydennetty 16.5.2023 ja 28.11.2023, liitteineen
11 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 16.5.2023 päivätyn ja 28.11.2023 muutetun asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12853 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaava koskee 10. kaupunginosan (Sörnäinen, Hanasaari) osaa kortteleista 10402–10404 ja 10755 sekä puisto-, vesi- ja katualueita ja asemakaavan muutos koskee 10. kaupunginosan (Sörnäinen, Vilhonvuori, Hanasaari) korttelia 10574 sekä puisto-, vesi- ja katualueita sekä venesatamaa (muodostuvat uudet korttelit 10400–10404 ja 10755).

Lisäksi lautakunta päättää

- 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: Päätökseteko

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.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee pääosin voimassa olevassa asemakaavassa puisto- ja vesialueeksi merkittyä aluetta, joka sijaitsee Sörnäisten Vilhonvuorella ja Hanasaarella. Nykyisin alueelle sijoittuu Sörnäisten rantatie, puisto- ja vesialuetta. Kaavaratkaisu mahdollistaa alueen kaupunkirakenteen täydentämisen asuin- ja toimitilakortteleilla sekä pysäköintilaitoksella. Kaavaratkaisu perustuu kaupunkisuunnittelulautakunnan vuonna 2014 hyväksymiin alueen suunnitteluperiaatteisiin.



Kaavaratkaisu on kolmas osa Hakaniemenrannan ja Sörnäistenrannan asemakaavakokonaisuutta, jonka luonnoksen kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 28.2.2017. Tavoitteena on muodostaa uutta ympäristön huomioivaa korttelistoa nykyisin pitkälti joutomaana ja liikenteen käytössä olevalle alueelle. Tavoitteena on lisäksi kytkeä alue arvokkaaseen ympäristöön keskeisten näkymälinjojen ja kaupunkirakenteen muodostamisen kautta. Lisäksi keskeinen tavoite on luoda uutta viihtyisää kaupunkitilaa Suvilahden rantaan.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, miten täydennysrakentaminen sovitetaan arvokkaaseen ja historiallisesti kerrokselliseen ympäröivään kaupunkirakenteeseen sekä muodostetaan uutta julkista ja luonnon kannalta monimuotoista rantaa kaupunkilaisille. Alueelle on suunniteltu neljä asuinkorttelia, kaksi toimitilakorttelia sekä pysäköintikortteli. Alueen ja ympäristön palvelutaso paranee merkittävästi uuden rakentamisen myötä. Lisäksi alueelle sijoittuu uutta katualuetta sekä kävelyn aluetta rantaan. Uutta asuntokerrosalaa on 65 030 k-m² ja toimitilakerrosalaa on 30 500 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 1 400.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7424), jonka mukaan Sörnäisten rantatien linjaus on esitetty voimassa olevan asemakaavan mukaisesti Vilhonvuoren korttelirakenteen reunan myötäisesti. Uusi korttelisto tukeutuu Sörnäisten rantatien rinnakkaiskaatuun sekä siihen liittyviin sivukatuihin. Ranta on varattu kävelyn alueeksi.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että nykyisin pääasiassa liikennealueena oleva ranta-alue muuttuu rakennetuksi. Vesialuetta täytetään ja ranta muuttuu osittain rakennetuksi ja osaan luodaan luonnon elinympäristöjä.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista siten, että edistetään asuntotuotantoa, tuetaan eläviä, omaleimaisia ja turvallisia kaupunginosia ja modernia ilmastovastuuta. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessaan täyttömaalle ja alue on pitkään ollut kaupungin reunavyöhykettä. Satamatoimintojen laajetessa Suvilahden muoto on muuttunut useaan kertaan. Topografialtaan suunnittelualue onkin tasainen ja sijaitsee lähellä merenpintaa. Kaupunkirakenteellisesti kaava-alue sijoittuu Sörnäisten rantatien ja Suvilahden vesialueen väliselle lähes pohjois- eteläsuuntaiselle vyöhykkeelle Merihaan pohjoispuolelle.



Alueella on voimassa pääasiassa asemakaava nro 10960 tullut voimaan 3.8.2007. Kaavan mukaan suunnittelualue on merkitty puisto- ja vesialueeksi, pohjoisosaa lukuun ottamatta, joka on merkitty huoltoasema- ja liikerakennustenkorttelialueiksi. Yhteensä kaavassa on kerrosalaa 1 500 k-m².

Voimassa olevassa asemakaavassa Sörnäisten rantatien linjaus kulkee Vilhonvuoren korttelirakenteen myötäisesti. Rantatien ja vesialueen väliselle alueelle on kaavoitettu puistoaluetta. Suunnittelualueen pohjoisreunassa on olemassa oleva huoltoasema ja sen eteläpuolelle on asemakaavalla mahdollistettu liikerakennusten korttelialue.

Helsingin kaupunki omistaa alueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta on alustavasti arvioitu aiheutuvan kaupungille kustannuksia seuraavasti (alv. 0 %):

| | |
|--|------------|
| Esirakentaminen | 47 milj. € |
| - Ruoppaus- ja täyttötöyt | 21 milj. € |
| - Katujen pohjarakentaminen | 11 milj. € |
| - Maaperän pilaantuneisuuden kunnostus | 4 milj. € |
| - Johtosiirrot | 10 milj. € |
| Katualueet ja yleiset alueet | 21 milj. € |
| Rantarakenteet | 12 milj. € |
| Tulviin varautuminen | 12 milj. € |
| | |
| Yhteensä | 92 milj. € |

Alueen toteuttamisen kustannuksista merkittävä osa muodostuu esi- ja rantarakentamisesta. Ruoppaus- ja täyttötöiden kustannuksiin vaikuttavat mm. louheen saatavuus sekä käytettävissä olevat ruoppaus- sekä ruoppausmateriaalien kuljetusmenetelmät. Asemakaavaratkaisun toteuttaminen edellyttää kaava-alueen ulkopuolelle sijoituvaa Sörnäisten rantatien muutosta, johon kytkeytyy suurin osa myös johtosiirtojen kustannuksista. Yhteensä Sörnäisten rantatien muutokseen kohdistuu kustannuksista noin 24 milj. euroa. Alueen sijainti meren rannan läheisyydessä ja katualueella säilytettävät maanpinnan korkotasot edellyttävät varautumista tulviin tulvapumppaamojen ja -putkistojen toteuttamisella. Näiden kokonaiskustannuksiksi on arvioitu noin 12 miljoonaa euroa.



Lisäksi alueen yhdyskuntateknisen huollon verkostojen toteuttamisesta aiheutuu kustannuksia verkostojen haltijoille seuraavasti:

| | |
|----------------------------|--------------|
| Kaukolämpö ja jäähdytys | 1,4 milj. € |
| Sähköverkko (keskijännite) | 0,25 milj. € |
| Tietoliikenne | 0,75 milj. € |
| Vesihuolto | 8,7 milj. € |

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa ja kaupungille kohdistuu tulo- ja rakennusoikeuden myymisestä tai vuokraamisesta. Kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden noin 105 milj. euroa.

Uutta kerrosalaa kohden kustannuksia kaupungille aiheutuu n. 950 euroa/k-m². Rakennusten perustamiskustannuksiksi asuinkortteleiden osalta on arvioitu keskimäärin 470 euroa/k-m².

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 7.6. - 6.7.2023

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 16.5.2023 ja lautakunta päätti 16.5.2023 asettaa kaavaehdotuksen nähtävälle.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 24 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakentamisen määrään, rakennusten korkeuksiin ja sijoitteluun, vesialueen kaventamiseen ja merentäyttöön, Sörnäisten rantatien leveyteen, ylitykseen ja nopeusrajoitukseen sekä tien aiheuttamaan meluun ja huonoon ilmanlaatuun sekä uusille että olemassa oleville asukkaille, uuteen rinnakkaiskadun sijaintiin Merihaan edustalla ja sen aiheuttamiin ruuhkiin ja rajoitukseen Merihaan täydennysrakentamisen osalta, jalankulkuun, pyöräilyyn ja julkiseen liikenteeseen, keskustatunneliin, vaikutuksiin lintuihin, kaloihin ja muihin eläimiin, lintujen turvallisuuteen, veneilyyn ja venesatamiin, koirapuistoon, puiston, puuston, virkistysalueen ja avoimen viher- ja ranta-alueiden menetykseen, viherkertoimeen, tulvakorkoon, tuulitunneliefektiin, näkymiin ja alueen merellisyyteen, pysäköintitaloon, autopaikkoihin ja autoiluun, liikennejärjestelyihin, alueen käynnissä oleviin ja tuleviin rakennusaikaisiin haittoihin, toimistokäyttöön, korttelipihoihin ja rantapromenadiin sekä alueen kehittämiseen laajemmin.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat alueen kunnallistekniikkaan ja tämän tila- ja huoltovaatimukseen, olemassa olevan kunnallistekniikan kapasiteettiin, uusien jätehuoltomääräysten voimaantuloon, alueen sijaintiin Yleiskaava 2016 kantakaupunkialueeseen, Sörnäisten rantatien katualueen merkittävään leventämiseen se-



kä nopeusrajoituksiin, bussikaistavaraukseen, julkisen liikenteeseen ja sen saavutettavuuteen, alueen kehitykseen kävelyn ja pyöräilyn ehdoilla, pyöräliikenteen ja kävelyn järjestelyihin, kulttuuriympäristöjen ja niihin liittyvien arvojen huomioimiseen jatkosuunnittelussa, vaikutuksiin Pannukakunpuistikkoon ja ympäröiviin alueisiin, kemikaaliturvallisuus etäisyyksiin ja suuronnettomuusvaaroihin, ilmastonvaikutuksiin, melun- torjuntaan ja ilmanlaatuun, hulevesiin ja tulvariskiinkin sekä palvelutarpeen kasvuun.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

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.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on pyydetty lähettämään tieto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Irene Siljama, arkkitehti, puhelin: 09 310 33174
irene.siljama(a)hel.fi



28.11.2023

Taneli Nissinen, johtava liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 76765
taneli.nissinen(a)hel.fi

Kaisa Solin, maisema-arkkitehti, puhelin: 09 310 34757
kaisa.solin(a)hel.fi

Valtteri Lankiniemi, diplomi-insinööri, puhelin: 09 310 22467
valtteri.lankiniemi(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12835 kartta, päivätty 16.5.2023, muutettu 28.11.2023
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12835 selostus, päivätty 16.5.2023, muutettu 28.11.2023
- 5 Havainnekuva, 28.11.2023
- 6 Viitesuunnitelma, täydennetty 28.11.2023
- 7 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7424/28.11.2023)
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Tilastotiedot
- 10 Vuorovaikutusraportti 28.10.2014, täydennetty 16.5.2023 ja 28.11.2023, liitteineen
- 11 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Muistutukset

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 10

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
27.6.2023

Kaupunkiympäristölautakunta 23.05.2023 § 284



28.11.2023

Asia/14

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimit-
tauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 03.04.2023 § 25

Nimistötoimikunta 18.01.2023 § 6