



30.01.2024

Asia/6

§ 46

Itämerenkadun ja Lepakonaukion toimitilat (Länsisatama) asema- kaavan muutosehdotus (nro 12877) ja sen asettaminen nähtäville

HEL 2022-004726 T 10 03 03

Hankenumero 0839_1

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Jari Huhtaniemi. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydäl-
le Amanda Pasasen ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Jari Huhtaniemi, johtava arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 09 310 37197
jari.huhtaniemi(a)hel.fi

Teemu Vuohtoniemi, liikenneinsinööri, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 09 310
37490

teemu.vuohtoniemi(a)hel.fi

Paula Hurme, maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 09
310 26093

paula.hurme(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 09 310 37217

sakari.mentu(a)hel.fi

Jarkko Nyman, projektipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 37094

jarkko.nyman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12877 kartta, päivätty 30.1.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12877 selostus, päivätty
30.1.2024
- 5 Havainnekuva, 15.12.2023
- 6 Näkymäkuvat Länsiväylältä ja Ruoholahdensillalta
- 7 Kiinteistö Oy Itämerentorin muutos ja laajennus, viitesuunnitelma (Ark-
kitehtitoimisto Sarc Oy, 7.12.2023)
- 8 Kiinteistö Oy Helsingin Lepakon asemakaavamuutosta varten, viite-
suunnitelma (Arkkitehtitoimisto Helin & Co Oy, 14.12.2023)
- 9 Itämerenkatu 5, viitesuunnitelma (Verstas Arkkitehdit Oy, 14.12.2023)



- 10 Itämerentorin ja Lepakonaukion julkisen ympäristön yleissuunnitelma (MASU Planning, 1.11.2023)
- 11 Itämerenkadun ja Lepakonaukion asemakaavamuutos, kaupunkikuvalinen tarkastelu (Arkkitehtitoimisto Helin & Co Oy, Arkkitehtitoimisto Sarc Oy ja Verstaas Arkkitehdit Oy, 7.12.2023)
- 12 Itämerentori 2, Itämerenkatu 5 ja Lepakonaukion tornitalojen lintuturvallisuusselvitys, asemakaava-alueen korkeaa rakentamista koskeva linnustovaikutusarvio (Sitowise Oy, 16.1.2023)
- 13 Hiilijalanjälkiselvitys, Kiinteistö Oy Itämerentori (EcoReal Oy, 30.6.2023)
- 14 Kiinteistö Oy Itämerentorin muutos ja laajennus, korkean rakentamisen selvitys (SARC architects Oy, 7.12.2023)
- 15 Tilastotiedot
- 16 Vuorovaikutusraportti 30.1.2024 ja asukastilaisuuden (16.1.2023) muistio
- 17 Päätöshistoria

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 30.1.2024 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12877 (liite nro 3) julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 20. kaupunginosan (Länsisatama, Ruoholahti) korttelia 20790, korttelin 20796 tonttia 2, korttelin 20002 tonttia 5 sekä suojaviher-, katu- ja torialueita
- 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-2022-004726>

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - Exilion Real Estate I Ky: 40 000 euroa
 - Kiinteistö Oy Helsingin Lepakko: 40 000 euroa



- Kiinteistö Oy Helsingin Itämerenkatu 5: 10 000 euroa.

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12877 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aihetta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee kortteli-, katu-, tori- ja aukioalueita, jotka sijaitsevat Ruoholahdessa Itämerentorilla ja Lepakonaukiolla ja niiden lähialueilla. Kaavaratkaisu mahdollistaa, että alueille voidaan toteuttaa kolme 13–29 kerrosta korkea toimitilarakennusta. Kaavaratkaisu on tehty, koska toteuttaminen uudistaa ja täydentää Ruoholahden toimitila-alueen työpaikka- ja palvelutarjontaa hyvien raidejoukkoliikenneyhteyksien varrella ja vahvistaa Ruoholahden metron aseman merkittävyyttä kaupunkikuvassa ja -rakenteessa.

Tavoitteena on, että kaupunkirakennetta tiivistetään Ruoholahden metroaseman läheisyydessä ja että uuden toimitilarakentamisen yhteydessä toteutettava Lepakonaukion ja Itämerentorin uudistaminen elävöittävät aukioalueita vetovoimaisina kaupunkitiloina.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että korkea toimitilarakentaminen on sijoitettu Ruoholahden asuinkerrostalojen korttelialueiden pohjoispuolelle metroaseman välittömään läheisyyteen siten, että kokonaisuus ei varjosta asuinkorttelialueita ja muodostaa kaupunkikuvallisesti tunnistettavan alueellisen maamerkin Helsingin niemelle saavuttaessa.

Alueelle on suunniteltu kolme toimitilarakennusta, joista 29 kerrosta korkea toimitilarakennus sijaitsee osittain Itämerentorilla ja osittain nykyisellä toimitilakorttelialueella 20796 (Itämerentorni). 24 kerrosta korkea toimitilarakennus sijaitsee osittain Lepakonaukiolla ja osittain nykyisellä toimitilakorttelialueella 20790 (Lepakontorni). 13 kerrosta korkea toimitilarakennus sijaitsee nykyisellä toimitilakorttelialueella 20002 (Itämerenkatu 5).

Kaavaratkaisun myötä tonttien kerrosala kasvaa 47 100 k-m²:llä. Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on $e=3,7$. Työpaikkamäärän lisäys on noin 3 300 työpaikkaa.



Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Ruoholahden metroaseman kaupunkikuvallinen merkittävyys korostuu ja alueen työpaikka- ja palvelutarjonta monipuolistuu.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutusta siten, että täydennysrakentamista toteutetaan erityisesti raideliikenteen varrella ja asemien ympäristöissä. Kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet. Kaavaratkaisu on osalla aluetta Helsingin yleiskaavan 2016 ja osalla aluetta oikeusvaikutteisen yleiskaavan 2002 mukainen.

Exilion Real Estate I Ky:llä on kehittämisvaraus koskien Ruoholahden Itämerentorin sekä Itämerensolan alikulkutunnelin ympäristöä. Kehittämisvarauksen mukaan tavoitteena on lisätä nykyisen toimitilan kerrosalaa 11 000–14 000 k-m². Kiinteistö Oy Helsingin Lepakolla on kehittämisvaraus koskien Lepakonaukion kehittämistä. Kehittämisvarauksen mukaan tavoitteena on lisätä nykyisen toimitilan kerrosalaa 22 000–28 000 k-m².

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on kolme toimitilarakennusta, jotka on toteutettu 1990–2000-luvuilla. Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1996–1999.

Helsingin kaupunki omistaa Itämerentorin ja Lepakonaukion katualueet. Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hake-
muksien johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

| | |
|----------------------|-------------------------|
| Katualueet ja aukiot | 1,5 milj. euroa |
| Johtosiirrot | 0,25 milj. euroa |
| Yhteensä | 1,75 milj. euroa |

Lisäksi asemakaavaratkaisun toteuttaminen edellyttää Porkkalankadun alikulkutunnelin muutoksia, joiden rakenneteknisten töiden kustannuksiksi on arvioitu n. 1 milj. euroa. Näiden kustannusten jaosta sovitaan erillisten sopimusneuvottelujen yhteydessä.



Kaavaratkaisu nostaa merkittävästi yksityisomistuksessa olevien tonttien arvoa. Mahdollisista maankäyttökorvauksista yksityisten tonttien osalta neuvotellaan kiinteistönomistajien kanssa

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:

- Liikenne- ja viestintävirasto Traficom
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes
- STUK Säteilyturvakeskus
- Museovirasto
- Telia Company AB
- Fingrid Oyj
- Länsimetro Oyj
- Finavia Oyj
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Helen Oy
- Helsingin Satama Oy
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat pelastusturvallisuuteen, lentoturvallisuuteen, kunnallistekniikkaan, rakentamisaikaisiin liikennejärjestelyihin, maanalaisiin tiloihin, kaupunkikuvaan ja varjostumiseen ja rakennushistoriallisiin arvoihin.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavamääräyksissä on määritetty alin louhintataso ja muuntamoiden sijoittaminen ja selostuksessa on kuvattu kaavaratkaisua ja arvioitu vaikutuksia pelastusturvallisuuden, kunnallistekniikan, rakentamisaikaisen liikennejärjestelyiden, kaupunkikuvan ja varjostumisen ja rakennushistoriallisten arvojen osalta.

Mielipiteet



Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat lintujen törmäysvaikutuksiin, toimitilan määrään, ekologiseen kestävyyteen, rakentamisaikaisiin vaikutuksiin, aukoiden elävöittämiseen, tuulisuuteen, turvallisuuteen, liikenteeseen, luonto-, virkistys- ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymiseen sekä kaupunkikuvaan ja varjostumiseen.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavamääräyksissä on myymälöiden toteuttamista ja lintujen törmäysriskiä vähentävä määräys ja selostuksessa on kuvattu kaavaratkaisua ja arvioitu vaikutuksia toimitilan määrään, ekologisen kestävyden, rakentamisaikaisten vaikutusten, aukoiden elävöittämisen, tuulisuuden, turvallisuuden, liikenteen, luonto-, virkistys- ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymisen sekä kaupunkikuvan ja varjostumisen osalta.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 9 kpl.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Auris Kaasunjakelu Oy
- Finavia Oyj
- Gasgrid Finland Oy
- Helen Oy
- Helsingin poliisilaitos
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin Satama Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Kaupunkiliikenne Oy
- Liikenne- ja viestintävirasto/Traficom (Ilmailu, Merenkulku, Tieliikenne)
- Puolustusvoimat
- Rajavartiolaitoksen esikunta
- Suomenlahden merivartioston esikunta
- Senaatti-kiinteistöt
- Suomenlinnan hoitokunta
- Säteilyturvakeskus STUK
- Turvallisuus ja kemikaalivirasto Tukes



30.01.2024

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Uudenmaan liitto
- Väylävirasto
- Helsingin vanhusneuvosto
- Helsingin vammaisneuvosto
- Helsingin nuorisoneuvosto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala, pelastuslaitos
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaupunki käynnistää kaupunginhallituksen 26.4.2021 (§ 310) tekemän päätöksen mukaisen maankäyttösopimusmenettelyn yksityisten maanomistajien kanssa.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Jari Huhtaniemi, johtava arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 310 37197
jari.huhtaniemi(a)hel.fi

Teemu Vuohtoniemi, liikenneinsinööri, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 09 310 37490

teemu.vuohtoniemi(a)hel.fi

Paula Hurme, maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 09 310 26093

paula.hurme(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 09 310 37217

sakari.mentu(a)hel.fi

Jarkko Nyman, projektipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 37094

jarkko.nyman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12877 kartta, päivätty 30.1.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12877 selostus, päivätty 30.1.2024
- 5 Havainnekuva, 15.12.2023
- 6 Näkymäkuvat Länsiväylältä ja Ruoholahdensillalta
- 7 Kiinteistö Oy Itämerentorin muutos ja laajennus, viitesuunnitelma (Arkkitehtitoimisto Sarc Oy, 7.12.2023)
- 8 Kiinteistö Oy Helsingin Lepakon asemakaavamuutosta varten, viitesuunnitelma (Arkkitehtitoimisto Helin & Co Oy, 14.12.2023)
- 9 Itämerenkatu 5, viitesuunnitelma (Verstas Arkkitehdit Oy, 14.12.2023)
- 10 Itämerentorin ja Lepakonaukion julkisen ympäristön yleissuunnitelma (MASU Planning, 1.11.2023)



- 11 Itämerenkadun ja Lepakonaukion asemakaavamuutos, kaupunkikuvalinen tarkastelu (Arkkitehtitoimisto Helin & Co Oy, Arkkitehtitoimisto Sarc Oy ja Verstas Arkkitehdit Oy, 7.12.2023)
- 12 Itämerentori 2, Itämerenkatu 5 ja Lepakonaukion tornitalojen lintuturvallisuusselvitys, asemakaava-alueen korkeaa rakentamista koskeva linustovaikutusarvio (Sitowise Oy, 16.1.2023)
- 13 Hiilijalanjälkiselvitys, Kiinteistö Oy Itämerentori (EcoReal Oy, 30.6.2023)
- 14 Kiinteistö Oy Itämerentorin muutos ja laajennus, korkean rakentamisen selvitys (SARC architects Oy, 7.12.2023)
- 15 Tilastotiedot
- 16 Vuorovaikutusraportti 30.1.2024 ja asukastilaisuuden (16.1.2023) muistio
- 17 Päätöshistoria

Oheismateriaali

- 1 Mieliopidekirjeet

Muutoksenhaku

- Kustannusten osalta
- Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote Hakijat

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
KYMP Myyntilaskut

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto
Kymp/Asemakaavoituspalvelu (kuulutus) tiedoksianto