



03.04.2023

Asia/5

§ 217

V 26.4.2023, Sörnäisten Suvilahden tapahtuma-alueen asemakaavan muutos (nro 12751)

HEL 2020-011785 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Minja Koskelan ehdotuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12751 kartta, päivätty 6.9.2022, muutettu 28.2.2023
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12751 selostus, päivätty 6.9.2022, muutettu 28.2.2023, päivitetty Kylk:n 28.2.2023 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 6.9.2022, täydennetty 28.2.2023
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Liikennesuunnitelma (piir. nro 7233 / 28.2.2023)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10594, korttelin 10252 tontin 2 osan sekä katu- ja satama-alueiden asemakaavan muutoksen 6.9.2022 päivätyn ja 28.2.2023 muutetun piirustuksen nro 12751 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö



Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee tehdaskorttelialuetta, joka sijaitsee Suvilahdessa Kalasataman keskuksen ja entisen kaasutehtaan RKY-alueen (valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö) välissä. Alueelle on suunniteltu tapahtumakortteli ja sen eteläpuolelle Kaasutehtaankentän tapahtuma-alue erilaisten kulttuuri- ja urheilutapahtumien käyttöön. Leonkadun, Koksikadun, Vilhonvuorenkadun ja uuden Kaasutehtaankadun rajaamalle alueelle on suunnitteilla tapahtumatilaa sekä toimisto-, hotelli-, ravintola- ja liiketiloja sisältävä kortteli. Alueen suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2024 asti. Alueen ratkaisusta on käyty arkkitehtuurikilpailu, jolla haettiin ratkaisuja kaupunkikuvallisten reunaehtojen selvittämiseksi. Kilpailun voitti ehdotus Contiki, joka toimi asemakaavatyön pohjana.

Uutta kulttuurirakennusten kerrosalaa on 12 100 k-m² ja toimitilakerrosalaa 35 000 k-m². Muu alue on urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta sekä katualuetta. Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on kulttuurirakennusten korttelialueella e=0,92 ja toimitilarakennusten korttelialueella e=5,49.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7233), jonka mukaan uusi katuyhteys, Kaasutehtaankatu, toimii osana Kalasatamaan tulevaisuudessa päätettävien bussilinjojen kääntölenkinä sekä palvelee Suvilahden tapahtuma-alueen liikennettä. Bussien pysäköintipaikat sijaitsevat kadun varrella. Katu on moottoriajoneuvoliikenteelle yksisuuntainen, mutta mitoituksessa on huomioitu suurtaapahtumien aikaiset sekä todennäköiset tulevaisuuden tarpeet kaksisuuntaiseen moottoriajoneuvoliikenteeseen. Koksikadun keskelle rakennetut joukkoliikenteen kaistat ovat osoittautuneet tarpeettomiksi, joten kadun pohjoispäähän on osoitettu muutoksia liikennejärjestelyihin. Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Suvilahden alueen kehittämistä kansainvälisesti erottuvaksi pysyväksi tapahtuma-alueeksi kyetään edistämään.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Asemakaavoitusta alueella ohjaa Sörnäistenrannan ja Hermanninrannan osayleiskaava vuodelta 2008. Siinä alue on merkitty palvelujen ja hallinnon sekä keskustatoimintojen alueeksi (P/C) ja energiahuollon alueeksi EN. Osayleiskaava on energiahuollon alueen (EN) osalta vanhentunut, koska siihen varattavan alueen tarpeellinen laajuus on pienentynyt. Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa 2021 on tilavaraus yhdyskuntateknisen huollon tunnelille. Kaavaratkaisu on em. yleiskaavojen mukainen.



Kaavaratkaisu edesauttaa Helsingin kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista luomalla edellytyksiä monimuotoiselle vapaa-ajan toiminnalle ja kulttuurille.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella sijaitsee nykyisin väliaikainen skeittipuisto, jolle pyritään löytämään korvaava sijainti lähialueelta. Viimeisin alueelta purettu rakennus on Hanasaaren voimalaitoksen kokonaisuuteen liittynyt piirikeskusrakennus (Parrukatu 4). Alueelta on purettu myös joitakin varasto- ja huoltorakennuksia. Alue on osittain jättömaata sekä työmaa-alueiden tilapäistä pysäköintiä.

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä oleva Suvilahden voimalaitosalue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (Museoviraston RKY 2009 -kohdeluettelo Suvilahden voimalaitosalue).

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1956–2008. Alueelle on laadittu myös asemakaavaluonnos ns. Kaasukellonpuiston kortteleista vuonna 2011.

Helsingin kaupunki omistaa korttelialueet. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta. Tontinvaraussopimus on hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa 8.6.2021.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

Kadut ja yleiset alueet	9,5 milj. euroa
Maaperän pilaantuneisuuden kunnostus	2,5 milj. euroa
Yhteensä	n. 12 milj. euroa

Lisäksi asemakaavan toteuttaminen edellyttää yhdyskuntateknisen huollon järjestelmien toteuttamista seuraavasti:

Vesihuolto	0,6 milj. euroa
Kaukolämpö ja -jäähdytys	0,3 milj. euroa

Yhdyskuntateknisen huollon toteuttamisen kustannukset kohdistuvat verkonhaltijoille.



Asemakaavamuutos nostaa tonttien arvoa ja kaupunki saa maankäyttötuloja tonttien myymisestä tai vuokraamisesta. Kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden n. 15 milj. euroa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 26.9.–25.10.2022.

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat vierisen RKY-alueen mittakaavan huomioimiseen, ylivuotoviemäriä koskevien kaavamääräysten tarkentamiseen, Hanasaaren lämpövoimalan onnettomuusskenaarioiden huomioimiseen poistumisteiden osalta, VU-alueita koskevien maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen selvittämismääräystä, musiikkimelun huomioimista ääneneristävyysmääräyksissä sekä melun aiheuttamaa elinympäristön laadun merkittävää heikkenemistä.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Museovirasto ja Fingrid Oyj.

Toimenpiteet julkisen nähtävillä olon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista 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 nähtävillä olon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu tehdyt muutokset -liitteeseen.



03.04.2023

Asia/5

Julkisen nähtävillä olon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen keskustelutilaisuudessa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Koska kaava-alueen omistaa kaupunki, lautakunnan jatkotoimenpiteissä mainittu maankäyttösopimusmenettely ei tule noudatettavaksi. Sen sijaan kaupunkiympäristölautakunta on valmistellut kaupunginhallituksen ja valtuuston käsiteltäväksi tonttien myyntiä ja vuokrausta koskevat periaatteet.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12751 kartta, päivätty 6.9.2022, muutettu 28.2.2023
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12751 selostus, päivätty 6.9.2022, muutettu 28.2.2023, päivitetty Kylk:n 28.2.2023 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 6.9.2022, täydennetty 28.2.2023
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Liikennesuunnitelma (piir. nro 7233 / 28.2.2023)

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Ulkoilmakonserttien_paattymisaikalinjaus_vuosille_2023_2025
- 5 Suvilahden asemakaavoitus_meluasiat 07122022_muistio

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Helen Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti



03.04.2023

Asia/5

Helen Sähköverkko Oy	Esitysteksti
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä	Esitysteksti
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Esitysteksti
Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes), Helsinki	Esitysteksti
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Esitysteksti Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto
Kaupunginmuseo
Asemakaavoitus