



05.05.2020

Asia/14

§ 252

Säätalon (Vuorikatu 24) asemakaavan muuttaminen (nro 12521)

HEL 2016-004230 T 10 03 03

Hankenumero 0890_6

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Noora Laak: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Kajsa Lybeck, arkkitehti, puhelin: 310 37052

[kajsa.lybeck\(a\)hel.fi](mailto:kajsa.lybeck(a)hel.fi)

Raila Hoivanen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37482

[raila.hoivanen\(a\)hel.fi](mailto:raila.hoivanen(a)hel.fi)

Pekka Nikulainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37122

[pekka.nikulainen\(a\)hel.fi](mailto:pekka.nikulainen(a)hel.fi)

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12521 kartta, päivätty 5.5.2020
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12521 selostus, päivätty 5.5.2020
- 5 Havainnekuva, 5.5.2020
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 15.11.2019, täydennetty 5.5.2020
- 9 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää



- hyväksyä 5.5.2020 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12521 mukaisena. Asemakaavan muutos koskee 2. kaupunginosan (Kluuvi) korttelin 40 tonttia 14 sekä katualueita (muodostuu uusi kortteli 2104)
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1 (puh. 09 310 22111) sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

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.

Kaupunkiympäristölautakunta päättää asemakaavan muutoksesta hallintosäännön 16 luvun 1 §:n kohdan 2 perusteella, koska kaavaratkaisulla ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Säätalon tonttia sekä katualueita, jotka sijaitsevat Kaisaniemenpuiston eteläpuolella osoitteessa Vuorikatu 24. Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden liike-, toimisto- ja hotellirakennuksen rakentamisen nykyisen vuonna 1966 valmistuneen virastorakennuksen tilalle sekä maanalaisten huoltotilojen yhteyden järjestämisen keskustan huoltotunnelin kautta.

Uudisrakennuksen maanpäällinen ja maanalainen kerrosala on yhteensä 7 100 k-m². Lisäystä olemassa olevaan kerrosalaan on yhteensä 978 k-m². Tontin tehokkuusluku on $e_{\square} = 5.08$.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että tontilla mahdollistetaan hotelli-, liike- ja toimistotilojen toteuttaminen, huollon järjestäminen maanalaisesti keskustan huoltotunnelin kautta sekä yleiskaavan mukaisen tontille sijoittuvan kaupungin tarpeisiin varatun pysty-yhteyden myöhempi toteuttaminen. Suunnittelussa on erityisesti huomioitu tontin sijoittuminen RKY-alueelle sekä hankkeen vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan ja pitkiin kaupunkinäkyymiin.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana



Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 8.11.2011) mukaan alue on suunnitellun liikennetunnelin ja tilojen aluetta. Alueen läheisyydessä on olemassa olevia maanalaisia tiloja. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontin 40/14 käsittävä kaavamuutosalueen osa on voimassa olevassa asemakaavassa merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi. Olemassa olevan rakennuksen on suunnitellut Veli Valorinta ja se on valmistunut vuonna 1966 Ilmatieteen laitoksen keskustoimipaikaksi. Rakennus on nykyisin vajaakäytöllä ja se on tarkoitus purkaa uudisrakennuksen tieltä. Tontin etelärajaa pitkin kulkee kapea jalankulkuyhteys ja rappuset Kaisaniemen puistoon. Jalankulkuyhteys sijoittuu kokonaisuudessaan tontille, mutta reitti on ollut yleisessä käytössä. Epäselvä ja epä johdonmukainen tilanne on aiheuttanut ongelmia jalankulkualan kunnossapitoon liittyvissä kysymyksissä.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1836–1988. Tontti on yleisen rakennuksen tontti, jolle on merkitty yksi rakennusala 8-kerroksista ja yksi rakennusala 2-kerroksista rakennusta varten. A:lla merkityllä tontinosalla ullakon saa sisustaa. Katualue on osoitettu puistoksi ja kaduksi, maanalaisessa asemakaavassa alue on merkitty maanalaiseksi huoltoajoon tarkoitetuksi tilaksi.

Helsingin kaupunki omistaa hakemuksen kohteena olevan tontin sekä sitä ympäröivät katualueet. Senaatti-kiinteistöt omistaa olemassa olevan rakennuksen. Kiinteistön myynnistä rakennusliikkeelle on tehty esisopimus. Kaavaratkaisu on tehty hakijan aloitteesta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille liikennejärjestelykustannuksia, jotka ovat noin 1,5 miljoonaa euroa. Kaupungin osuus kaupan myyntituloista on noin 6 miljoonaa euroa.

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:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)
- Senaatti-kiinteistöt

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat suojelutavoitteisiin, arkkitehtuuriin, olemassa olevaan rakennukseen, maanalaisiin rakenteisiin, pelastusturvallisuuteen sekä kaukolämpöverkkoon. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavamääräyksiä on selkeytetty ja täsmennetty erityisesti kaupunkikuvaan liittyvissä asioissa.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat asiakaspalvelutilojen sijoittamiseen ensimmäiseen kerrokseen, osa-alueen rajaukseen, lähialueen liikenneyhteyksiin, kaukolämpöputken sijaintiin, nykyisen tontin läpi kulkevaan porrasyhteyteen sekä teknisiin ratkaisuihin.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 4 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 15.11.–16.12.2019

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 6 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat tontin läpi kulkevaan porrasyhteyteen, lähialueen liikenneyhteyksiin ja saattoliikenteeseen, ilmastovaikutuksiin sekä kaava-alueen rajoittumiseen RKY-kohdeluettelossa olevaan suojeltuun puistoon.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat käyttötarkoituseräyksen tarkkuuteen, olevan rakennuksen merkitykseen ja purkamisen perusteisiin, olemassa olevan vesihuollon riittävyteen, siihen, että asemakaava ei edellytä johtosiirtoja, kaava-alueen välittö-



mässä läheisyydessä sen pohjoispuolella Kaisaniemenpuistossa sijaitsevaan HSY:n viemäritunneliin sekä kaukolämmön ja kaukojäähdytyksen linjauksiin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helen Oy
- Museovirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)

Lisäksi seuraava taho ilmoitti, ettei ole lausuttavaa: Helen Sähköverkko Oy.

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. Tehdyt muutokset ovat luonteeltaan vähäisiä, joten kaavaehdotusta ei ole ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtävälle.

Kaupungin uusi hallintosääntö 1.6.2017 alkaen on laajentanut lautakunnan toimivaltaa asemakaavojen osalta. Poiketen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ilmoitetusta, kaavan hyväksyy kaupunginvaltuuston sijaan kaupunkiympäristölautakunta hallintosäännön 16 luvun 1 §:n kohdan 2 perusteella, koska kaavaratkaisulla ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 §, 51 §, 52 §, 54 §, 57 §, 59 §, 62 §.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho



Lisätiedot

Kajsa Lybeck, arkkitehti, puhelin: 310 37052

kajsa.lybeck(a)hel.fi

Raila Hoivanen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37482

raila.hoivanen(a)hel.fi

Pekka Nikulainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37122

pekka.nikulainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12521 kartta, päivätty 5.5.2020
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12521 selostus, päivätty 5.5.2020
- 5 Havainnekuva, 5.5.2020
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 15.11.2019, täydennetty 5.5.2020
- 9 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielenpitoet
- 2 Muistutukset

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Otteet

Ote

Hakija

Ne mielenpitoensa esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet osoit-
teensa

Ne muistutuksen esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet osoit-
teensa

Helsingin seudun ympäristö-
palvelut -kuntayhtymä

Uudenmaan elinkeino-, lii-
kenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 7

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 8

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 8

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 8

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-



05.05.2020

Asia/14

	taminen
	Liite 3
	Liite 4
	Liite 8
Helen Oy	Esitysteksti
	Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
	taminen
	Liite 8
Helen Sähköverkko Oy	Esitysteksti
	Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
	taminen
	Liite 8
Museovirasto, kulttuuriympä-	Esitysteksti
ristön suojelu	Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
	taminen
	Liite 8

Tiedoksi

KYMP/Aska/Hirvonen, Salmi (kuulutus)
KYMP/Maka/Make/Peter Haaparinne
Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/Anne Salminen

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnitteluvirasto Asemakaavaosasto 11.1.2017

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 29.6.2016