



11.04.2017

Vp/5

## § 173

### Kanavakatu 14 asemakaavaehdotus (nro 12446) ja sen asettaminen nähtäville (a-asia)

HEL 2015-001868 T 10 03 03

Ksv 2481\_4, karttaruutu 672498

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- asettaa 11.4.2017 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12446 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 8. kaupunginosan (Katajanokka) korttelin 8189 tonttia 4 ja katualuetta.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilla: kohdassa Päätöksenteko

[www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv)

- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot.
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.
- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa laskuttamaan hakijalta Kustannukset -liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12446 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

Esittelijä

virastopäällikkö  
Mikko Aho



Lisätiedot

Milla Nummikoski, arkkitehti, puhelin: 310 37477  
milla.nummikoski(a)hel.fi  
Janne Prokkola, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37233  
janne.prokkola(a)hel.fi  
Juuso Helander, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37134  
juuso.helander(a)hel.fi  
Raila Hoivanen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37482  
raila.hoivanen(a)hel.fi  
Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija, puhelin: 310 37403  
juha-pekka.turunen(a)hel.fi  
Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 36441  
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12446 kartta, päivätty 11.4.2017
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12446 selostus, päivätty 11.4.2017
- 5 Havainnekuva 11.4.2017
- 6 Tilastotiedot
- 7 Kustannukset
- 8 Vuorovaikutusraportti 11.4.2017 ja asukastilaisuuden 5.10.2016 muistio
- 9 Mieli-pidekirjeet
- 10 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Kustannusten osalta Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

**Ote**  
Hakija

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto  
Liite 7

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



## Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee osoitteessa Kanavakatu 14 (kortteli 8189, tontti 4) sijaitsevaa kiinteistöä ja katualuetta Kanavakadun ja Mastokadun kulmassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa toimitila- tai hotelli-rakennuksen rakentamisen tontille ulottuen ulokkeena katualueen yläpuolelle Kanavakadun ja Mastokadun kulmassa. Lisäksi mahdollistetaan kaupunkiaukion rakentaminen Katajanokanlaiturin ja Mastokadun kulmaan sekä jalankulun yhteys korttelin halki Kanavakadulta Katajanokanlaiturille.

Rakennus on pohja-alaltaan koko tontin laajuinen lukuun ottamatta tontin kaakkoiskulmaan sijoittuvaa julkista kaupunkiaukiota, huoltopihaa Kanavakadun varrella sekä tontin länsireunaan varattua jalankulun yhteyttä. Rakennus on viisikerroksinen ja sen ylin sallittu korkeusasema viherkatolla toteutettuna on +21,00 m.

Asemakaavan muutoksen toimitila- ja hotellirakennuksen kerrosala on 10 000 k-m<sup>2</sup>. Tontilta poistuu sillä nykytilanteessa sijaitsevan huoltoaseman kerrosala 130 k-m<sup>2</sup>.

Kaavaratkaisun myötä tontin asemakaavoitettu kerrosala kasvaa 9 870 k-m<sup>2</sup>.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että uusi rakennus täydentää Katajanokan kaupunkirakennetta nykyisellään huoltoasema- ja apurakennuksia lukuun ottamatta rakentamattomalla tontilla. Tontin rakentaminen eheyttää kaupunkikuvaa katujulkisivujen osalta ja erityisesti Eteläsataman suunnan aluejulkisivussa ja suurmaisemassa. Katajanokanlaiturin kaupunkiaukio tuo uuden urbaanin lisän ulkotilojen sarjaan alueella, ja istutukset aukiolla ja Kanavakadun varrella puolestaan vihreitä luonnonelementtejä katumaisemaan.

Helsingin kaupunki omistaa tontin. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

## Alueen lähtökohdat ja nykytilanne



Alueella sijaitsee polttoaineen jakeluasema, autopesula ja pysäköinti-  
paikkoja. Loppuosa kiinteistöstä on Helsingin sataman hallinnassa ja  
sillä sijaitsevat tarpeettomaksi jääneet maanalainen öljysäiliö ja siihen  
liittyvät maanalaiset tilat.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1986) tontti on autopaikkojen  
korttelialuetta (LPA). Tontin läntisellä puoliskolla sijaitsee rakennusala  
maalaiselle öljysäiliölle ja maalaiselle tilalle tämän yhteydessä se-  
kä rakennusala, jolle saa sijoittaa valvomon. Tontin itäinen pääty on  
määrätty alueeksi, jolle saa sijoittaa moottoriajoneuvoja palvelevan ja-  
keluaseman ja jolle on merkitty rakennusala yksikerroksiselle raken-  
nukselle. Tontin itäreunalle on merkitty istutettavaksi puurivi.

## Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

### Viranomaisyhteistyö

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin Satama
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston geotekninen osasto
- kiinteistöviraston tilakeskus
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- pelastuslaitos
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto

Helsingin Satama Oy:n kannanotto kohdistui sataman toimintaedelly-  
tysten turvaamiseen erityisesti satamaliikenteen toimivuuden ja uuden  
rakennuksen melusuojauksen osalta sekä alueen rakennettavuus- ja  
kunnostusvastuuta, joka kuuluu hankkeeseen ryhtyvälle. Kaupungin-  
museon kannanotto kohdistui kulttuurihistoriallisesti huomattavan ar-  
vokkaan ympäristön asettamien erityisvaatimusten ja vakiintuneiden  
suunnitteluperiaatteiden huomiointiin suunnittelussa ja uudisrakennuk-  
sen soveltuvuuden varmistamiseen riittävin kaavamääräyksin. Kiinteis-  
töviraston mukaan tontille tulee suunnitella riittävän tehokas ratkaisu,  
jotta hanke olisi kannattava. Pelastuslaitos pyytää suunnittelussa var-  
mistettavan riittävät kuiluvaraukset huomioiden etenkin savunpoiston ti-  
lanvaatimus sekä pelastusajoneuvojen pääsy kuilujen, ajoluiskan ja pe-  
lastustoiminnan toimintapisteiden läheisyyteen koskien erityisesti maa-  
nalaisen pysäköintilaitoksen pelastusta. Rakennusvirasto esittää maa-



nalaisten rakenteiden, ilmastointilaitteiden ja julkisen aukion sovittamisessa yleisiin alueisiin ja niiden kaupunkitilaan ja rakenteisiin tehtävän yhteistyötä rakennusviraston kanssa. Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Luonnosaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä muun muassa siten, että suunnitelmaa on kehitetty toivottuun suuntaan rakennuksen korkeuden ja raskaan liikenteen kulkumahdollisuuksien osalta, ympäristön melun lähteet ja taso on selvitetty ja melulta suojautumisesta on määrätty sekä tontin ennallistamisesta on neuvoteltu asianomaisten tahojen kesken. Rakentamisen laatua ja muun muassa näkymälinjan toteutumista pyritään ohjaamaan kaavamääräyksin.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kannanotot ja vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

#### Mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 16 kpl. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa ja puhelimitse. Mielipiteet kohdistuivat muun muassa tontin käyttötarkoitukseen, rakennuksen kerrosalaan, korkeuteen, sijaintiin tontilla ja soveltuvuuteen alueelle. Tontin rakentamista pidettiin kannatettavana ja aiheellisena ja ajoyhteyden tulevaan pysäköintilaitokseen katsotaan ratkaistun taitavasti.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten, että rakennusta on ympäristöön sovittamiseksi ja valaistusolosuhteiden huomioimiseksi madallettu kauttaaltaan kerroksella. Tämän myötä kerrosalaa on sijoitettu Kanavakadun puoleiselle saattoliikenteen sisäänkäyntiaukiolle.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Mielipidekirjeet sekä vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

#### Jatkotoimenpiteet



11.04.2017

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin Satama
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- kaupunginmuseo
- kiinteistölautakunta/kiinteistövirasto
- pelastuslautakunta
- rakennuslautakunta/rakennusvalvontavirasto
- yleisten töiden lautakunta/rakennusvirasto
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaavaehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuuluvaa aluetta.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

virastopäällikkö  
Mikko Aho

Lisätiedot

Milla Nummikoski, arkkitehti, puhelin: 310 37477  
milla.nummikoski(a)hel.fi  
Janne Prokkola, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37233  
janne.prokkola(a)hel.fi  
Juuso Helander, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37134  
juuso.helander(a)hel.fi  
Raila Hoivanen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37482  
raila.hoivanen(a)hel.fi  
Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija, puhelin: 310 37403  
juha-pekka.turunen(a)hel.fi  
Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 36441  
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12446 kartta, päivätty 11.4.2017
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12446 selostus, päivätty 11.4.2017
- 5 Havainnekuva 11.4.2017
- 6 Tilastotiedot
- 7 Kustannukset



11.04.2017

Vp/5

8	Vuorovaikutusraportti 11.4.2017 ja asukastilaisuuden 5.10.2016 muistio
9	Mielipidekirjeet
10	Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Kustannusten osalta

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

## Otteet

**Ote**  
Hakija

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto  
Liite 7

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Hyttinen, Villeneuve, Hakola  
Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski (laskutus)

## Päätöshistoria

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 30.9.2016

HEL 2015-001868 T 10 03 03

Geoteknisellä osastolla ei ole huomauttamista koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa 1064-00/16 asemakaavan muutokseen Kanavakatu 14 (Katajanokka, 8.ko).

Lisätiedot

Ilkka Satola, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37817  
ilkka.satola(a)hel.fi

Rakennusvirasto 29.9.2016

HEL 2015-001868 T 10 03 03



11.04.2017

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1234-00/16, Katajanokka, Kanavakatu 14. Määräaika on 7.10.2016.

Maanalaisten rakenteiden, ilmastolaitteiden ja julkisen aukion sovittaminen yleisiin alueisiin ja niiden kaupunkitilaan ja rakenteisiin tulee tehdä yhteistyössä rakennusviraston kanssa. Asemakaavan tulee perustua riittäviin teknisiin selvityksiin. Rakenteiden mitoituksessa tulee huomioida rakennusviraston ohjeet katurakenteiden mitoituksesta.

Rakennusviraston yhteyshenkilöt kaavaprosessin aikana ovat aluesuunnittelija Anu Kiiskinen ja suunnitteluinsinööri Olli Haanperä.

Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419  
anu.kiiskinen(a)hel.fi

Olli Haanperä, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237  
olli.haanpera(a)hel.fi