

# LUONNOS

## Porkkalankadun toimitilat

20. kaupunginosa Länsisatama, Ruoholahti

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS





ASEMAKAAVAN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAKARTTA NRO xxxxxx  
PÄIVÄTTY 21.1.2019

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin  
20. kaupunginosan (Länsisatama)  
kortteleita 20100 ja 20797,  
muodostuvaa uutta korttelia 20798 sekä katualueita

Kaavan nimi: PORKKALANAKADUN TOIMITILAT, ASEMAKAAVAN MUUTOS

Laatija:  
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 21.1.2019

Kaupunkiympäristölautakunta / Kaupunkisuunnittelulautakunta:

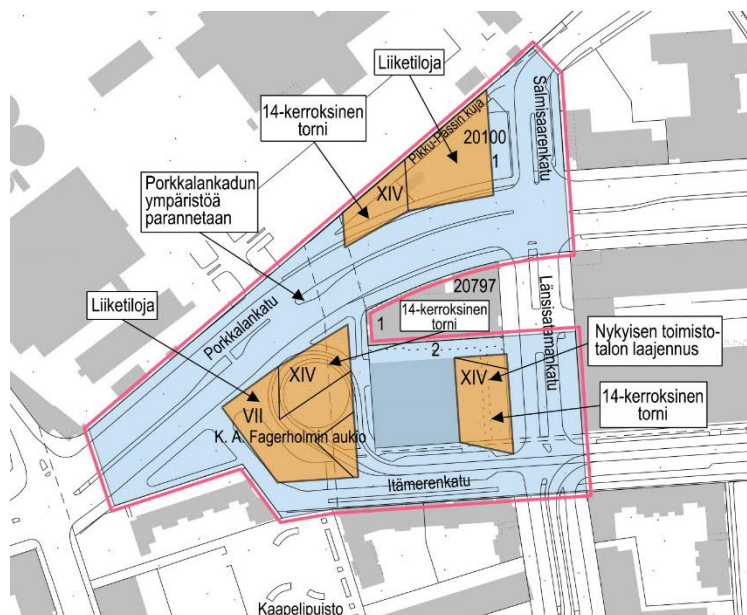
Nähtävilläolo (MRL 65 §):

Kaupunkiympäristölautakunta / Asemakaavoituspalvelu:

Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto

Voimaantulo:

Alueen sijainti: Ruoholahdessa Porkkalankadun ja Länsisatamankadun risteuksen lähialueella olevat rakentamattomat alueet.



## YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

### Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

**Asemakaavoitus: Matti Kaijansinkko**, tiimipäällikkö

**Kaavapiirtäminen: Annikki Vartiainen**, suunnitteluavustaja

**Liikenne- ja katusuunnittelu: Teemu Vuhtoniemi**, insinööri

**Teknistaloudelliset asiat: Kati Immonen**, insinööri

**Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Ilkka Aaltonen**, johtava tonttiasiamies

### Hakijatahot

NCC Property Development Oy  
Kiinteistö Oy Ruoholahden ankkuri.

### Hankesuunnittelu

Juha Mäki-Jyllilä, arkkitehti, JKMM

Sarlotta Narjus, arkkitehti, SARC

---

## SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ .....	3
ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	4
Tavoitteet .....	4
Mitoitus.....	4
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet .....	4
Liikenne.....	5
Palvelut .....	5
Esteettömyys.....	6
Luonnonympäristö.....	6
Nimistö .....	6
Vaikutukset.....	6
TOTEUTUS.....	6
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....	6
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET .....	8

## LIITTEET

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
  - Sijaintikartta
  - Ilmakuva
  - Asemakaavakartta / luonnos
  - Havainnekuva 1 / kuva JKMM
  - Havainnekuva 2 / kuva SARC
  - Havainnekuva 3 / kuva Helsingin kaupunki, asemakaavoitus
  - Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta
  - Ote voimassa olevista asemakaavoista

## TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos koskee Ruoholahdessa Porkkalankadun ja Länsisatamankadun risteyksen lähialueella olevien rakentamattomien alueiden muuttamista toimitilakortteliksi. Tavoitteena on mahdollistaa pääkonttoritasoisten toimistotalojen rakentaminen alueelle.

Uutta toimitilakerrosalaa on 46 600 k-m<sup>2</sup>. Työpaikkoja neliöihin mahtuu noin 4500.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että kaupunkirakenne tiivistyy. Porkkalankadun hajanainen kaupunkikuva selkiytyy. Ruoholahden asema merkittävänä työpaikkakeskittymänä paranee.

Helsingin kaupunki omistaa kaava-alueen maat lukuun ottamatta tonttia 20797/2. Kaavaratkaisu on tehty tontin omistajan ja tontin varaajan hakemusten johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

## ASEMAKAAVAN KUVAUS

### Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on pääkonttoritasoisten toimistotalojen rakentaminen alueelle.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että tiivistetään kaupunkirakennetta keskustoissa ja kehitetään kaupunginosia toimintoiltaan monipuolisina.

### Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 2,73 hehtaaria.

Kaavaratkaisun myötä uutta toimitilakerrosalaa muodostuu 46 600 k-m<sup>2</sup>.

### Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

K. A. Fagerholmin aukiolla on entinen raitiovaunulinjan 8 kääntöympyrä, joka ei ole enää aktiivisessa käytössä. Kääntöympyrän sisällä on maanalaisten tilojen hätäpoistumiskäytävän koppi.

Porkkalankadun pohjoispuolella on huoltoasema, jossa toimii myös hampurilaisravintola. Huoltoasematontin ja Helenin voimala-alueen aidan välissä kulkee kevyelle liikenteelle varattu Pikku-Pässin kuja.

Toimitilatontin 20797/2 itäpuolella maanpäällinen osa on rakentamaton. Katutasen alapuolella on pysäköintitiloja.

---

## Liikenne

### Lähtökohdat

Porkkalankatu, Länsisatamankatu ja Salmisaarenkatu ovat katu-  
luokitukseltaan alueellisia kokoojakatuja. Itämerenkadun itäinen  
pääty on tonttikatu. Porkkalankadun liikennemäärä on nykyisin  
noin 17 800 ajon./vrk., Länsisatamankadun noin 8600 ajon./vrk,  
Salmisaarenkadun noin 7900 ajon./vrk. ja Itämerenkadun itäpäähän  
noin 400 ajon./vrk. Bussiliikenne on vähentynyt merkittävästi  
Porkkalankadulla Länsimetron alettua liikennöimään.

Itämerenkadun kaava-alueen kaakkoiskulmassa K.A Fagerholmin  
aukiolla on raitioliikenteen varakäntöpaikka. Lähin raitioliikenteen  
pysäkki sijaitsee Länsisatamankadun ja Itämerenkadun risteyk-  
sessä.

### Kaavaratkaisu

Porkkalankadulla välillä Tallberginkatu – Länsiväylä erillisille bus-  
sikaistoille ei ole enää tarvetta kadulla operoivan bussiliikenteen  
vähentämisen vuoksi. Bussikaistojen tila tullaan käyttämään toimi-  
tilarakentamisen tarpeisiin sekä kadun liikennejärjestelyiden pa-  
rantamiseen. Itämerenkadun itäisen päädyn liikennejärjestelyjä  
muutetaan uuden toimitilarakentamisen yhteydessä.

Salmisaarenkadulla parannetaan jalankulun ja pyöräliikenteen lii-  
kennejärjestelyjä.

K.A Fagerholmin aukiolla oleva raitioliikenteen varakäntöpaikka  
poistuu toimitilarakentamisen tieltä. Korvaavaa varakäntöpaik-  
kaa raitioliikenteelle ei ole tarvetta rakentaa.

## Palvelut

### Lähtökohdat

Kaava-alueella on hampurilaisravintola ja polttoaineen jakelupiste.  
Kaava-alueen itäpuolella on Ruoholahden kauppakeskus. Itäme-  
renkadun eteläpuolella on kahvila-kioski.

### Kaavaratkaisu

Toimistorakennusten maantasokerrokseen edellytetään rakennet-  
tavan liike-, myymälä-, ravintola-, näyttely- tai muita asiakaspalve-  
lutiloja. Tilojen tulee avautua myös kadulle. Polttoaineen jakelu-  
pisteelle on osoitettu korvaava sijainti lähialueella Energiakadun  
ja Salmisaarenkadun risteysalueen läheisyydessä.

---

## Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

## Luonnonympäristö

### Lähtökohdat

Kaava-alue on nykyisin pääasiassa asfalttipintaista katu- tai tonttialuetta. Itämeren- ja Länsisatamakaduilla on puistolehmusrivit. K. A. Fagerholmin aukiolla kasvaa metsävaahteroita.

### Kaavaratkaisu

K. A. Fagerholmin aukiolla uuden toimitilarakennuksen toteuttaminen edellyttää puiden kaatoa. Porkkalankadulle on tarkoitus istuttaa uusia puurivejä.

## Nimistö

Kaavoitettavalla alueella nimistöstä poistuvat K. A. Fagerholmin aukio ja Pikku-Pässin kuja. Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 12.12.2018 esittää kaava-alueelle uusiksi nimiksi:

- Rumbanaukio, Rumbaplatsen
- K. A. Fagerholmin kuja, K. A. Fagerholms gränd

## Vaikutukset

### Yhteenveto laadituista selvityksistä

Vaikutusarvioinnit laaditaan asemakaavaehdotuksen laadinnan yhteydessä.

## TOTEUTUS

### Kaava-alueen kuuluminen toteuttamisprojektiin

Kaava-alueen toteuttamista koordinoi kanslian Länsisatama-projekti.

## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

---



- luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle
- suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä
- edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta
- merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

#### Yleiskaava

Voimassa olevassa Helsingin yleiskaavassa (2016) alue on merkitty kantakaupunki C2-alueeksi: Keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Yleiskaavassa alueen halki kulkee metrorata.

Helsingin maanalaisen yleiskaavassa nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) alueella on merkinnät:

- Suunnitellut liikennetunnelit ja tilat (rakennettu)
- Nykyiset maanalaiset tilat.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

#### Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaavat nro 9677 (hyväksytty 26.10.1990), nro 9895 (hyväksytty 27.5.1992), nro 10490 (hyväksytty 7.10.1998), nro 10590 (hyväksytty 6.4.1999), nro 11890 (hyväksytty 25.11.2009).

Kaavojen mukaan alueella on huoltoasemarakennusten kortteli-alue (LH), liike-, toimisto-, varasto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten kortteli-alue (KTY) sekä katualueita. Länsisatamankadun yli on kevyen liikenteen sillan yhteys.

Alueella on voimassa maanalainen asemakaava 11800 (hyväksytty 11.11.2009).

Kaavassa on maanalainen tila metrotunnelia varten sekä maanpinnalle johtava ilmanvaihto- ja/tai hätäpoistumisyhteys.

## Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

## Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa kaava-alueen maat lukuun ottamatta tonttia 20797/2, joka on yksityisomistuksessa.

## Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

## SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

### Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2018 tontin omistajan, suunniteluvarauksen saaneen hakemuksesta ja kaupungin aloitteesta.

### Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla [www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi) sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutiset -lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 21.1.– 8.2.2019 seuraavissa paikoissa:

- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1
  - Infokeskus ja kirjasto Huutokonttorilla, osoite Tyynemerenkatu 1.
-

- verkkosivuilla [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat).

Asukastilaisuus pidettiin 29.1.2019 Huutokonttorilla.



Sijaintikartta  
Porkkalankadun toimitilat

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Eteläinen alueyksikkö / Länssatama

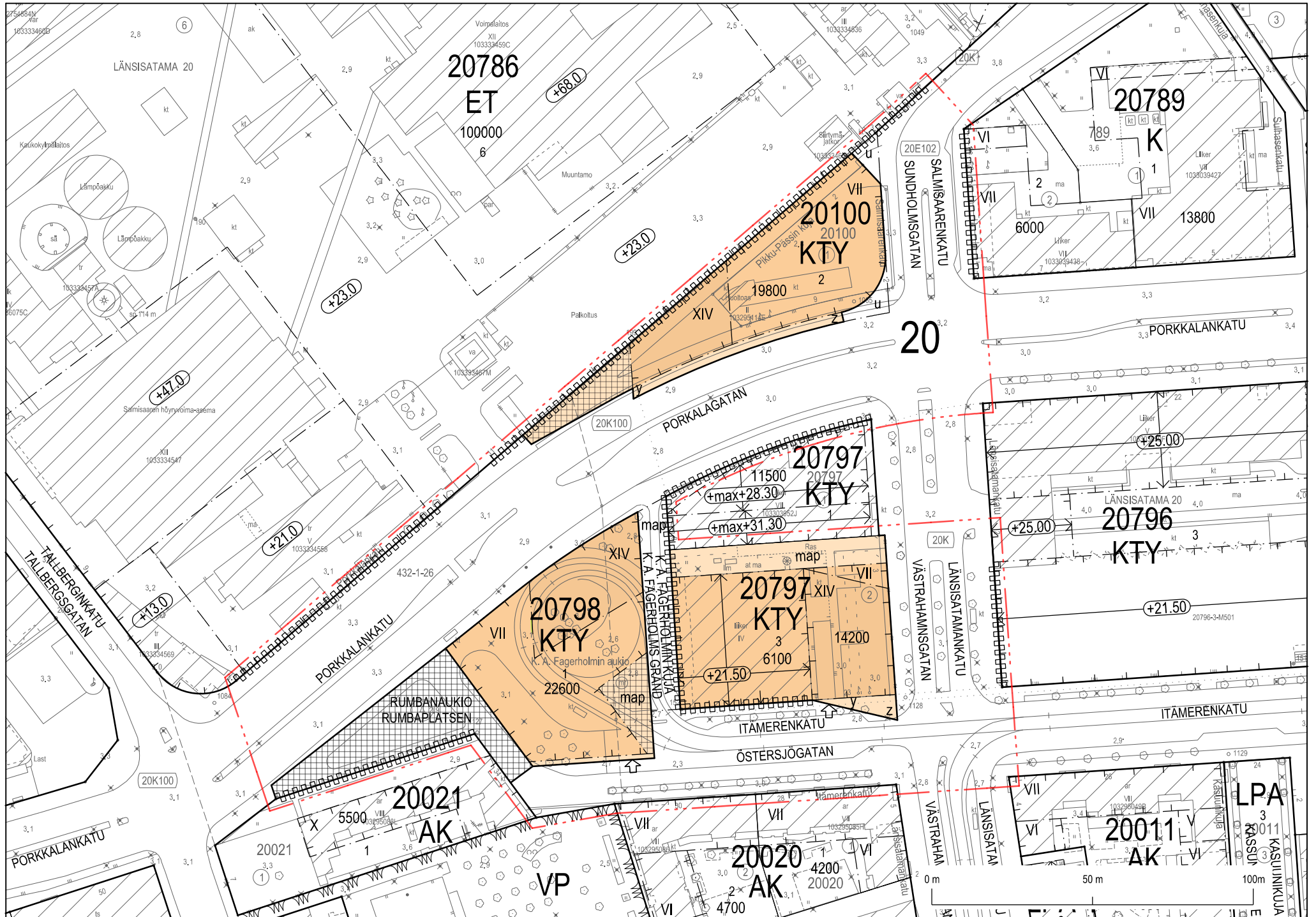




Ilmakuva  
Porkkalankadun toimitilat

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Eteläinen alueyksikkö / Länsisatama





20786  
ET  
100000  
6

20100  
KTY  
20100  
19800

20789  
K  
13800

20

20797  
KTY  
11500

20796  
KTY  
14200

20798  
KTY  
22600

20797  
KTY  
6100  
14200

20021  
AK  
5500

20020  
AK  
4200  
20020  
4700

20011  
AK  
4700

LPA  
3  
011  
KASSUN  
KASUNIKKUA

50 m 100m

## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA - MÄÄRÄYKSET

KTY

Toimitilarakennusten korttelialue. Rakennukseen saa rakentaa tiloja toimistoja, ympäristöhaiiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja julkisia palveluja varten sekä lisäksi kokoonntumis-, koulutus-, näyttely-, liikunta- ja vapaa-ajan sekä vastaavan toiminnan tiloja. Ensimmäisen kerroksen kerroskorkeuden tulee olla vähintään 5,2 metriä ja sinne tulee sijoittaa liike-, myymälä-, ravintola-, näyttely- tai muita asiakaspalvelutiloja. Tilojen tulee avautua kadulle. Liiketilojen julkisivujen tulee olla kauttaaltaan lasia. Lasiseiniä ei saa peittää tarroilla tai muilla umpipinnoilla.


- Toisesta kerroksesta ylöspäin katualueeseen rajautuvan julkisivun saa rakentaa maksimissaan 1 metrin tontin rajan ulkopuolelle.

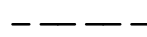
- Tontille saa sijoittaa enintään 200 m<sup>2</sup> sauna-tiloja kattokerrokseen kerrosalan lisäksi.

- Tekniset tilat saa rakentaa kerrosalan lisäksi eikä niitä saa sijoittaa ylimmän kerroksen yläpuolelle.

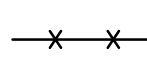
 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

 Osa-alueen raja.

 Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

 Ohjeellinen tontin raja.

 Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

**20** Kaupunginosan numero.

**20797** Korttelin numero.

**3** Ohjeellisen tontin numero.

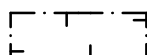
**PORKKALAN** Kadun, katuaukion tai puiston nimi.

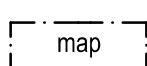
**12600** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

**XIV** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

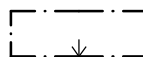
 Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

 Rakennusala.

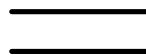
 Maanalainen pysäköintilaitos. Alueelle saa sijoittaa lisäksi muutoin maanpinnan alapuolelle rakennettavaksi sallittuja tiloja ja yhdyskuntateknisen huollon tiloja. Pysäköintitiloissa on oltava koneellinen ilmanvaihto. Jalankulkuyhteys pysäköintitiloihin tulee järjestää niin, että tiloja voi käyttää myös yleisenä pysäköintilaitoksena.

y z

Korttelialueen osa, johon tulee rakentaa yleinen jalankulku arkadin alle. Arkadin vapaa korkeus tulee olla vähintään 4,2 metriä.



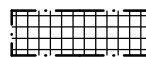
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



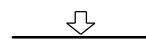
Katu.



Katuaukio / Tori.



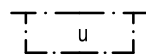
Alueen osa, joka on rakennettava aukioksi.



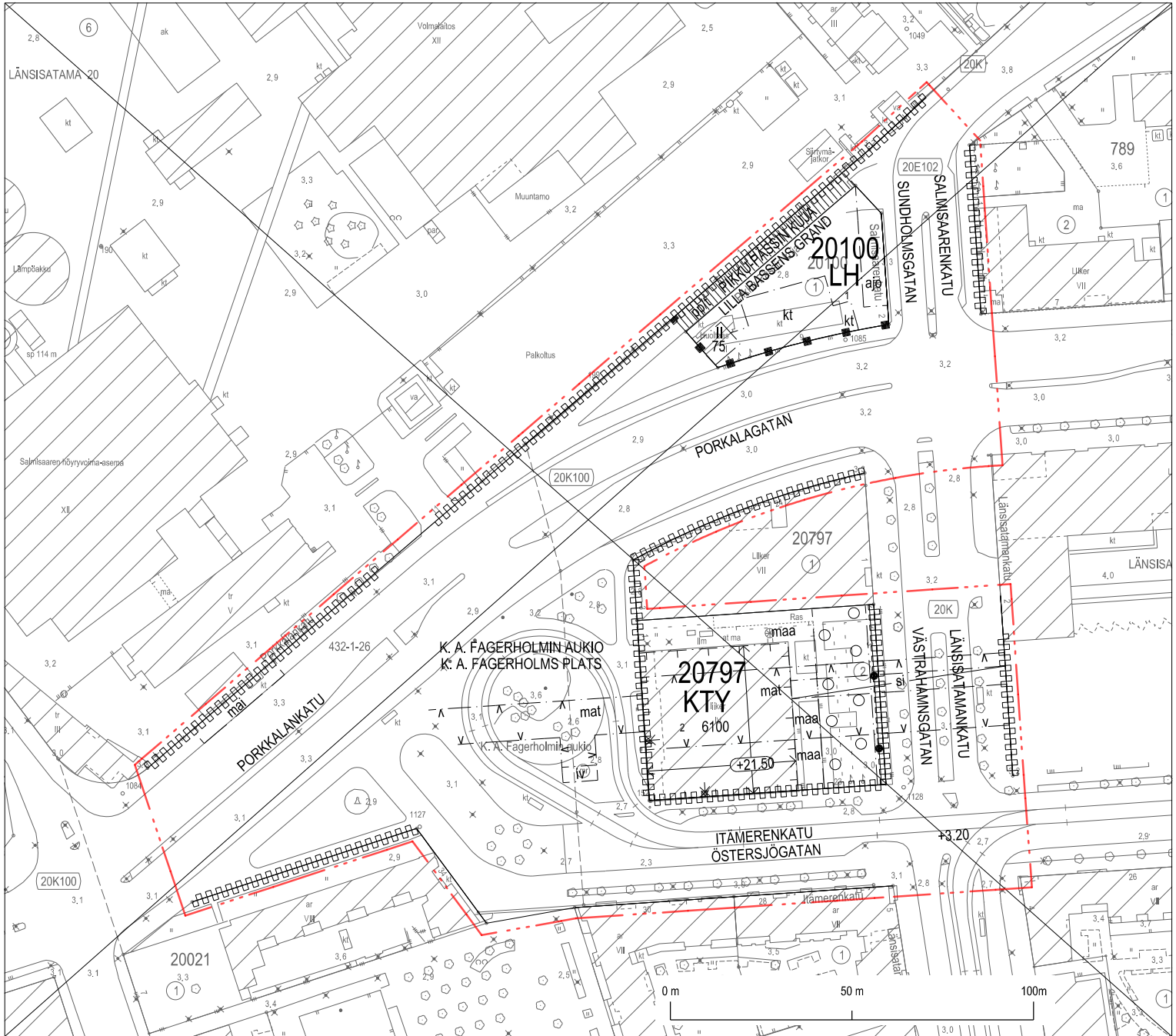
Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Uloke. Ulokkeen alla ei saa olla rakenteita.



Yhdistelmä asemakaavoista, jotka asemakaavan muutos nro xxxxx voimaantullessaan kumoaa.  
 Sammanställning av de detaljplaner som upphävs då detaljplaneändringen nr xxxxx träder i kraft.

Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos.  
 De strukna beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.

Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.  
 Kartan har ett annat höjdsystem än detaljplaneändringen.





Havainnekuva 1  
Näkymä lännestä  
Porkkalankadun toimitilat

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Eteläinen alueyksikkö / Länsisatama

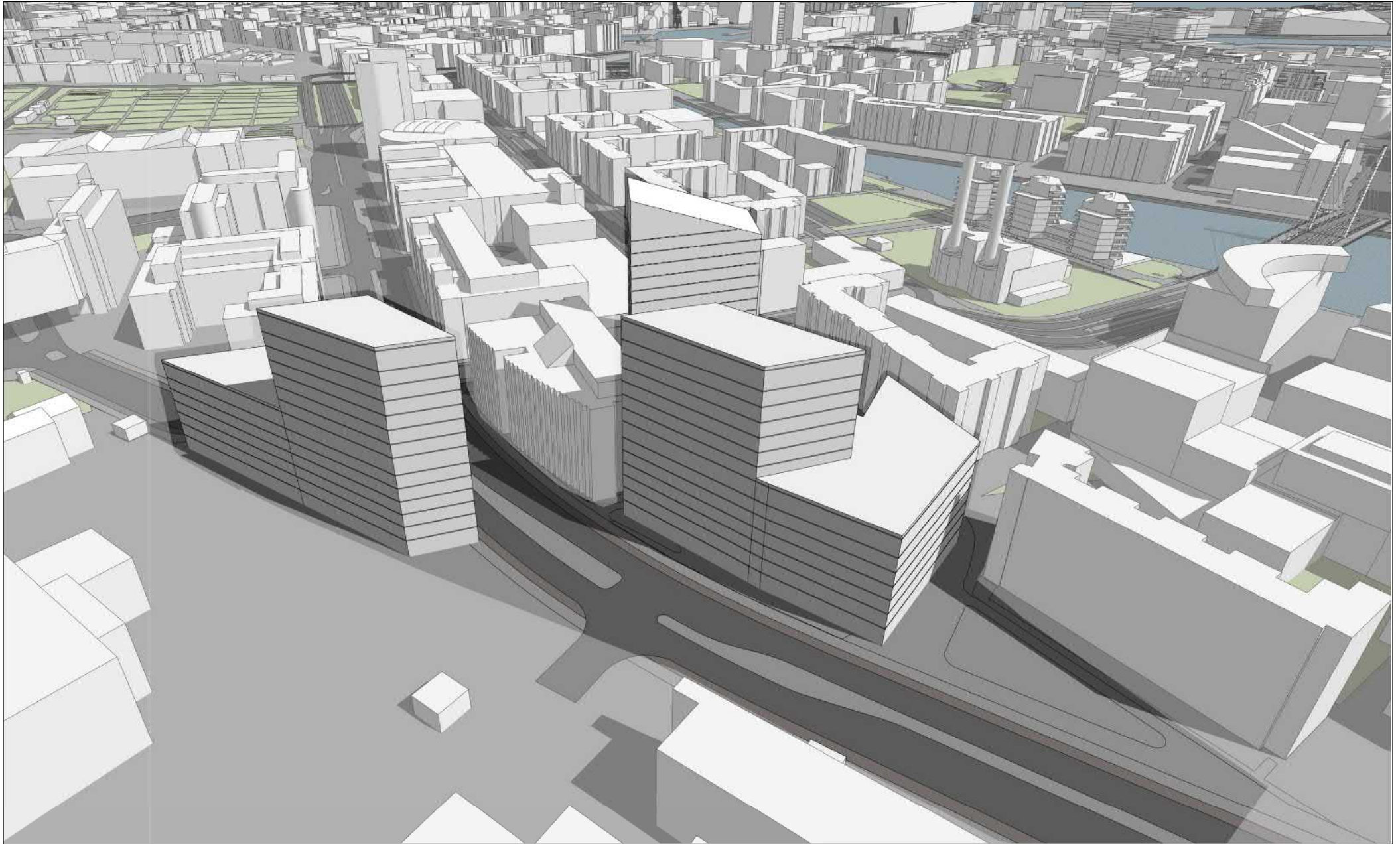




Havainnekuva 2  
Näkymä idästä  
Porkkalankadun toimitilat

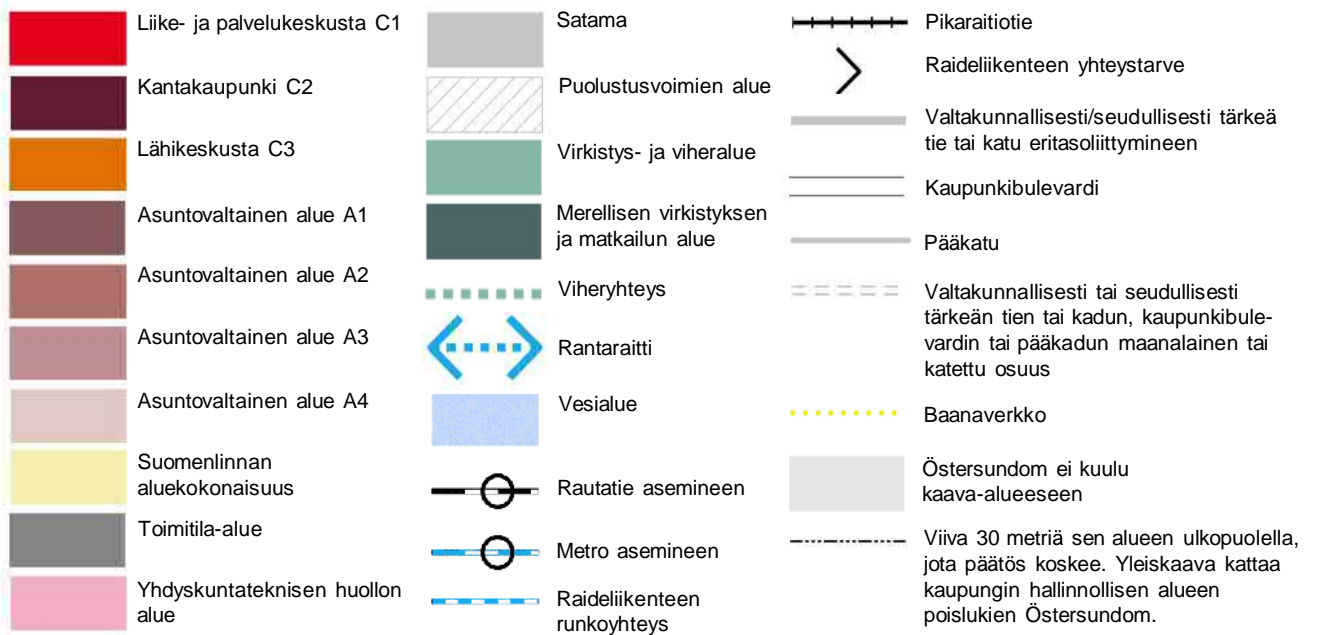
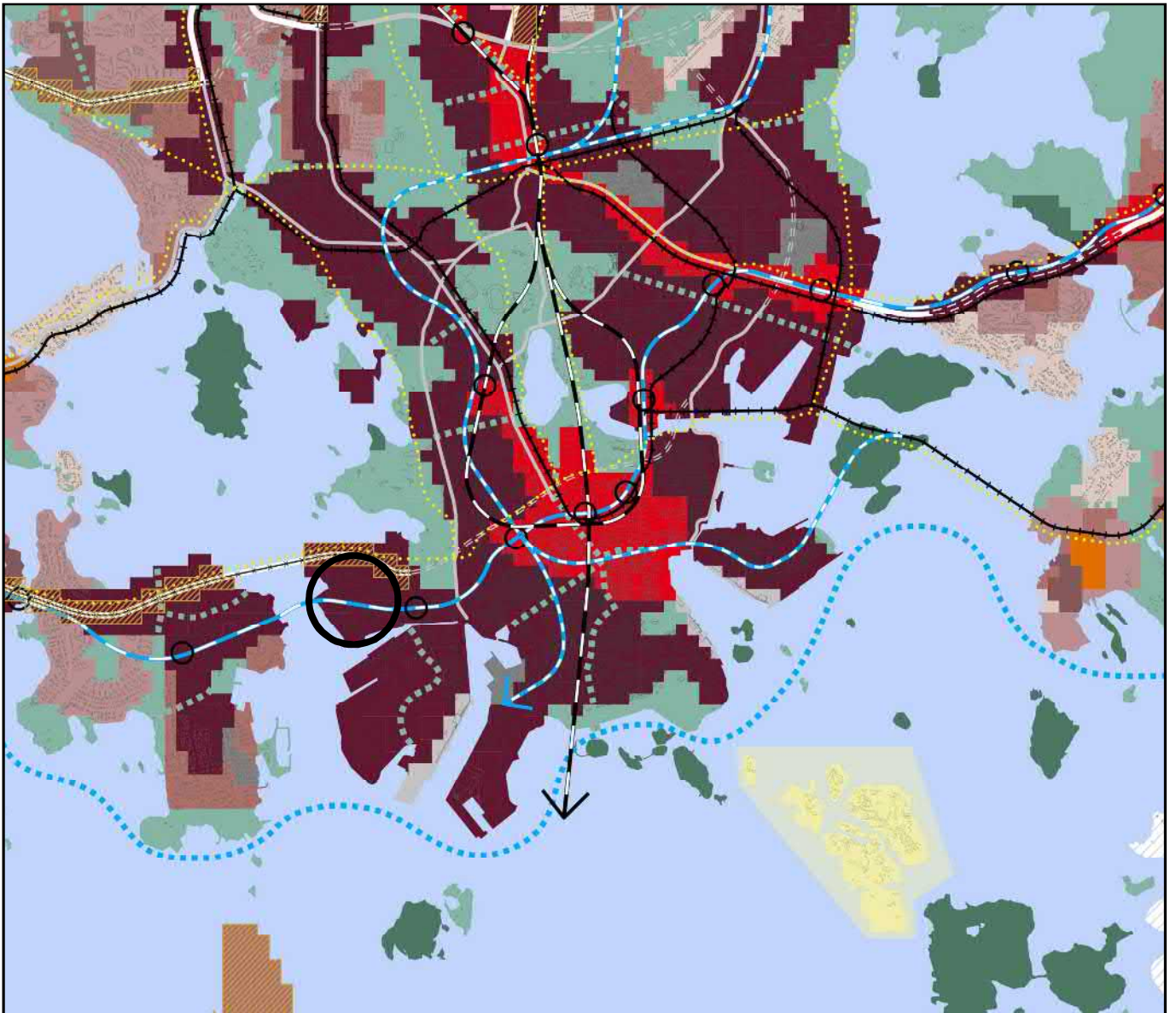
Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Eteläinen alueyksikkö / Länsisatama





Havainnekuva 3  
Porkkalankadun toimitilat

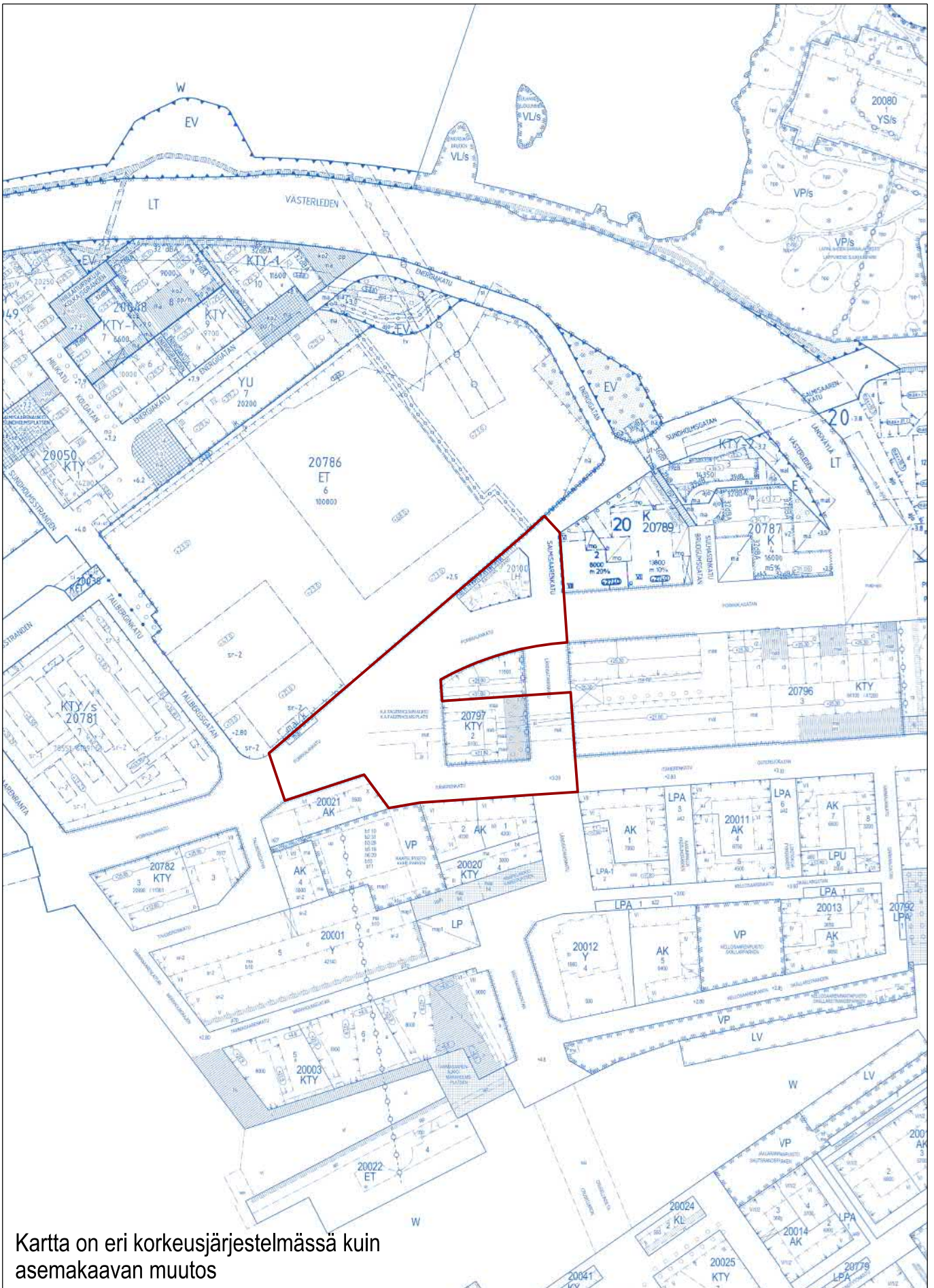
Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Eteläinen alueyksikkö / Länsisatama



Ote Helsingin yleiskaavasta (2016)  
Porkkalankadun toimitilat

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Eteläinen alueyksikkö / Länsisatama





Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos

Ote voimassa olevista asemakaavoista  
Porkkalankadun toimitilat

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Eteläinen alueyksikkö / Länsisatama