

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

### Hietalahdenranta, asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala  
Asemakaavoituspalvelu  
Päivätty 19.4.2024

Diaarinumero HEL 2021-004215  
Hankenumero 6324\_2  
Oas 1545-01/24

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään, miksi asemakaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy Helsingin karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.

**Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma korvaa aiemmin 18.6.2021 päivätyn suunnitelman. Suunnittelualueen rajauksia on tarkistettu ja suunnittelun lähtökohtia mm. liikenteen järjestämisen ja pysäköintilaitoksen suhteen on muutettu.**



Kuva 1. Karttakuva suunnittelualueesta.

## Tiivistelmä

Hietalahdenrantaan suunnitellaan uutta toimitilarakentamista sekä ranta-alueen ja Hietalahdentorin uudistuksia. Suunnitelmassa korkeimmillaan yhdeksänkerroksiset rakennukset sijoittuvat Hietalahdenaltaan kaakkoispuolelle. Merenrantaan on suunnitteilla uusi jalankulun ja pyöräilyn reitti.

## Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Hietalahdenrannan aluetta Kampin ja Punavuoren kaupunginosissa. Suunnittelualue käsittää Hietalahdentorin ja Hietalahdenaltaan sekä allasta ympäröivää aluetta mukaan lukien nykyisen huoltoasema- ja ravintolarakennuksen tontin.

Kaavaratkaisun lähtökohtana on mahdollistaa toimitilarakentaminen ranta-alueelle ja luoda alueesta korkean profiilin yrityskeskittymä kivijalkapalveluineen. Tavoitteena on laajentaa liikekeskustaa ja jatkaa kantakaupungin korttelirakennetta noudattaen alueelle tyypillisiä rakentamiskorkeuksia. Samalla kehitetään alueen julkisia ulkotiloja, Hietalahdentoria, Hietalahdenaltaan ympäristöä ja merenrantaa laadukkaana kävely-ympäristönä monipuolisine toimintoineen. Hietalahdenlaiturin myötäisesti meren puolelle osoitetaan jatkuva pyöräily- ja kävelyreitti.

Alueelle on myönnetty kehittämisvaraus HGR Property Partners Oy:lle vuoden 2024 loppuun asti. Varauksensaaja on teettänyt yhdessä kaupungin ohjauksessa alueesta kolme eri ideasuunnitelmaa, joista yksi on kaupungin asiantuntijoiden sekä kehittämisvarauksen saajan arvioinnin perusteella valittu jatkosuunnittelun lähtökohdaksi. Suunnitelmaa on edelleen kehitetty siitä annettujen yleisökommenttien ja asiantuntijoiden näkemyksen perusteella mm. siten, että altaan kokoa on kasvatettu ideasuunnitelmavaiheesta. Aiemman osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmisteluaineistossa esitetystä autoliikenteen uudelleenlinjauksesta on luovuttu ja suunnitelma perustuu autoliikenteen osalta pitkälti nykytilanteen mukaiseen ratkaisuun. Aiemmasta poiketen suunnitelmassa pitäydytään myös nykyisessä rantaviivassa meren puolella. Samoin Hietalahden torin alle aiemmin suunnitellusta pysäköintilaitoksesta on luovuttu. Uudisrakentamisen määrä on arviolta n. 39 500 k-m<sup>2</sup>, josta kehittämisvarauksen saajalle varataan alustavasti mahdollisuus toteuttaa noin 15 000–20 000 k-m<sup>2</sup>:n osuus. Kaupunki päättää lopun rakennusoikeuden varaamisesta myöhemmin erikseen.

## Osallistuminen ja aineistot

Suunnitelmien ja asemakaavan muutosluonnoksen esittelyvideo on katsottavissa kolmen kuukauden ajan Helsingin kaupunkiympäristön Youtube-kanavalta osoitteessa <https://bit.ly/kymp-youtube>.

Päivitettyyn osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavan valmisteluaineistoon (viitesuunnitelma, selostusluonnos, kaavaluonnos ja vuorovaikutusraporttiluonnos) voi tutustua 6.–27.5.2024 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat>.

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa <https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/asiakaspalvelu>. Asiakaspalvelun käyntiosoite on Työpajankatu 8, tarkistathan asiakaspalvelupisteen aukioloajat verkosta. Myös suunnittelijaan voi olla yhteydessä.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 27.5.2024**. Niille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa, lähetetään tieto kaupunkiympäristölautakunnan päätöksestä.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään Helsingin kaupungin kirjaamoon (Pohjoisesplanadi 11–13) sähköpostiosoitteeseen [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi) tai postiosoitteeseen Helsingin kaupunki, kirjaamo, kaupunkiympäristön toimiala, PL 10, 00099 Helsingin kaupunki.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

## Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
  - seurat ja yhdistykset ym.
    - Eteläiset Kaupunginosat ry
    - Pro Hietalahti ry
-

- Jätkäsaari-seura ry
- Helsingin seudun pyöräilijät ry
- Helsingin Yrittäjät
- Helsingin seudun kauppakamari
- Helsingin Perinnelaivasatama ry
- Suomen Pakkauskierrätys RINKI Oy
- Invalidiliitto ry
- Kynnys ry
- asiantuntijaviranomaiset
  - Helen Oy
  - Helen Sähköverkko Oy
  - Helsingin Satama Oy
  - Helsingin Kaupunkitilat Oy
  - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
  - Kaupunkiliikenne Oy
  - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
  - Museovirasto
  - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
  - Helsingin vanhusneuvosto
  - Helsingin vammaisneuvosto
  - Helsingin nuorisoneuvosto
  - Helsingin poliisilaitos
  - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
  - kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
  - sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala

## Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuuriperintöön, liikenteeseen ja pysäköintiin, virkistykseen ja kävely-ympäristön laatuun, alueen yrityksiin, ilmastopäästöihin sekä ilmastonmuutokseen sopeutumiseen ja tulvasuojaukseen sekä laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

## Suunnittelun taustatietoa

Helsingin kaupunki omistaa alueen. Kaavoitus on tullut vireille kehittämismääräyksen perusteella, kehittämismääräyksen saajan hakemuksesta.

---

Alueella on voimassa useita asemakaavoja, joista vanhin on vuodelta 1887 ja tuorein vuodelta 2016. Suurin osa alueesta on asemakaavoissa merkitty katualueiksi tai aukioiksi. Hietalahdenaltaan molemmin puolin on kaksi liikerakennusten korttelialuetta, joiden alueella sijaitsee nykyisin ravintola- ja huoltoasemarakennuksia. Hietalahdentorilla sijaitseva kauppahalli on suojeltu asemakaavassa rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaana rakennuksena ark-merkinnällä. Torialueen eteläpuolinen osa Bulevardin katualueesta on rakennuskiellossa.

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on vesialuetta sekä kantakaupunki C2-aluetta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Bulevardia pitkin Hietalahden altaalle asti kulkee viheryhteysmerkintä, jonka osalta mm. kulttuuri-, maisema- ja luontoarvojen säilyminen, viheryhteyden yhtenäisyys ja jatkuvuus sekä ekologinen kytkeytyneisyys on otettava huomioon.

Pienellä osalla kaava-aluetta, sen meren puoleisen osan läntisimmässä kulmassa on voimassa Jätkäsaaren osayleiskaava 11350, jossa ranta on merkitty katualueeksi, jossa kulkee myös kevyen liikenteen reitti.

Hietalahdentori ja Bulevardi kuuluvat valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen luetteloon (RKY 2009) osana kohdetta Esplanadi-Bulevardi. Suomenlinnan Unescon maailmaperintökohteen suoja-alueen rajausta ulottuu kaava-alueen viereiselle merialueelle, lähes Hietalahdenlaiturin reunaan saakka.

Suunnittelualuetta koskevia suunnitelmia, päätöksiä, selvityksiä ja rakennuskielto:

- Kehittämismääräyspäätös, Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto 11.5.2020
  - Kehittämismääräyksen jatkaminen, Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto 15.5.2023
  - Alustavat ideasuunnitelmavaihtoehdot, Schauman & Nordgren Architects, JKMM arkkitehdit ja Lahdelma & Mahlamäki arkkitehdit, 2020
  - Hietalahden ranta, ympäristöhistoriallinen selvitys, Studio Terra, 2020
  - Bulevardi, ympäristöhistoriallinen selvitys ja kehittämissuosittelut, Helsingin kaupunki, 2019
-

- Rakennussuojeluesitys koskien osoitteessa Hietalahdenranta 6 sijaitsevaa huoltoasema- ja ravintolarakennusta
- Suojeluesitys koskien Hietalahdenrannan rantaviivaa, laituri-alueita, vanhan satamaradan kannasta ja merialuetta
- Helsingin merellinen strategia 2030
- Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelma
- Ydinkeskustan maankäytön kehityskuva 2032, kaupunginhallitus 22.05.2023
- Asemakaava-alueella torialueen eteläpuolinen osa Bulevardin katualueesta on rakennuskiellossa (rakennuskieltokartta nro 12674)

Hietalahdenrannan alue sijaitsee kaupunkirakenteellisessa solmukohdassa, jossa yhdistyvät asemakaavalliseen sommitelmaan pohjautuva historiallisen toriaukion ja puistokadun yhdistelmä sekä alueella sijainneen teollisuuden ja sen liikennetarpeiden muokkaama ranta-alue. Torialuetta ympäröivät arvorakennukset. Nykyisin ravintolapalveluita tarjoava Hietalahden kauppahalli on torialueen toiminnallinen ja historiallinen maamerkki. Hietalahdenkadun, Hietalahdenrannan ja Bulevardin risteysalue on liikennejärjestelyiltään osin sekava ja se muodostaa laajan visuaalisen ja toiminnallisen esteen torin sekä Hietalahdenaltaan ja ranta-alueen väliin. Hietalahdenallas muodostui, kun alueelle rakennettiin satamarata 1890-luvulla ja nykyisin allas toimii venesatamana. Altaan molemmin puolin sijaitsee tällä hetkellä matalia, ravintola- ja huoltoasemarakennuksia. Hietalahdenlaiturin meren puolella on useita laituri- ja ravintola- yms. aluksille.

## Lisätiedot suunnittelijoilta

### **Maankäyttö**

Sinikka Lahti, tiimipäällikkö, arkkitehti, p. (09) 310 37478,  
sinikka.lahti(a)hel.fi

Otso Huhtala, arkkitehti, p. (09) 310 37296  
otso.huhtala(a)hel.fi

### **Liikenne**

Teemu Vuotoniemi, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37490,  
teemu.vuotoniemi(a)hel.fi

### **Teknistoloudelliset asiat**

Mikko Tervola, erityisasiantuntija, p. (09) 310 44131,  
mikko.tervola(a)hel.fi

---

**Julkiset ulkotilat, maisema**

Anu Lamminpää, johtava maisema-arkkitehti, p. (09) 310 37258,  
anu.lamminpaa(a)hel.fi

**Rakennussuojelu**

Sakari Mentu, arkkitehti, p. (09) 310 37217,  
sakari.mentu(a)hel.fi

**Vuorovaikutus**

Matti Miinalainen, viestintäasiantuntija, p. (09) 310 31520,  
matti.miinalainen(a)hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata Suunnitelmavahti-palvelun avulla (<https://www.hel.fi/suunnitelmavahti>) sekä sosiaalisen median kanavissa (<https://www.facebook.com/kaupunkiymparisto> ja <https://twitter.com/helsinkikymp>).

Helsingissä 19.4.2024

Janne Prokkola  
yksikön päällikkö

---

## Kaavoituksen eteneminen

### Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2021 kehittämisvarauksen saajan hakemuksesta
- suunnittelusta on tiedotettu vuoden 2020–2024 kaavoituskatsauksissa



### OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 16.8.–3.9.2021, asukastilaisuus 26.8.2021 verkossa
- nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Kamppi-Eira -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



### Luonnos ja päivitetty OAS

- luonnosvaiheen aineisto ja päivitetty OAS nähtävillä 6.–27.5.2024
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Kamppi-Eira -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa
- kaavaluonnos esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle arviolta syksyllä 2024



### Ehdotus

- kaavaehdotus esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle arviolta vuonna 2025
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta
- muistutukset ja lausunnot käsitellään lautakunnassa





**Hyväksyminen**

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
  - kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
  - tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
  - hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen
  - hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan
  - kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.
-