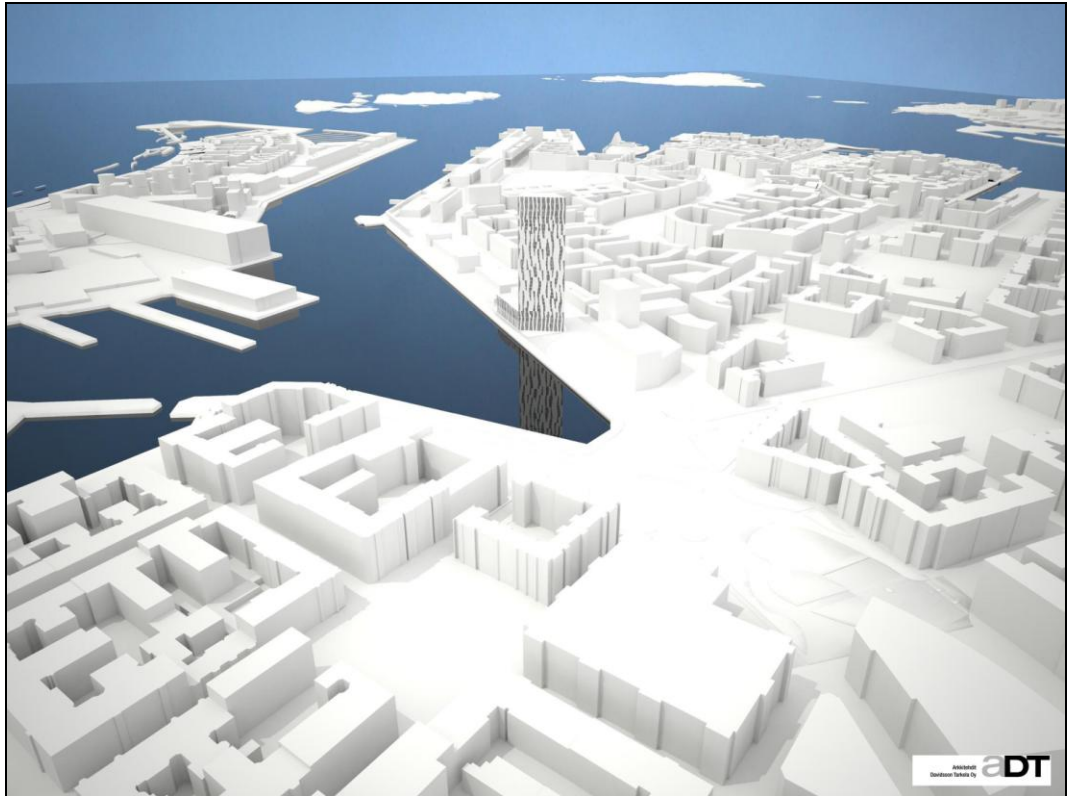




Jätkäsaari, Tornihotelli

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12101
PÄIVÄTTY 6.3.2012

Asemakaavan muutos koskee:

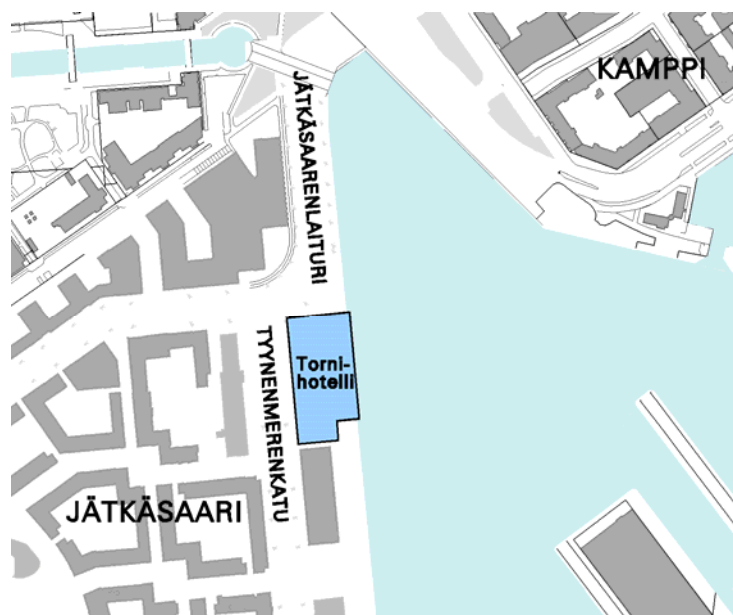
Helsingin kaupungin
20. kaupunginosan (Länsisatama)
korttelin 20803 tonttia 1 ja katualuetta

Kaavan nimi: Jätkäsaaren tornihotelli, asemakaavan muutosehdotus
Hankenumero: 0846_5
HEL 2011-005696

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 2.1.2012
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 13.3.2012
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 27.4.–28.5.2012
Kaupunkisuunnittelulautakunta: muutettu 27.11.2012
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Hietalahden rannalla Jätkäsaarella osoitteessa Tyy-
nenmerenkatu 2.



LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Seurantalomake
Sijaintikartta
Ilmakuva
Asemakaavaluonnos
Havainnekuva
Ote maakuntakaavasta
Ote Yleiskaava 2002:sta
Ote ajantasa-asemakaavasta

Näkymä Hietalahdenrannasta
Näkymä Mechelininkadulta
Yönäkymä Hietalahdentorilta, näkymä hotellin aulasta ja julkisivu Tyy-
nenmerenkadulle
Näkymä kattokerroksesta
Julkisivu Jätkäsaarenlaiturille
Leikkaukset
Varjoisuustutkielmat
Jätkäsaaren tornihotelli, arvio huippulämpökeskuksen savukaasuhai-
tasta

Kaavaan liittyvää aineistoa:

Jätkäsaaren tornihotelli. Lausunto tuulisuudesta. WSP Finland Oy.
1.2.2012

Jätkäsaaren osayleiskaava, meluselvityksen päivitys. Insinööritoimisto
Akukon Oy. 31.12.2004.

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

projektipäällikkö Matti Kaijansinkko
liikenneinsinööri DI Anna Nervola
projektipäällikkö Jukka Tarkkala
suunnitteluavustaja Annikki Vartiainen

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos mahdollistaa 33-kerroksisen kongressihotellin rakentamisen Jätkäsaareen. Rakennus on valmistuessaan kantakaupungin korkein rakennus.

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty Ab Invest Aps:n aloitteesta, jolle kiinteistölautakunta on varannut voimassa olevan kaavan mukaisen tontin suunnittelua varten 31.12.2012 saakka.

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

Asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä info- ja näyttelykeskus Laiturilla, kaupunkisuunnitteluvirastossa, kaupungintalon ilmoitustaululla sekä Huutokonttorissa.

Muutosluonnoksesta jätettiin 25 kirjallista mielipidettä, jotka on kaavoitustyössä otettu mahdollisuuksien mukaan huomioon.

Asemakaavan muutosehdotuksesta tehtiin 8 muistutusta, saatiin 2 kirjettä ja annettiin 10 lausuntoa, jotka on kaavoitustyössä otettu mahdollisuuksien mukaan huomioon.

Koska kyseessä on yksittäiselle hankkeelle laadittu asemakaavan muutos, kaavassa on toteuttamista koskeva viiden vuoden määräaika. Mikäli hanketta ei ole määräajassa toteutettu, rakentaminen edellyttää asemakaavan ajanmukaisuuden arviointia.

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskee mm. seuraava valtakunnallinen alueidenkäyttötavoite:

Uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta.

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajama-alueita.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on asuin- ja työpaikka-alueita. Yleiskaavassa Jätkäsaari on rajattu suunnittelualueeksi, jossa maankäyttömuotojen ja niiden välisten suhteiden sijainti ja rajaukset ratkaistaan yksityiskohtaisella kaavoituksella.

Jätkäsaaren alueelle on laadittu osayleiskaava, jonka kaupunginvaltuusto hyväksyi 21.6.2006. Osayleiskaavassa tontti on lähipalvelu- ja työpaikka-alueita. Työpaikkarakentamisen tulee olla ympäristövaikutuksiltaan liike-, toimisto- ja näihin verrattavia tiloja. Nyt laadittu asemakaavan muutos on osayleiskaavan mukainen. Osayleiskaava sai lainvoiman 18.8.2006.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 11770 (vahvistettu 7.8.2009). Kaavan mukaan alue on hotellirakennusten korttelialueita ja Jätkäsaarenlaiturin katualueita. Hotellin rakennusoikeus on 14 800 k-m², ja maksimikorkeus on kuusitoista kerrosta. Alueen läpi kulkee tulvareitti. Lisäksi tontilla on vaatimus tontin viereisen rantamuurin ankkuroinnin rakenteiden ylläpidosta.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkisuunnitteluvirasto on laatinut korkean rakentamisen raportin, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsi tiedoksi 13.12.2011 ja hyväksyi eräitä korkeaa rakentamista koskevia suosituksia otettavaksi

huomioon kaavoituksessa. Hotellitontti on raportissa vyöhykkeellä B, jolla korkea, yli 16-kerroksinen rakentaminen on mahdollista keskeisillä paikoilla, mikäli

- rakentaminen edistää kaupunkirakenteen hahmotettavuutta ja alueen positiivista imagoa
- rakentaminen ei vaikuta kielteisesti Helsingin merellisen kansallismaiseman muodostamaan näkymään
- rakentaminen hahmottuu luontevaksi osaksi kaupungin uutta korkean rakentamisen kokonaisuutta
- tapauskohtainen edellytysten ja vaikutusten arviointi sekä vaihtoehtotarkastelu osoittavat rakentamisen olevan toteuttamiskelpoista ja täyttävän edellä mainitut kriteerit.

Uudenmaan ympäristökeskus on 5.6.2009 antanut Jätkäsaaren ja Hietasaaren asemakaava-alueen, johon asemakaavamuutosalue kuuluu, pilaantuneen maaperän puhdistamista ja haitta-ainepitoisten maainesten sekä betoni-, tiili- ja asfalttimurskeen hyödyntämistä koskevan ympäristölupapäätöksen No YS 674.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 16.12.2011.

Maanomistus

Kaupunki omistaa asemakaava-alueen.

Alueen yleiskuvaus

Alue on tällä hetkellä asfalttikenttää. Korttelialueen itäpuolella on viime vuosisadan alussa rakennettu laivalaituri, jonka ankkurirakenteita on tuettu kallioon korttelin alla. Kaava-alueen eteläpuolella on Lars Sonckin suunnittelema asemakaavalla merkinnällä sr-1 suojeltu maksiini L2.

Palvelut

Helsingin ydinkeskustan palvelut ovat kävelyetäisyydellä kaava-alueelta. Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaavassa on vaatimus liiketiloista kokoojakatujen varrella olevien kortteleiden maantasokerroksissa. Ensimmäiset liiketilat on jo otettu käyttöön.

Jätkäsaaren infokeskus Huutokonttori on Tyynenmerenkadun toisella puolella. Huutokonttorin maantasokerroksessa on kahvila.

Alue on raitiovaunupysäkin kohdalla. Liikennöinti Länsiterminaalien ja Kampin välillä alkoi 13.8.2012.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on vast'ikään rakennetun yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Maaperä

Alue on täytealuetta. Alkuperäisen Jätkäsaaren ranta on ollut lähellä tontin pohjoisreunaa ja vesialue on syventynyt etelää kohti. Tontilla on sijainnut varastorakennus L1, jonka paaluperustukset on jätetty purkamatta. Arkkulaituri on vahvistettu 1990-luvulla ja tukirakenteet ulottuvat tontin maa- ja kallioperään.

Ympäristöhäiriöt

Alue on täytealuetta, jossa on todettu pilaantuneisuutta. Alue luoteispuolella on kokoojakatujen risteys. Raitiotie- ja autoliikenne aiheuttavat meluhaittaa. Hietalahden itärannalla on telakka-alue, josta voi tulla alueelle hajua maalaustöiden aikana. Alueen eteläpuolella on Länsisataman terminaali- ja laiturialueet. Satamaa käyttävien ja satamassa yöpyvien laivojen aiheuttamaa ilmanlaadun heikkenemistä on selvitetty.

3

TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on 33-kerroksinen kongressihotelli, jossa on noin 380 majoitushuonetta. Tavoitteena on, että hotellista tulee yksi Jätkäsaaren maamerkeistä ja, että rakentaminen edistää kaupunkirakenteen hahmotettavuutta ja uuden alueen positiivista imagoa. Rakentamisen on tarkoitus hahmottaa luontevaksi osaksi kaupungin uutta korkean rakentamisen kokonaisuutta. Lisäksi korkea rakentaminen tehokkuudellaan tukee Jätkäsaaren tavoitetta olla kantakaupungin laajennus.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Nykyisen Helsingin kaupunkikuvallinen ominaispiirre perustuu kaupungin merelliseen horisontaaliseen siluettiin. Yhtenäisestä kaupunkirakenteesta kohoavat maamerkit muodostavat koko pääkaupungin ikonisen maiseman. Korkeilla rakennuksilla on mahdollisuus luoda uusia kaupunkinäkyymiä ja mielenkiintoisia kaupunkikuvallisia kontrasteja.

Jätkäsaareen saavutaan kaupunkirakenteellisesta solmukohdasta, jossa meri, uusi ja vanha kaupunkirakenne sekä liikenne kohtaavat. Tornihotelli muodostaa porttiaiheen ja korostaa Jätkäsaareen saapumista.

Valmistuessaan tornihotelli on Helsingin kantakaupungin korkein rakennus. Rakennuksen arkkitehtuurin tulee sopeutua kantakaupungin ilmeeseen hahmoltaan ja materiaaleiltaan. Samanaikaisesti tornihotelli on alueen identiteettiä muovaava maamerkkirakennus. Arkkitehtuurissa tulee korostaa pystysuuntaisia teemoja raskaan vaikutelman välttämiseksi.

Voimassa olevassa asemakaavassa on maksimissaan kuusitoistakerroksinen hotelli myös alueen pohjoispuolisella korttelialueella (20007/16). Tässä korttelissa korkeasta rakentamisesta on aikomus luopua ja pidättäytyä kahdeksassa kerroksessa.

Asemakaavaehdotuksen jälkeen tornin sijaintia on siirretty noin kuusi metriä etelään. Tällöin voidaan varata riittävästi tilaa Tyynenmerenkadun pohjoiseen suuntaavan lisäkaistan rakentamiseen sekä myös riittävä etäisyys kaava-alueen pohjoispuolella sijaitseviin kaukolämpöputkiin. Kaavaan on myös lisätty kellaritason ajoyhteys eteläpuoliseen rakennukseen.

Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri

Hotellihankkeen kaupunkikuva rakentuu torniosan kolmionmuotoiselle hotellikerrokselle ja torninhuipun muotoilulle. Kolmisivuinen hotelli terävine kulmineen muuttaa voimakkaasti luonnettaan satama-altaan alueen katselupisteistä riippuen. Tornin huippu luo rakennukselle suunnan ja kolme hyvin erilaista julkisivua. Hotellin matalampi osa liittyy Jätkäsaarenlaiturin suojeltujen makasiinien rivistöön. Rakennuksen rannan puoleinen räystäskorko vastaa viereisen ”Sonckin makasiinin” räystäskorkeutta ja viidennen kerroksen meren puoleisen julkisivun sijainti on linjattu makasiinin mukaan. Rakennus on vedetty irti Tyynenmerenkadun

dun linjasta, jotta vanhan satamamakasiinin pääty säilyisi kadun alkupään näkymässä Juutinraumankadun kulmarakennuksen vastaparina. Samalla on avautunut riittävä tila kadun varteen hotellin näyttävälle sisäänkäynnille ja saattoliikenteelle. Rakennuksen pohjoisnurkka on Välimerenkadun eteläreunan rakennuslinjassa. Meren puolella oleva satamalaituri säilyy ennallaan kevyen liikenteen väylänä koko rakennuksen mitalla. Julkisivujen arkkitehtuurilla tavoitellaan rakennukselle veistosmaista ilmiä, jossa yksittäiset kerrokset eivät erotu. Suunnittelun tässä vaiheessa julkisivut rakentuvat kuudesta hotellihuoneen ulkoseinän kokoisesta yksiköstä ja niiden variaatioista. Tornin huipun ja rakennuksen pohjakerrosten osalla julkisivujen umpi- ja lasipintojen suhde muuttuu avoimemmaksi toiminnallisista ja arkkitehtonisista syistä.

Toiminnot ja sisätilat (viitesuunnitelman mukaan)

Hotellin pääsisäänkäynti sijaitsee Tyynenmerenkadun puolella. Toinen, jalan kulkeville vieraille varattu sisäänkäynti on rakennuksen pohjoispuolella, Helsingin keskustan suunnassa. Sisäänkäynti- ja vastaanotto-tilat liittyvät korkeaan (n. 7m) ravintolatilaan. Tiloista avautuu laajat näkymät satama-altaan yli keskustan suuntaan. Ravintolan ulkoterasi sijoittuu meren äärelle, rakennuksen kaakkoiskulmaan.

Kokoustiloja on sisäänkäyntikerroksessa, välikerroksessa (2. krs) ja kolmannessa kerroksessa, jossa sijaitsee varsinainen kongressikeskus 800 hengen saleineen. Hotelli- ja kongressivieraita palvelee 4. ja 5. kerroksen kuntokeskus. Kuntokeskuksella on oma ulkoterasi, jolle on sijoitettu 12,5 m uima-allas.

Hotellin kokonaiskapasiteetti on n. 380 huonetta. Huonelukumäärä perustuu hakijan kokemuspohjaan vastaavista hankkeista muissa pohjoismaisissa (pää)kaupungeissa. Hotellitoiminta on keskitetty kerroksiin 6–31 siten, että sviitit sijaitsevat neljässä ylimmässä hotellikerroksessa. Lisäksi jokaisen kerroksen kulmahuoneet ovat mitoitukseltaan väljempiä. Torniosan huipulla on erityinen kongressi- ja tapahtumatila 32. kerroksessa sekä yleisölle avoin näköalaravintola 33. kerroksessa.

Rakennuksen huoltoyhteys on katutason eteläsivulla, tavarahissin katveessa.

Mitoitus

Muutosalueen tontin pinta-ala on 2 984 m².

Tontin rakennusoikeus on 26 500 k-m².

Tontin tehokkuus: $e = 8,88$

Hotellirakennusten korttelialue (KL-1)

Korttelialueelle saa sijoittaa myös hotellitoimintaan liittyviä toimisto-, myymälä-, ravintola- ja kokoontumistiloja.

Asemakaavan muutoksessa tontin rakennusoikeutta nostetaan 14 800 k-m²:sta 26 500 k-m²:iin. Muutoksessa lisätään myös korkeinta sallittua kerroslukua 16:sta 33:een. Tonttiin on liitetty n. 2,5 metrin levyinen kaistale tontin pohjoispuolista Jätkäsaarenlaiturin katualuetta.

Tontin länsireunasta on lohkaistu kaistale katualueeksi Tyynenmerenkadun liikenteen sujuvoittamiseksi.

Liikenne

Alue sijoittuu Jätkäsaaren vilkkaimman risteysalueen kylkeen. Korttelin luoteispuolella risteävät Jätkäsaarenlaituri, Välimerenkatu ja Tyynenmerenkatu. Jätkäsaaren koko alueen rakennuttua Tyynenmerenkadulla liikennemäärä ennusteen mukaan on noin 14 000 ajoneuvoa vuorokaudessa, Jätkäsaarenlaiturilla 18 000 ajon./vrk ja Välimerenkadulla 7 000 ajon./vrk. Tyynenmerenkadulla ja Jätkäsaarenlaiturilla on paljon satamaan suuntautuvaa raskasta liikennettä. Jätkäsaarenlaituri hotellin itäpuolella toimii jalankulun ja pyöräilyn yhteytenä.

Ajoyhteys tontille tulee suuntaisliittymänä Tyynenmerenkadulta. Auto-paikat (75 ap) tulee sijoittaa kellariin. Kellarista tulee järjestää ajoyhteys tontin 20803/2 kellariin. Ajourampin saa sijoittaa tontin eteläreunaan. Hotellin huolto on maantasossa rakennuksen eteläpuolella.

Alue on raitiovaunupysäkin kohdalla. Liikennöinti Länsiterminaalien ja Kampin välillä alkoi 13.8.2012.

Palvelut

Helsingistä puuttuu riittävän suuri näköalaravintola. Ylimpää kerrokseen rakennettava kahvila-ravintola tuo tähän parannuksen. Ravintola rakennetaan myös maantasoon. Hotelliin rakennettavat kuntoilutilat ovat myös kaupunkilaisten käytössä. Kongressitilat tuovat merkittävän lisän Helsingin tarjontaan kansainvälisten kokousten pitopaikkana.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alue liitetään yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin. Osa verkostosta on vielä rakenteilla. Tontin pohjoispuolella sijaitsevan jäteveden pumppaamon tuuletusputki liitetään rakennukseen. Tontin eteläosalla on aluekuivatuksen tulvareitti siltä varalta, että hulevesiviemärointi ei toimi tai sateen rankkuus ylittää viemäröinnin mitoitusperusteet.

Kiinteistö liitetään Jätkäsaaren jätteen putkikuljetusjärjestelmään.

Rakennus on varustettava kiinteistökohtaisella paineenkorotuksella.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Alueella olevat vanhat perustusrakenteet hankaloittavat jonkin verran pohjarakennustyötä. Rantarakenteen ankkurointi rajoittaa ja hankaloittaa kellarikerrosten rakentamista ja kaivantojen tuentaa. Tontin länsi- ja pohjoispuolella sijaitsevat kaukolämpö- ja kaukojäähdytysjohdot rajoittavat työtilaa ja kaivantoja.

Pilaantuneet maa-alueet on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Ympäristöhäiriöt

Kaupunki vastaa maaperän kunnostamisesta pilaantuneisuuden osalta. Liikenteen aiheuttama meluhaitta torjutaan julkisivun riittävällä ääneneristävyydellä. Rakennuksessa on koneellinen ilmanvaihto, ja ulkoilma otetaan siten, että kokoojakatujen ilmanlaatu ei heikennä sisäilman laatua. Rakennus on liitettävissä kaukojäähdytysverkkoon, jolloin äänihaittaa tuottavia lauhduttimia ei tarvita. Hietalahden telakalta voi ajoittain tulla tontin alueelle maalin hajua. Hajuhaitta on vähäinen. Matkustajasataman laivaliikenne ei heikennä ilmanlaatua näin kaukana.

Ulkoilma tulee ottaa rakennuksen osasta, jossa autoliikenne ei aiheuta hajuhaittaa.

Uudisrakentaminen tulee toteuttaa siten, että meriveden pinta voi nousta tasolle NN +2,75 ilman että se aiheuttaa haittaa rakenteille, viihtyvyydelle tai terveydelle.

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Vaikutuksia kaupunkikuvaan ja kulttuuriympäristöön

Kaupunkisuunnitteluvirasto on laatinut osana korkean rakentamisen raporttia animaation, jossa voi tarkastella vaikutusta suurmaisemaan mereltä katsottuna. Virtuaalinen veneretki Helsingin keskustan edustalla alkaa Ruoholahdesta ja päättyy Kalasatamaan. Animaatiossa näkyvät selvästi niin Jätkäsaaren, Kalasatamaan kuin Keski-Pasilaankin suunnittelut tornitalot.

Animaatiota voi katsella internetissä osoitteessa:
<http://www.hel.fi/hki/Ksv/fi/Uutiset/tornivideo>

Rakennuksen näkymistä eri puolilta kaupunkia on tarkasteltu kolmiulotteisen tietokonemallin avulla.

Osana sisälahden kaupunkimaiseman tarkastelua on rakennettu Hietalahden altaasta pienoismalli 1:1000 mittakaavassa.

Rakennuksesta on laadittu tarkempi, valaistu pienoismalli 1:200 mittakaavassa.

Hankkeen kaupunkikuvallisia vaikutuksia on arvioitu käyttäen täydennetyt todellisuuden teknologian avulla tuotettua paikkamallia. Paikkamallin avulla suunnitelmia voidaan tarkastella paikan päällä mobiililaitteen (tablettitietokoneen tai älypuhelimien) avulla. Tällä tavoin saadaan todenmukaisempi kuva niiden antamasta vaikutelmasta osana ympäröivää kaupunkirakennetta.

Tornihotelli muodostaa päätteen Mechelininkadulle ja Bulevardille. Jätkäsaaren tuloristeyksen se merkitsee suuruudellaan. Hietalahden avoimen vesialueen reunalle se muodostaa voimakkaan dominantin.

Mereltä saapuville laivoille se on kuin majakka ja samalla portti kaupunkiin. Mereltä katsoen sijainti on Helsingin ulkoisesta rantaviivasta tarpeeksi kaukana kaupungin sisällä, jotta se ei riko visuaalisesti yhtenäistä rannikkoa. Sen edessä tulevat myös olemaan maailman suurimmat risteilijät sekä valtavat satamarakennukset.

Kaupungin eteläisessä julkisivussa torni on pitkällä kaupungin länsireunassa, joten se ei riko vanhan kantakaupungin yhtenäistä kaupunkirakennetta eikä merellistä siluettia. Sen sijaan Helsinkiä kokonaisuudessaan mereltä päin katsoen, korkea rakennus keskustan länsipuolella toi-

mii Itä- ja Pohjois-Helsingin tornirakennusten kanssa tasapainottavasti, koskematta vanhan keskustan yhdenmukaiseen mittakaavaan.

Lähiympäristön arvokas rakennuskanta on otettu massoittelussa huomioon. Tornirakennus on suhteutettu historialliseen lähiympäristöönsä niin, että sen matalampi osa liittyy Jätkäsaarenlaiturin suojeltujen maksiinien rivistöön.

Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavan muutoksen mukainen toiminta tuottaa liikennettä noin 650 ajoneuvoa vuorokaudessa, mikä ei merkittävästi vaikuta liikenteen sujuvuuteen. Länsiterminaalin liikenne aiheuttaa ajoittain ruuhkatilanteita, mikä voi huonontaa hotellin liikenteen sujuvuutta.

Muutosalueen välittömässä läheisyydessä on raitiovaunupysäkki, joten joukkoliikenteen kannalta toiminnot ovat hyvin saavutettavissa. Alue on saavutettavissa hyvin myös jalan ja pyörällä.

Vaikutukset tuulisuuteen

Tornihotellin vaikutuksista tuulisuuteen on arvioitu erillisessä raportissa.

Suoritetun arvioinnin mukaan tornihotelli voi vaikuttaa korkeutensa johdosta selvästi tornien vierustan tuulisuuteen. Vaikutus on merkittävin kovissa puuskatuulissa, jotka liittyvät tornin kulman kiertävien virtausten paikallisiin vaikutuksiin. Vaikutukset eivät kuitenkaan ole niin merkittäviä, että tuulisuudella voitaisiin ehdottaa olevan merkitystä asemakaavan muutoksen hyväksymisessä; vaarallisen kovia puuskatuulia <23 m/s esiintyy harvemmin kuin kerran vuodessa. Tuulisuuskysymykset on kuitenkin suositeltavaa ottaa huomioon jatkosuunnittelussa. Jätkäsaaren tuuliolosuhteissa tornihotellin sijainti ei ole huonoin mahdollinen. Sijainti suhteessa tornin korkeuteen on sellainen, että rakennettu ympäristö antaa mereltä puhaltaville kovimmille tuulille hieman suojaa. Kovimmat virtaukset pääsevät vaimentumattomina ainoastaan tornin ylimpään osaan, josta ne eivät enää käänny katutasoon. Tornin vieressä ei ole toisia torneja, jolloin ei synny merkittäviä virtauksen kanavoivia vaikutuksia. Jalankulun taso on lähellä luonnollisen maan pintaa, jolloin tason korkeus ei lisää tuulisuutta.

Tornien kulmien ohi kiertävän virtauksen vaikutus voi aiheuttaa jalankulkijoille vaarallisen kovia ja yllättäviä puuskia tietyillä tuulen suunnilla. Vaikutus voi ulottua useamman kymmenen metrin päähän kulmasta virtauksen suunnassa. Rakennuksen alempi osa tornien vieressä vai-

kuttaa virtauksen ominaisuuksiin siirtämällä virtausta kauemmas tornin nurkasta.

Esimeriksi kävelyä vaikeuttavia puuskia ($vg > 16$ m/s katutasossa) esiintyy tornihotellin vieressä enimmillään n. 55 tuntia vuodessa. Tornihotellin vieressä vaarallisen kovia puuskatuulia ($vg > 23$ m/s katutasossa) esiintyy keskimäärin joka toinen vuosi, kun niitä Jätkäsaarella ilman tornihotellinvaikutusta esiintyy enimmillään keskimäärin kerran 10:ssä vuodessa.

Selvityksen perusteella pääsisääntäytymisen paikka on tuulisuuden kannalta sopiva. Terassi- ja uima-allasalueen suunnittelussa tuulisuus on otettava huomioon.

Vaikutukset varjoisuuteen

Rakennuksen heittämät varjot eri vuoden ja vuorokauden aikoina on tutkittu oheisen kaavion (tekeillä) mukaisesti:

Varjoisuuden tarkasteluajankohdat:

01.03.	klo 08:00	klo 12.00	klo 16.00	
05.07.	klo 08.00	klo 12.00	klo 16.00	klo 20.00
05.10.	klo 08.00	klo 12.00	klo 16.00	

Aksonometriset tarkastelut varjoisuudesta ovat selostuksen liitteenä.

Varjoisuuden kannalta sijainti Jätkäsaaren koilliskulmassa on perusteltu. Asuinrakennuksia tornihotelli varjostaa vain joidenkin aamutuntien ajan. Puolenpäivän jälkeen varjo lankeaa katualueelle ja veteen.

Vaikutukset viihtyvyyteen ja terveellisyteen

Korkeaan rakentamiseen suhtautuminen on selvästi kaksijakoista: toiset kokevat sen liian raskaana ja ahdistavana, kun taas toiset kokevat sen urbaaniksi ja kaupunkia elävöittäväksi. Objektivistia arviota on vaikea määrittää.

Useamman kerran maailman asuttavimmiksi kaupungeiksi valitut Vancouver Kanadassa ja Melbourne Australiassa ovat keskustojensa alueella täynnä noin 30-kerroksisia pilvenpiirtäjiä.

Alueen maaperässä on todettu vanhojen täytemaiden aiheuttamaa pilaantuneisuutta. Alue kunnostetaan eikä pilaantuneisuus aiheuta terveys- tai viihtyvyyshaittaa.

Rakennuksen pohjoispuolella sijaitsee jäteveden pumppaamo, jonka tuuletushormi on johdettavissa korkeammalle hotellirakennuksen osana. Tämä vähentää hajuhaittaa katutasolla.

Alueen kaakkoispuolella sijaitsee noin 770 etäisyydellä Munkkisaaren huippulämpökeskus, jonka piippu ulottuu 78 m korkeuteen. Kaavan suunnittelun yhteydessä on arvioitu, etteivät huippulämpökeskuksen käyttöhäiriöt aiheuta vähäistä suurempaa riskiä ilmanlaadun heikkeneemisestä ohjearvoihin nähden hotellirakennuksen ulkopuolella. Tämä edellyttäisi sitä, että juuri modernisoidun keskuksen käyttöhäiriön lisäksi samaan aikaan olisi ulkolämpötilan oltava alle -20 °C, inversiotilanne noin 100 m korkeudella ja tuulen suunta huippulämpökeskuksesta hotellirakennuksen suuntaan.

Vaikutukset palveluihin ja elinkeinoihin

Matkailun toimialalla on suuri merkitys Helsingille ja Helsingin matkailulla puolestaan koko Suomelle. Matkailualan tuottama liikevaihto pääkaupunkiseudulla vuonna 2008 oli 7,2 miljardia euroa, joka muodostaa noin puolet koko toimialan liikevaihdosta Suomessa. Helsingissä matkailu työllistää yli 18 000 ja pääkaupunkiseudulla 32 700 henkilöä. Ulkomaalaiset matkailijat jättivät vuonna 2009 kaupunkiin yli 640 miljoonaa euroa. (Lähde: Helsingin matkailun tavoitteet 2009–2012, seurantaraportti maaliskuu 2011).

Uusi hotelli- ja kongressikeskus tuo lisää alan työpaikkoja Helsinkiin. Ala on jo nyt merkittävä työllistäjä Helsingissä. Uusi hotelli mahdollistaa majoittumisen matkustajasataman läheisyydessä ja tarjoaa kansainvälisesti kilpailukykyisen kongressitilan. Yksi Helsingin matkailun strategisista päämääristä on, että Helsinki on kansainvälisesti tunnettu kongressi- ja tapahtumakaupunki. Näkyvä hotellirakennus luo myös mielikuvaa alueesta toimintoihin.

Hotelli lisää kadunvarsiliiketilojen kysyntää ja kannattavuutta alueella. Tavoitteena Jätkäsaarella on elävän kadunvarsiliiketilän ja eri toimintojen saaminen alueelle. Hotelli tukee näitä tavoitteita.

Hotellien käyttöaste on Helsingissä viime vuosina kokonaisuutena kasvanut ja on ollut keskimäärin noin 70 %:n luokkaa.

Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Asemakaavan muutos ei muuta yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia voimassa olevaan asemakaavaan nähden. Alueelle on aikaisemmin

rakennettu kunnallistekniikka. Pilaantunut maaperä kunnostetaan rakentamisen edellyttämässä aikataulussa.

7

SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty Ab Invest AS:n (tontin varaaja) hakemuksen johdosta (saapunut 5.10.2011).

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 2.1.2012).

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä asemakaavaluonnosta käsiteltiin yleisötilaisuudessa 9.1.2012.

Kaavamuutoksen valmistelusta on projektikokousten yhteydessä tiedotettu Helsingin kaupungin rakennusvalvonnan, pelastuslaitoksen, talous- ja suunnittelukeskuksen sekä kiinteistöviraston edustajille.

Kaavamuutoksesta esitettiin neljä viranomaisten kannanottoa, jotka liittyvät tornin mittakaavaan ja siihen, miten se tulee vaikuttamaan kaupunkirakenteeseen, kulttuuriympäristöön, lähiympäristön historiallisesti arvokkaaseen rakennuskantaan, Helsingin merelliseen maisemaan, Jätkäsaaren alueen viihtyvyyteen sekä liikennejärjestelyjen toimivuuteen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä asemakaavan muutosluonnoksesta jätettiin 25 kirjallista mielipidettä. Saadut mielipiteet käsitelivät pääasiassa rakennuksen kokoa ja korkeutta, sen soveltuvuutta ympäristöönsä sekä toimintamenettelyjä.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon mahdollisuuksien mukaan.

Muistutukset, kirjeet ja lausunnot sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 27.4.–28.5.2012. Ehdotuksesta on tehty 8 muistutusta, saatu 2 kirjettä ja annettu 10 lausuntoa.

Muistutukset, kirjeet ja lausunnot käsittelivät tornihotellin roolia kaupungin silhuetissa, kaupunkikuvallista vaikutusta lähialueilla, rakennuksen ulkomuotoa, vaikutusta liikenteeseen, hotellin tarpeellisuutta, turvallisuusnäkökohtia, tuulisuutta ja varjoisuutta.

Lausuntojen johdosta tehdyt muutokset

- Tontille 20803/2 on johdettu ajoyhteys kellarikerroksen kautta.
- Korttelialueen rajaa on muutettu siten, että Tyynenmerenkadulle on jatkossa mahdollista rakentaa pohjoiseen suuntaan lisäkaista ajoneuvoille. Korttelialue pienenee tämän johdosta 331 m².

Kaupunkisuunnittelulautakunta edellyttää, että liikennesuunnitelman kaupunkikuvalliset vaikutukset ja vaihtoehtoiset toteuttamismahdollisuudet tutkitaan tarkoin. Istutettavan katualueen tulee olla yhtenä tilankäytön vaihtoehtona.
- Rakennusaloja on tarkistettu niin, että kaukolämpö- ja kaukojäähdytysjohtojen etäisyys rakennusalaan on pienimmälleen noin 7 metriä.
- Asemakaavan muutosehdotukseen on lisätty seuraavat määräykset:

Pilaantuneet maa-alueet on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Ulkoilma tulee ottaa rakennuksen osasta, jossa autoliikenne ei aiheuta hajuhaittaa.

Uudisrakentaminen tulee toteuttaa siten, että meriveden pinta voi nousta tasolle NN +2,75 ilman että se aiheuttaa haittaa rakenteille, viihtyvyydelle tai terveydelle.
- Kaavaselistusta on täydennetty ympäristöhäiriöitä ja vaikutusten arviointia koskevilta osin. Selostuksen liitteeksi on lisätty arvio Munkkisaaren huippulämpökeskuksen savukaasujen haitoista Jätkäsaaren tornihotellin alueella.

Muut muutokset

- Rakennusala on siirretty noin kuusi metriä etelään.
- Lisätty seuraava määräys: Tekniset tilat saa sijoittaa kerrokseen kerrosalan lisäksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää (27.11.2012), että kaupunginhallitus toteuttaa Jätkäsaaren tornihotellista ja tontin erilaisista käyttövaihtoehdoista elinkeinovaikutusten arvioinnin. Tämänkaltaisten hankkeiden osalta tulisi arvioida ainakin niiden vaikutusta työpaikkojen, kaupungin ja valtion verokertymän sekä alueen muulle elinkeinotoiminnalle koituvien hyötyjen osalta.

8 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin 6.3.2012 kaupunkisuunnittelulautakunnalle. Kaupunkisuunnittelulautakunta jätti asian pöydälle ja päätti 13.3.2012 puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Käsittely

Palautusehdotus: Silvia Modig: Asia palautetaan valmisteluun siten, että luodaan mahdollisuudet toteuttaa hotellihanke korkeintaan 16-kerroksisena.

Kannattajat: Matti Niemi

Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Asia palautetaan valmisteluun siten että luodaan mahdollisuudet toteuttaa hotellihanke korkeintaan 16-kerroksisena.

Jaa-äännet: 7: Mari Holopainen, Stefan Johansson, Arja Karhuvaara, Lasse Männistö, Elina Palmroth-Leino, Heli Puura, Osmo Soininvaara

Ei-äännet: 2: Silvia Modig, Matti Niemi

Suoritettussa äänestyksessä esittelijän ehdotus voitti äänin 7-2.

Asemakaavan muutosehdotuksesta tehdyt muistutukset, saapuneet kirjeet ja annetut lausunnot sekä muutettu asemakaavan muutosehdotus

esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 20.11.2012. Lautakunta jätti asian pöydälle ja päätti 27.11.2012 muuttaa asemakaavan muutosehdotusta.

Käsittely

Palautusehdotus: Sampo Villanen: Asia palautetaan valmisteluun siten, että rakennus on korkeintaan 16-kerroksinen.

Kannattajat: Laura Finne-Elonen

Vastaehdotus: Mari Holopainen: Kohdan "Lausuntojen johdosta tehdyt muutokset" toiseen alakohtaan "Korttelialueen rajaa on muutettu siten, että Tyynenmerenkadulle on jatkossa mahdollista rakentaa pohjoisen suuntaan lisäkaista ajoneuvoille. Korttelialue pienenee tämän johdosta 331 m²." lisätään seuraavaa: "Kaupunkisuunnittelulautakunta edellyttää, että liikennesuunnitelman kaupunkikuvalliset vaikutukset ja vaihtoehtoiset toteuttamismahdollisuudet tutkitaan tarkoin. Istutettavan katualueen tulee olla yhtenä tilankäytön vaihtoehtona."

Kannattajat: Lasse Männistö

Vastaehdotus: Laura Finne-Elonen: Ponsiehdotus: Jatko-suunnittelussa otetaan mahdolliset tulevaisuuden turvallisuusriskit huomioon, mm. varataan tilaa suojavyöhykkeille ja suojuille sisäänkäynneille.

Varajäsen Finne-Elosen vastaehdotus raukesi kannattamattomana.

Vastaehdotus: Lasse Männistö: Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää, että kaupunginhallitus toteuttaa Jätkäsaaren tornihotellista ja tontin erilaisista käyttövaihtoehdoista elinkeinovaikutusten arvioinnin. Tämänkaltaisten hankkeiden osalta tulisi arvioida ainakin niiden vaikutusta työpaikkojen, kaupungin ja valtion verokertymän sekä alueen muulle elinkeinotoiminnalle koituvien hyötyjen osalta.

Kannattajat: Osmo Soininvaara

Päätös syntyi äänestyksen jälkeen.

1 äänestys

JAA-ehdotus: Asian käsittelyä jatketaan

EI-ehdotus: Asia palautetaan valmisteluun siten, että rakennus on korkeintaan 16-kerroksinen.

Jaa-äännet: 5: Mari Holopainen, Arja Karhuvaara, Lasse Männistö, Elina Palmroth-Leino, Heli Puura
Ei-äännet: 3: Laura Finne-Elonen, Saija Kalenius, Sampo Villanen
Tyhjä: 1: Osmo Soininvaara
Suoritettussa äänestyksessä lautakunta päätti jatkaa asian käsittelyä äänin 5-3, 1 tyhjä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti ilman äänestystä hyväksyä puheenjohtaja Männistön ja jäsen Holopaisen vastaehdotukset.

Laura Finne-Elonen: Varajäsen Finne-Elonen jätti päätökseen pöytäkirjan liitteenä olevan eriävän mielipiteen.

Helsingissä 27.11.2012

Olavi Veltheim

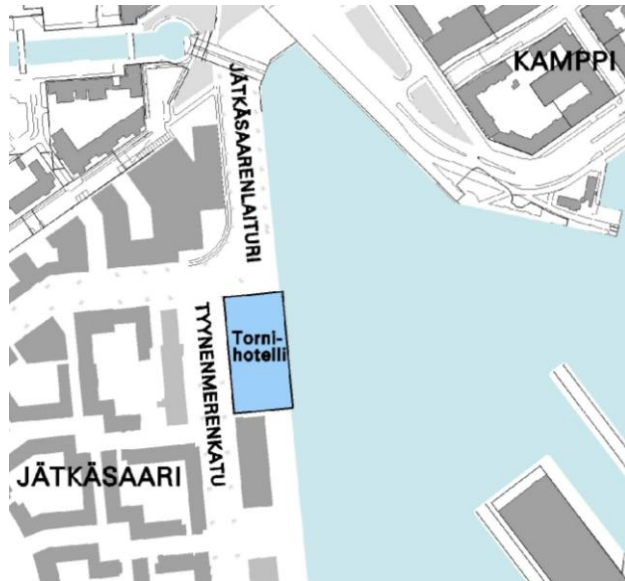
JÄTKÄSAARI, JÄTKÄSAARENLAITURIN HOTELLITONTIN ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee osoitteessa Tyynenmerenkatu 2 sijaitsevan Jätkäsaaren korttelin 20803 tonttia 1 sekä osaa korttelia ympäröivää katualuetta.

Nykytilanne

Alue on tällä hetkellä asfalttikenttää. Korttelialueen itäpuolella on viime vuosisadan alussa rakennettu laivalaituri, jonka ankkurirakenteita on tuettu kallioon korttelin alla.



Mitä alueelle suunnitellaan

Alueelle on suunnitteilla 33-kerroksinen kongressihotelli, jossa on noin 350 majoitushuonetta. Tavoitteena on, että hotellista tulee yksi Jätkäsaaren maamerkeistä ja, että rakentaminen edistää kaupunkirakenteen hahmotettavuutta ja uuden alueen positiivista imagoa. Rakentamisen on tarkoitus hahmottua luontevaksi osaksi kaupungin uutta korkean rakentamisen kokonaisuutta. Lisäksi korkea rakentaminen tehokkuudellaan tukee Jätkäsaaren tavoitetta olla kantakaupungin laajennus.

Aloite

Asemakaavan muutosta on hakenut AB Invest AS, jolle kiinteistölautakunta on varannut tontin suunnittelua varten 31.12.2012 saakka.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa korttelialueen.

Kaavatilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2008 tontti on varattu hotellikäyttöön, jonka rakennusoikeus on 14 800 k-m² ja jonka suurin sallittu korkeus on kuusitoista kerrosta.

Osa nyt kaavaillusta korttelialueesta on voimassa olevassa asemakaavassa katualuetta.



Asemakaavassa tontin läpi on osoitettu tulvareitti Tyynenmerenkadulta mereen.

Jätkäsaaren osayleiskaavassa vuodelta 2006 korttelialue on varattu lähipalveluille, asunnoille ja työpaikoille merkinnällä PL/TP.

Yleiskaava 2002:ssa Jätkäsaari on merkitty asuin- ja työpaikka-alueeksi.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkisuunnitteluvirasto on laatinut korkean rakentamisen raportin, joka merkittiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa tiedoksi ja jossa hyväksyttiin korkea rakentamista koskevia suosituksia otettavaksi huomioon kaavoituksessa. Hotellitontti on raportissa vyöhykkeellä B, jolla korkea, yli 16 kerroksinen rakentaminen on mahdollista harkitusti keskeisillä paikoilla.

Uudenmaan ympäristökeskus on 5.6.2009 antanut Jätkäsaaren ja Hieta- saaren asemakaava-alueen, johon asemakaavamuutosalue kuuluu, pilaantuneen maaperän puhdistamista ja haitta- ainepitoisten maa-ainesten sekä betoni-, tiili- ja asfalttimurskeen hyödyntämistä koskevan ympäristölupapäätöksen No YS 674.

Tehdyt selvitykset

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Jätkäsaaren kaavoitus, Tuulisuuden sekä pakkasen ja tuulen yhteisvaikutusten kartoitus. WSP Suunnittelukortet Oy, Teknillinen korkeakoulu. 29.3.2006.
- Jätkäsaaren 5. pilaantuneisuustutkimukset (osa-alueet saaren reunat 2 ja 4, ranta 1 ja entinen kaatopaikka). SCC Viatek Oy 82106068. 7.4.2004

- Maaperän pilaantuneisuuden riskinarvioinnin ja kunnostamisen periaatesuunnitelman päivitys sekä kustannusarvio Jätkäsaaren ensimmäiselle asemakaava-alueelle. WSP Environmental. 14.2.2007
- Jätkäsaarenlaituri. Laitureiden kunto- ja rakenneselvitys. Helsingin Satama. 6.10.2006.
- Helsingin Länsiterminaalin rikkidioksi- di-, typenoksidi-, hiilimonoksidi- ja hiukkaspäästöjen leviämiselvitys. Ilmatieteen laitos 15.12.1999
- Hajun ja hajuhaitan kartoittaminen Jätkäsaarella. VTT Kemiantekniikka, Prosessit ja Ympäristö KET945/01 2.10.2001
- Jätkäsaari ja Länsisatama, Ympäristö- meluselvitys, Insinööritoimisto Akun Oy nro 1307-1. 11/2002 14.11.2002
- Jätkäsaari ja Länsisatama, Ympäristö- melusuunnitelma, Insinööritoimisto Akun Oy nro 1307-2. 11/2002 14.11.2002
- Jätkäsaaren osayleiskaava. Meluselvityksen päivitys. Insinööritoimisto Akun Oy 1910-01. 31.12.2004.
- Jätkäsaaren maankäytön suunnittelu, Helsingin Länsisataman matkustajalaivojen päästövaikutusten arviointi leviämislaskelmin, Ilmatieteen laitos 1.10.2002
- Helsingin Länsisataman matkustajalaivojen hajupäästöjen arviointi leviämismallilaskelmin. Ilmatieteen laitos, Nablabs Oy, VTT Prosessit. 3.5.2007
- Kunnallistekniikan rakentamiseen liittyvät suunnitelmat

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja tarvittaessa muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia kaupunkikuvaan, lii-





20.12.2011

kenteeseen, tuulisuuteen, varjoisuuteen, viihtyvyyteen, palveluihin ja elinkeinoihin kaavan valmistelun yhteydessä.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Aloitusvaihe

Mielipiteet suunnittelun lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee esittää **viimeistään 20.1.2012**.

Keskustelutilaisuus on maanantaina 9.1. klo 18–20 info- ja näyttelykeskus Laiturilla, Narinkka 2. Kaavan valmistelija on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnos on nähtävillä 2.1.–20.1.:

- info- ja näyttelykeskus Laiturilla, Narinkka 2 (suljettu maanantaisin)
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- Huutokonttorissa, Tyynenmerenkatu 1 (avoinna ke klo 15–19 ja la klo 12–17)
- www.hel.fi/ksv kohdassa Nähtävänä nyt.

Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeillä, (lehti-ilmoituksella) sekä viraston internet-sivuilla ja luonnoksesta on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle alkuvuodesta 2012.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä syksyllä 2012.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat, yhdistykset
- Eteläiset kaupunginosat, Jätkäsaari -seura JS, Kampin kaupunginosayhdistys, Lauttasaari-seura, Munkkisaari -Hernesaari -seura, Pro Eira, Punavuoriseura, Töölö -seura, Helsingin kaupunginosayhdistykset ry
- Helsingin Yrittäjät
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset:
- Helsingin Energia, Helsingin Satama, Helsingin Vesi, HKL, kaupunginmuseo, kiinteistövirasto, pelastuslaitos, rakennusvalvontavirasto, rakennusvirasto, talous- ja suunnittelukeskus ja ympäristökeskus
- muut asiantuntijaviranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään





isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille)

- Helsingin Sanomat, Hufvudstadsbladet, Metro-lehdissä
- www.hel.fi/ksv kohdassa Nähtävänä nyt
- Helsingin kaavoituskatsauksessa.

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).

Mielipiteet

Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,
Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10,
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13)

tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi)
tai faksilla (09) 655 783

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Kaavaa valmistelee

projektipäällikkö Matti Kaijansinkko
puhelin 310 37195
sähköposti [matti.kaijansinkko\(a\)hel.fi](mailto:matti.kaijansinkko(a)hel.fi)

liikenneinsinööri Anna Nervola
puhelin 310 37135
sähköposti [anna.nervola\(a\)hel.fi](mailto:anna.nervola(a)hel.fi)

diplomi-insinööri Jukka Tarkkala
puhelin 310 37302
sähköposti [jukka.tarkkala\(a\)hel.fi](mailto:jukka.tarkkala(a)hel.fi)



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	01.11.2012
Kaavan nimi	20. kaupunginosa Tornihotelli		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	13.03.2012
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	20.12.2011
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112101
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4039	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha]	0,2984	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,4039

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4039	100,0	26500	6,56	0,0000	11700
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,2984	73,9	26500	8,88	-0,0231	11700
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1055	26,1			0,0231	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2984	73,9		0,2984	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4039	100,0	26500	6,56	0,0000	11700
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,2984	73,9	26500	8,88	-0,0231	11700
KL-1	0,2984	100,0	26500	8,88	-0,0231	11700
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1055	26,1			0,0231	
Kadut	0,1055	100,0			0,0231	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2984	73,9		0,2984	
ma	0,2984	100,0		0,2984	



Sijaintikartta
Jätkäsaari, Tornihotelli





ILMAKUVA

Kaava-alueen nro 12101 rajaus

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Länsisatama-projekti



20

W

TYYNENMEREKATU:

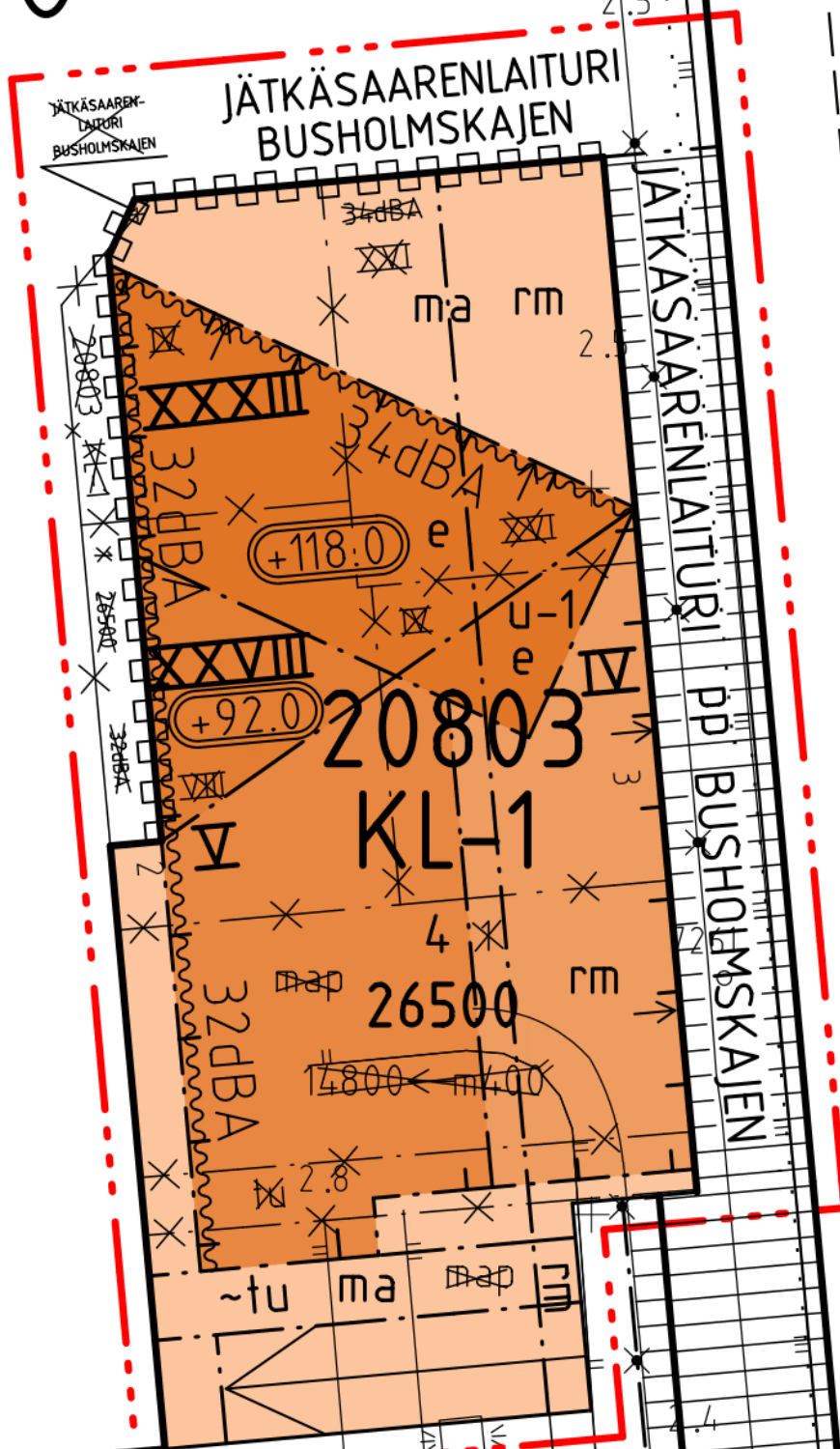
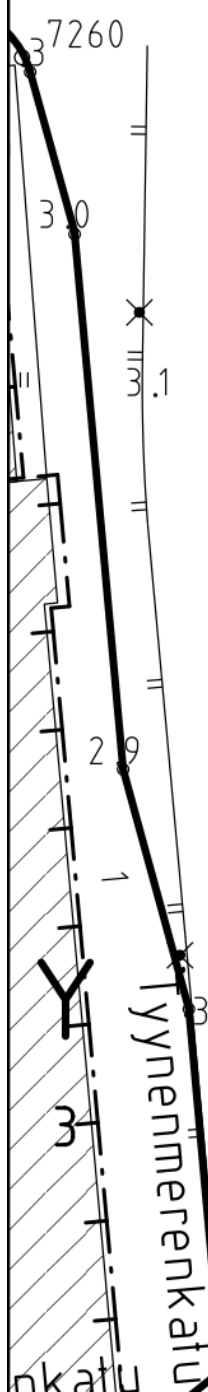
STILAAHAVSGATAN

JÄTKÄSAAREN-
LAITURI
BUSHOLMSKAJEN

JÄTKÄSAARENLAITURI
BUSHOLMSKAJEN

JÄTKÄSAARENLAITURI
BUSHOLMSKAJEN

JÄTK



Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning	
0 25 m 1:500	
Tasokoordinaatisto: Helsingin kaupungin erilliskoordinaatisto Plankoordinaatitsystem: Helsingfors stads lokala koordinatsystem Korkeusjärjestelmä: NN Höjdsystem: NN	
alue/område:	kartoitus: kartläggning: 12/2011
G2 S4	Pohjakartta täyttää asetuksen n:o 1284/1999 vaatimukset Baskartan fyller föreskrifterna i förordningen nr 1284/1999
n:o/nr 60/11	16.12.2011 dipLins/dipLing. (1284/1999 § 9)

KL-1



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSET

KL-1

Hotellirakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa myös hotellitoimintaan liittyviä toimisto-, myymälä-, ravintola- ja kokoontumistiloja.



2m kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

20

Kaupunginosan numero.

20803

Korttelin numero.

4

Ohjeellisen tontin numero.

JÄTKÄSAAR

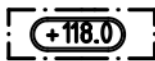
Kadun, katuaukion tai muun yleisen alueen nimi.

26500

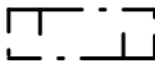
Rakennusoikeus kerrosneliömetreinä.

XXXIII

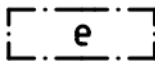
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



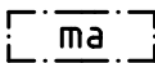
Rakennusten, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema.



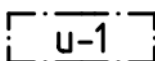
Rakennusala.



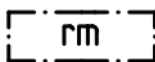
Rakennusalan osa, jonka ylimpään kerrokseen tulee sijoittaa vähintään 400 m2 yleisöle avoin ravintolatila.



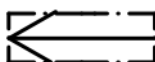
Maanalainen tila.



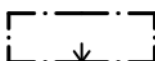
Uloke, jonka alapinnan vähimmäiskorkeus on +90.0.



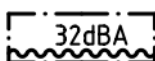
Alueella tulee ylläpitää rantamuurin rakenteita eikä niitä saa heikentää tai vahingoittaa muulla rakentamisella.



Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.



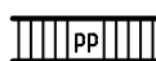
Nuoli osoittaa rakennusalan sen sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään lukeman osoittamalla tasolla dBA.



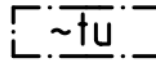
Katu



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



Katualueen osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Tulvareittiä varten varattu alueen osa. Alueelle ei saa sijoittaa veden virtausta estäviä rakenteita.

Rakentamisen tulee olla kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoista ja luoda alueelle selkeästi erottuva maamerkki. Rakennuksen pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla ulkoiselta ilmeeltään laadukas ja teknisesti kestävä.

Tontille 20803/2 on johdettava ajoyhteys kellarikerroksen kautta.

Tekniset tilat saa sijoittaa kerrokseen kerrosalan lisäksi.

Teknisten tilojen ja laitteiden tulee sijoittua rakennusmassoihin osaksi niiden arkkitehtuuria. Jätehuollon laitteita ei saa sijoittaa pihamaalle. Rakennukseen saa sijoittaa yleisen jäteveden pumppaamon tuuletusputken, joka johdetaan rakennuksen katolle.

Lastausalueen järjestelyt on mitoitettava ja suunniteltava sellaisiksi, että kiinteistön kaikki huoltoliikenne voidaan järjestää sen kautta.

Autopaikkavelvoite on 75 ap. Autopaikat on sijoitettava omalle tontille maanalaisiin tiloihin tai yleiseen pysäköintilaitokseen. Autopaikkoja ei saa sijoittaa pihamaalle.

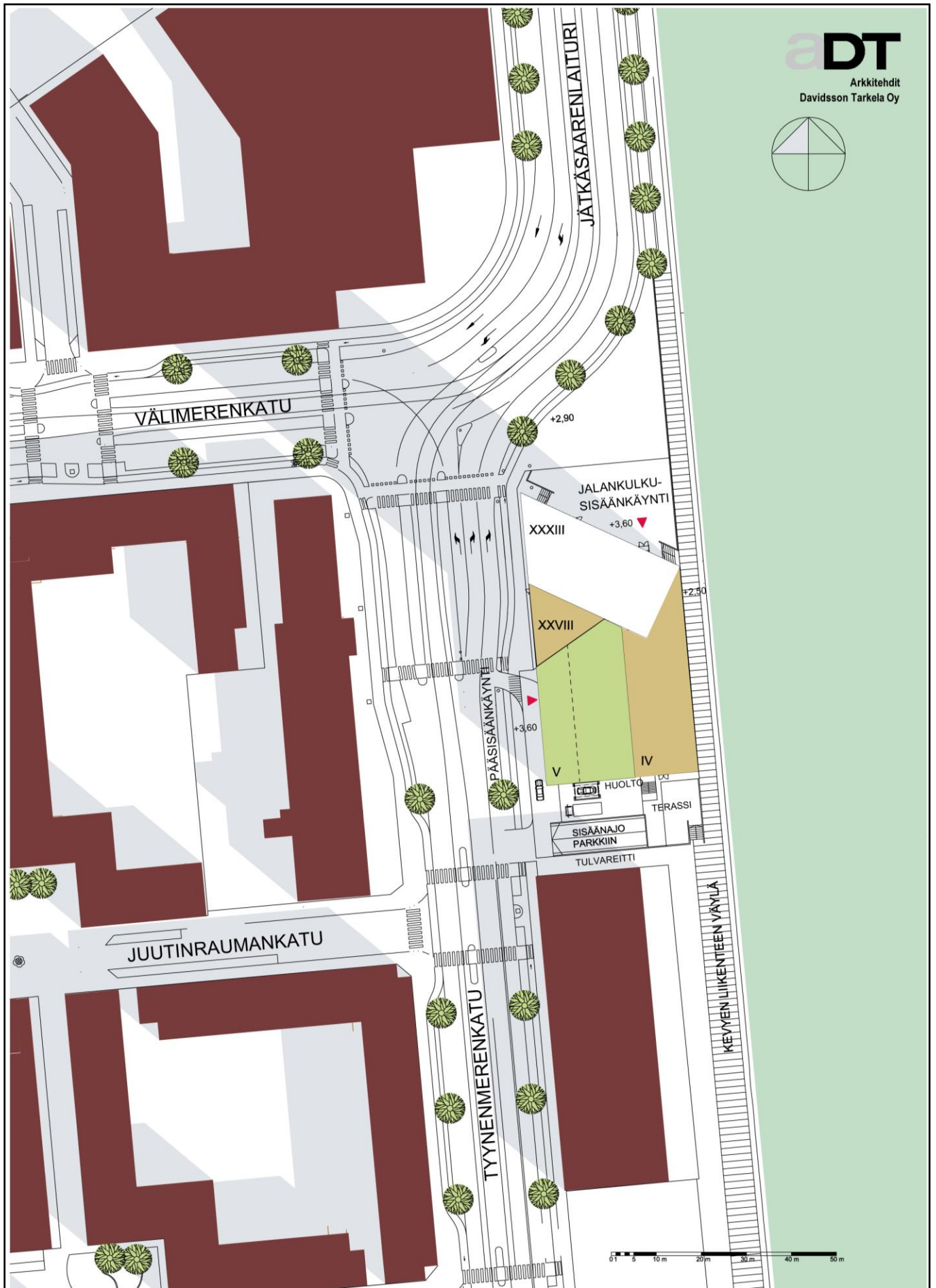
Uudisrakentaminen tulee toteuttaa siten, että meriveden pinta voi nousta tasolle NN +2,75 ilman että se aiheuttaa haittaa rakenteille, viihtyvyydelle tai terveydelle.

Ulkoilma tulee ottaa rakennuksen osasta, jossa autoliikenne ei aiheuta hajuhaittaa.

Pilaantuneet maa-alueet on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Tämän asemakaavan alueella on maankäyttö- ja rakennuslain 60.2 ja 60.3 §:n mukainen määräaika asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnille 5 vuotta.

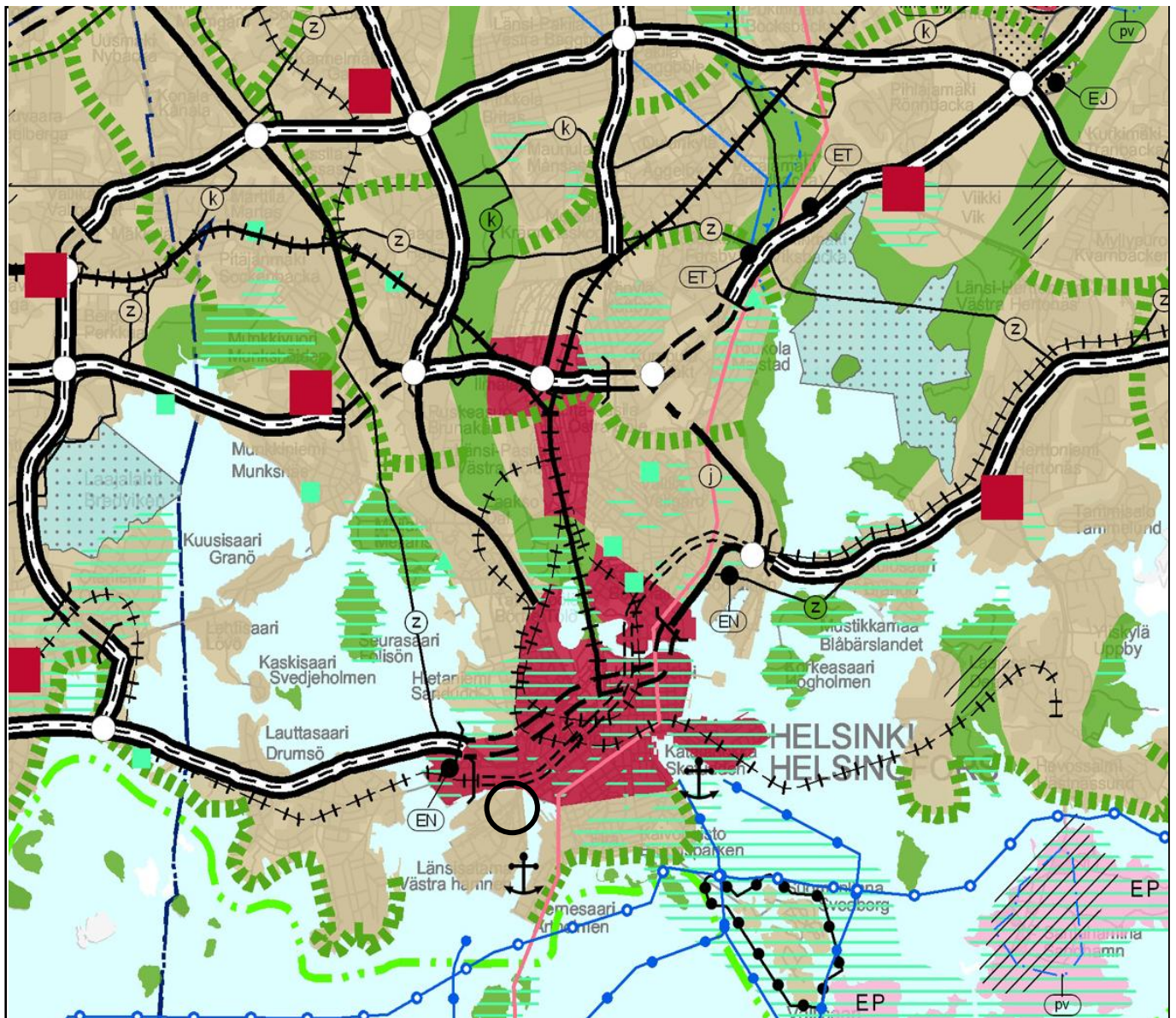
Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.
















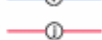
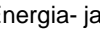

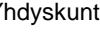





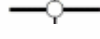



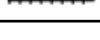

HAVAINNEKUVA

Jätkäsaari, Tornihotelli kortteli 20803 tontti 1
 Liite kaavaan nro 12101 / 20.11.2012





MERKINNÄT

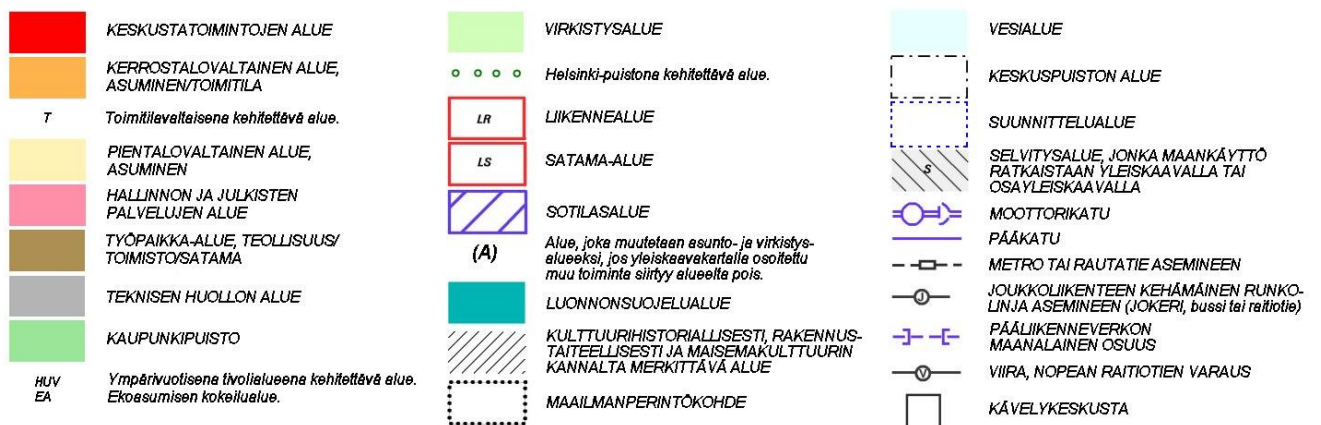
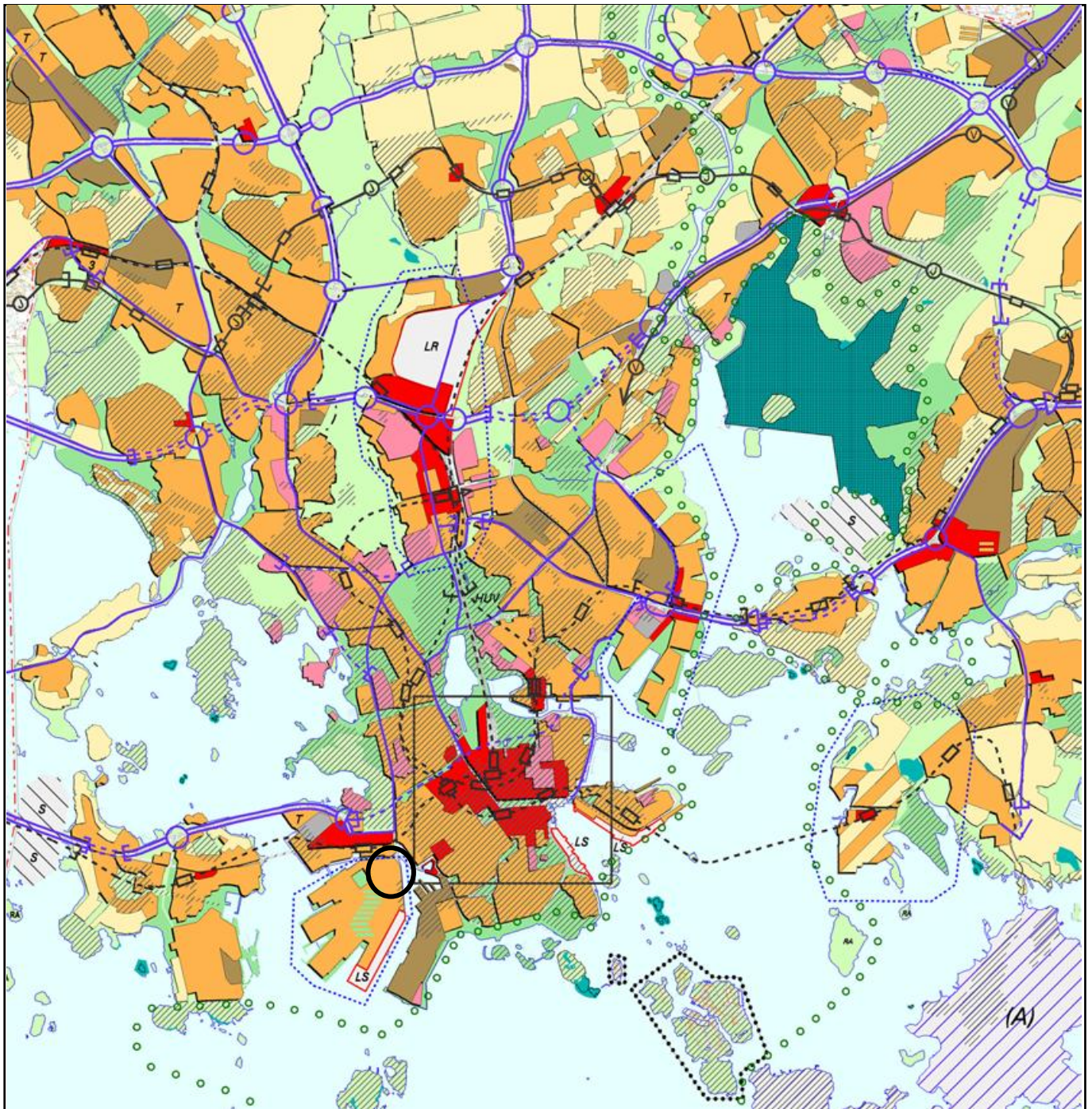
	Taajamatoimintojen alue		Satama
	Keskustatoimintojen alue		Laivaväylä
	Virkistysalue		Veneväylä
	Virkistysalue		Liikennetunneli
	Viheryhteystarve		Liikenneväylän katkoviivamerkintä osoittaa vaihtoehtoisen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen
	Luonnonsuojelualue		400 kV voimalinja
	Puolustusvoimien alue		Raakavesitunneli
	Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue		Jätevesitunneli
	Yhdyskuntateknisen huollon alue		Pohjavesialue
	Moottoriväylä		Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue
	Valtatie/Kantatie		Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde
	Eritasoliittymä		Valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäänнос
	Päärata		UNESCO:n maailmanperintökohde
	Yhdysrata		Pääkaupunkiseudun rannikko- ja saaristovyöhyke -rajaus

Ote maakuntakaavasta

Jätkäsaari, Tornihotelli kortteli 20803 tontti 1

Liite kaavaan nro 12101 / 20.11.2012



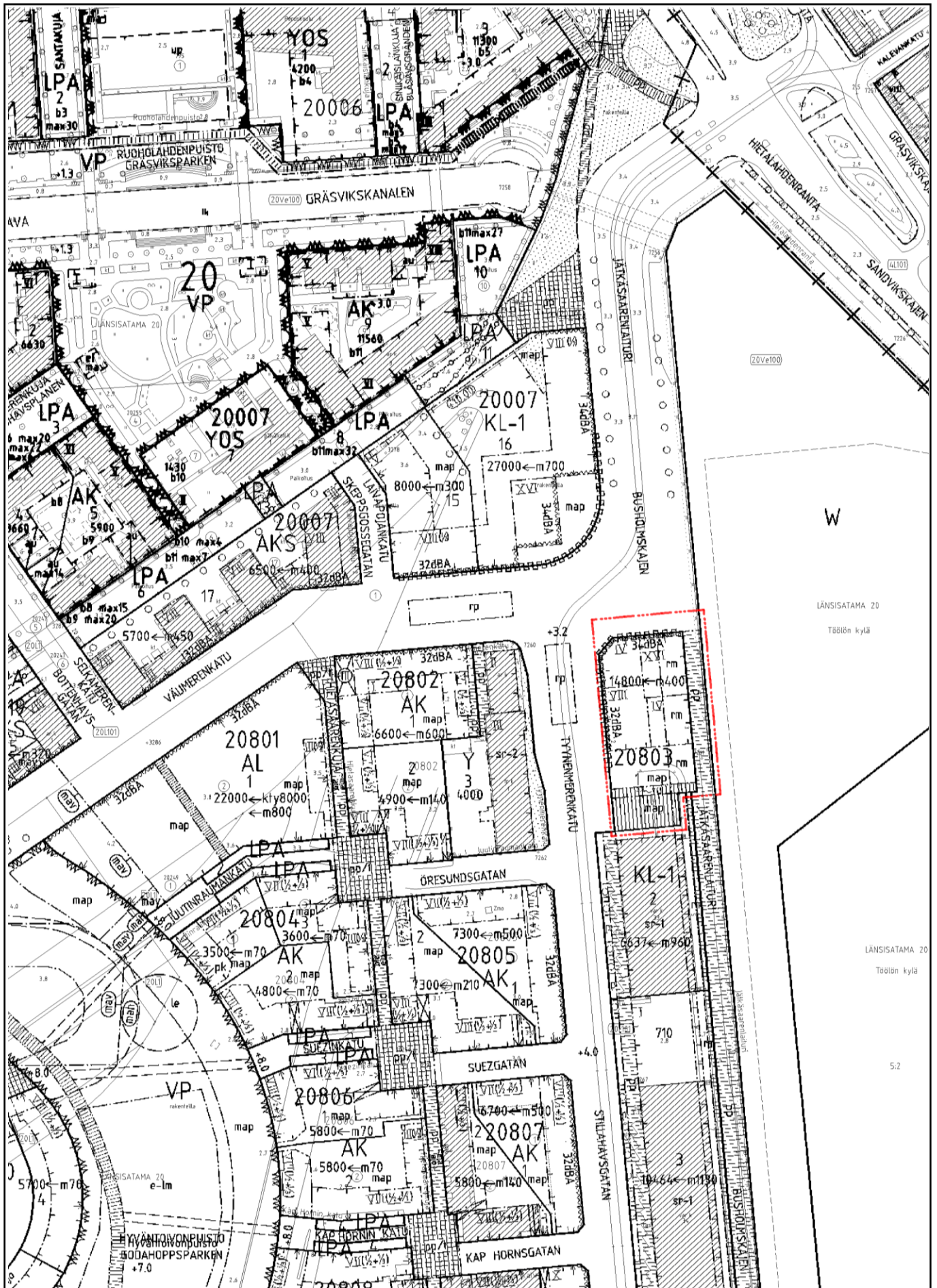


Ote yleiskaava 2002:sta

Jätkäsaari, Tornihotelli kortteli 20803 tontti 1

Liite kaavaan nro 12101 / 20.11.2012





Ote ajantasa-asemakaavasta

Jätkäsaari, Tornihotelli kortteli 20803 tontti 1

Liite kaavaan nro 12101 / 20.11.2012





NÄKYMÄ HIETALAHDENRANNASTA

KÄMP TOWER ○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

adt Arkkitehdit Davidsson Tarkela Oy
Palkkaneentie 19 A
FIN-00510 Helsinki

tel +358 9 434 2060
fax +358 9 434 20615
etunimi.sukunimi@arkdt.fi

www.arkdt.fi



NÄKYMÄ KATTOKERROKSESTA

KÄMP TOWER ○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

ADT Arkkitehdit Davidsson Tarkela Oy
Palkkaneentie 19 A
FIN-00510 Helsinki

tel +358 9 434 2060
fax +358 9 434 20615
etunimi.sukunimi@arkdt.fi www.arkdt.fi



JULKISIVU JÄTKÄSAARENLAITURILLE

KÄMP TOWER

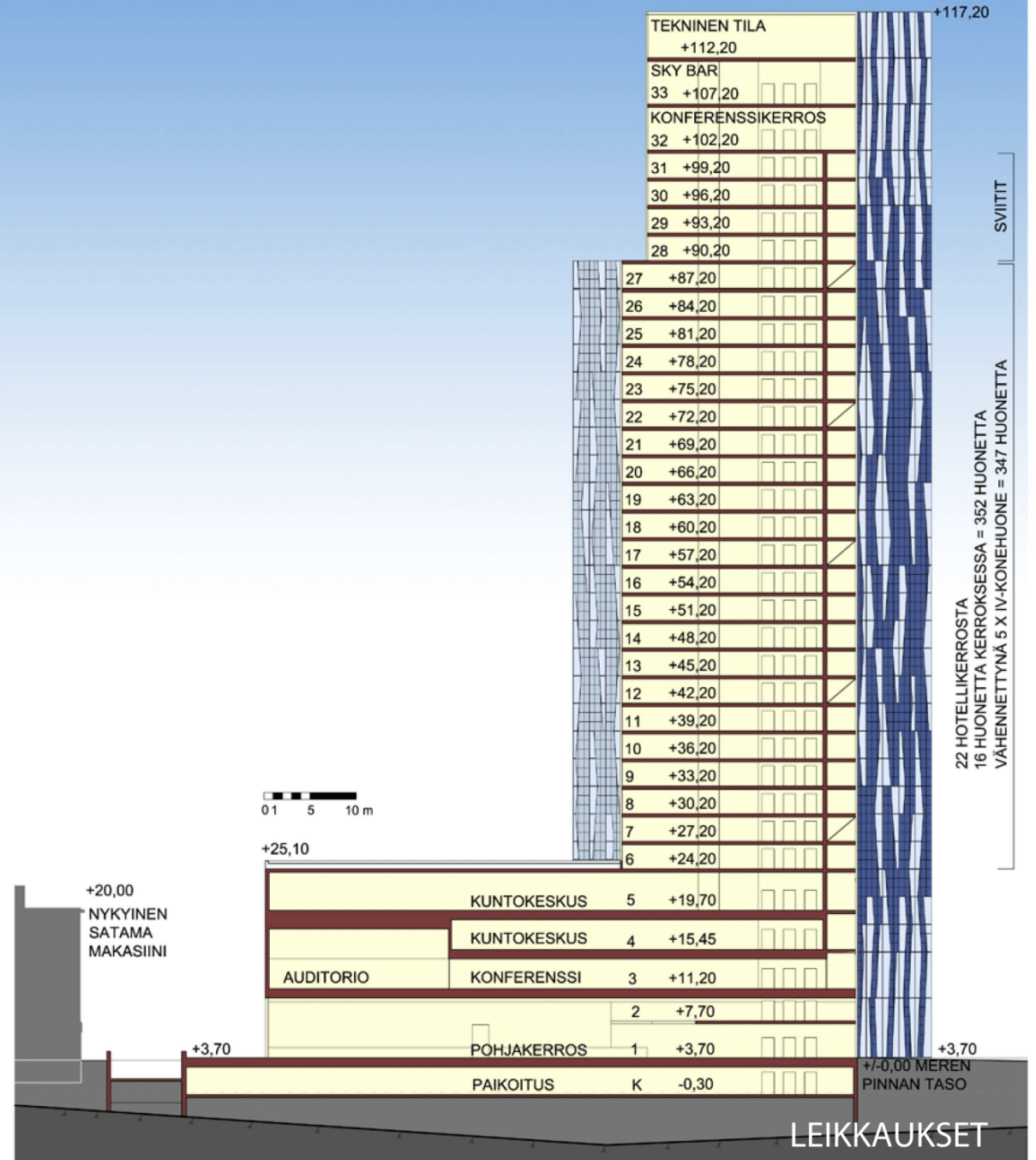
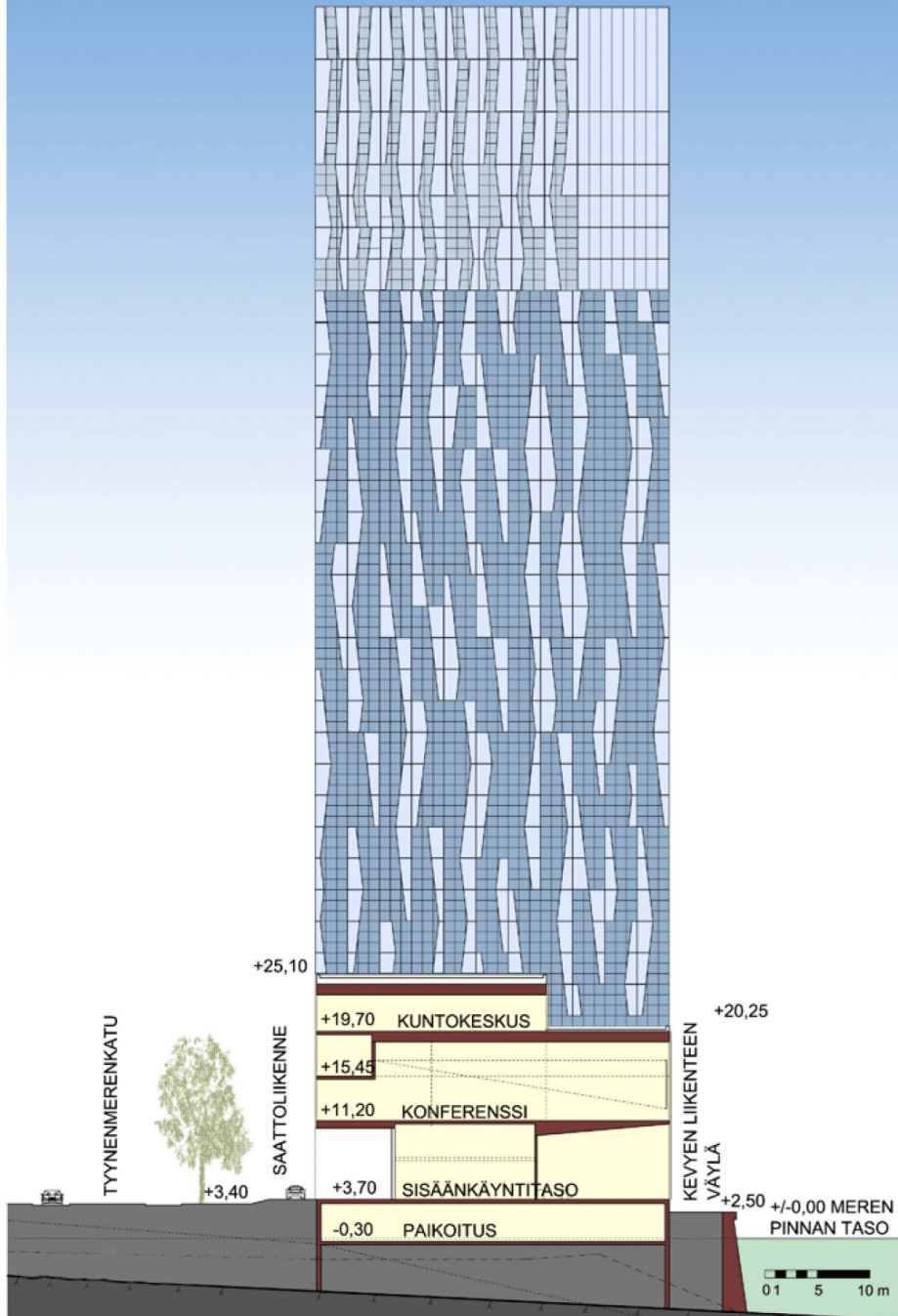


adT

Arkkitehdit Davidsson Tarkela Oy
Pälkäneentie 19 A
FIN-00510 Helsinki

tel +358 9 434 2060
fax +358 9 434 20615
etunimi.sukunimi@arkdt.fi

www.arkdt.fi



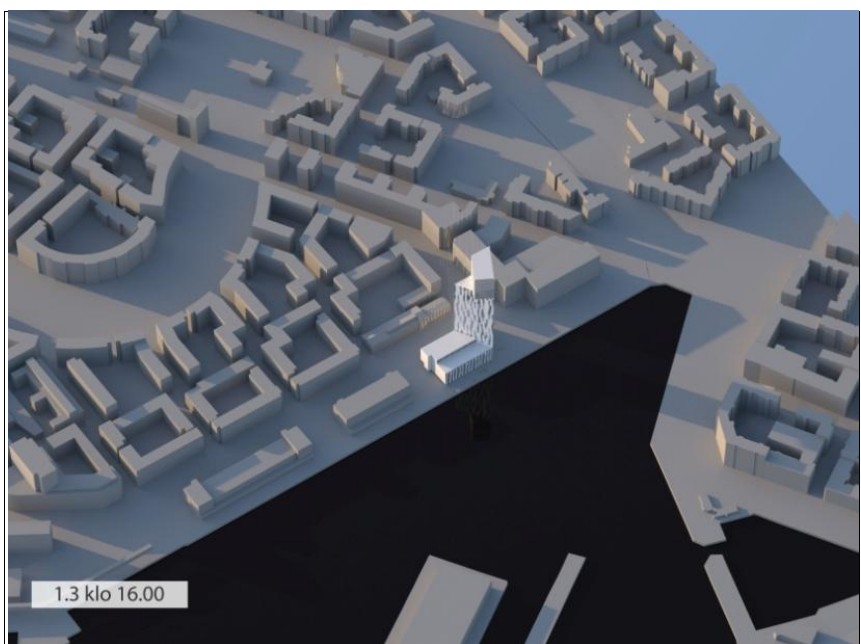
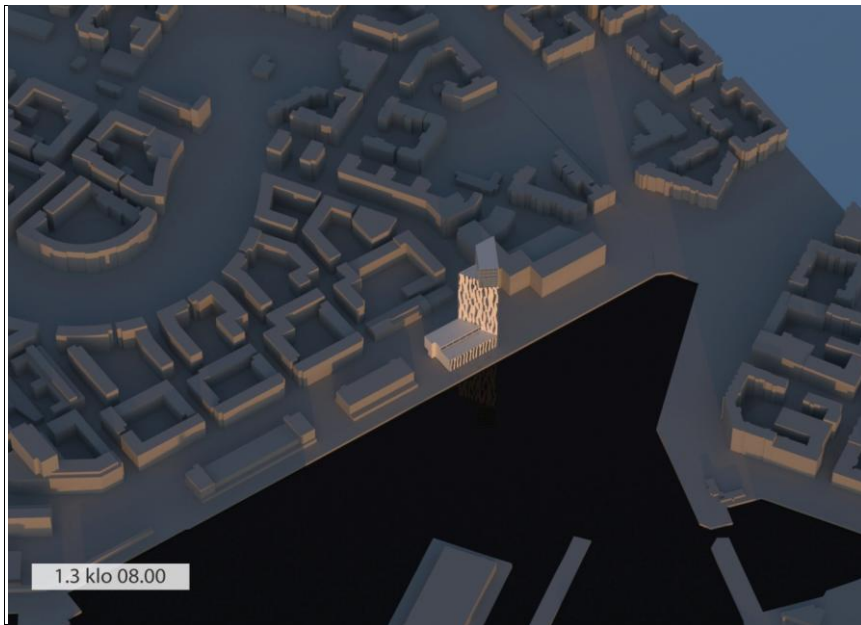
KÄMP TOWER

ADT

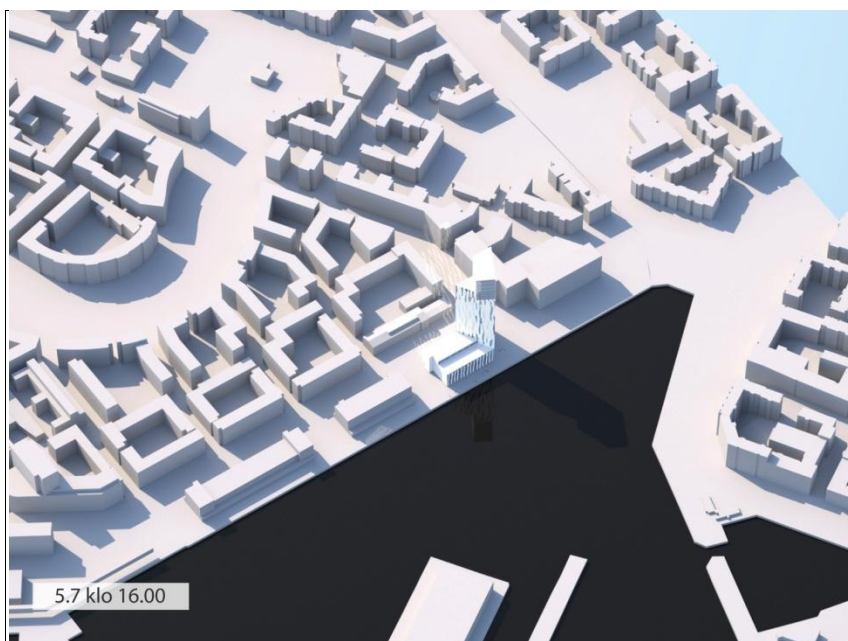
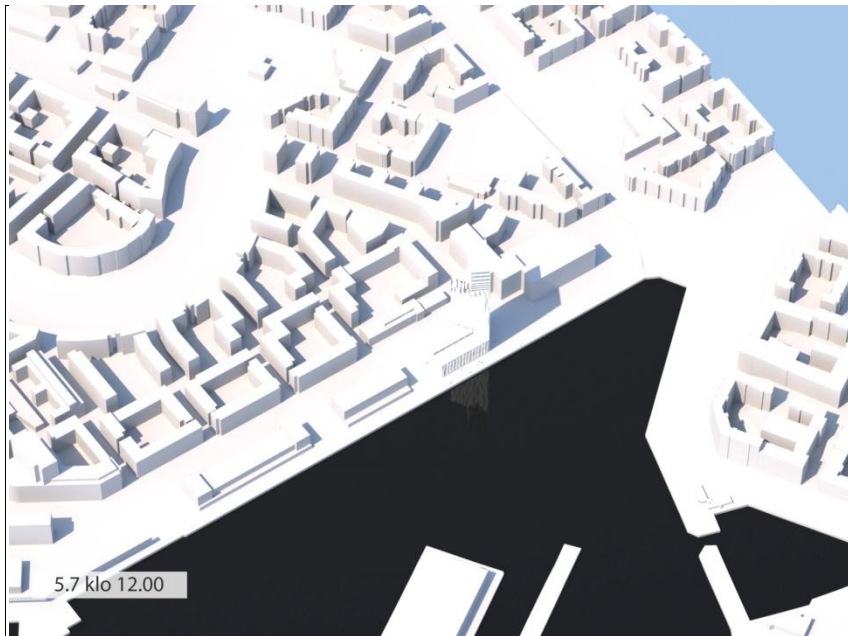
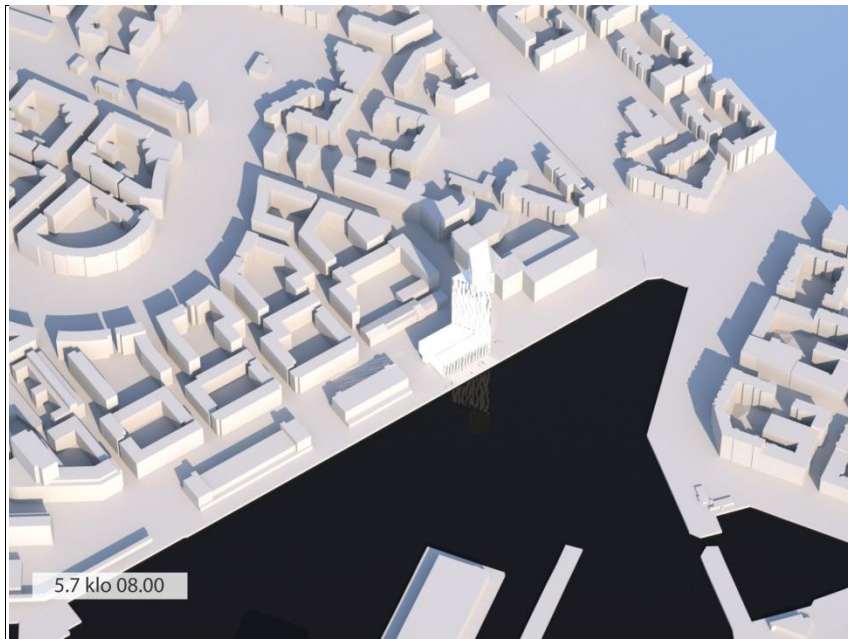
Arkkitehdit Davidsson Tarkela Oy
Päikäneentie 19 A
FIN-00510 Helsinki

tel +358 9 434 2060
fax +358 9 434 20615
etunimi.sukunimi@arkdt.fi

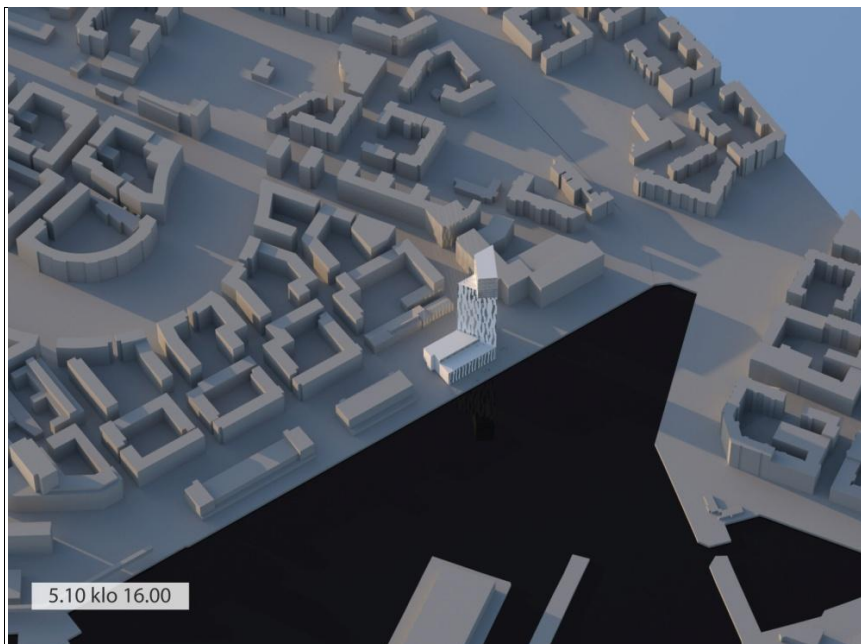
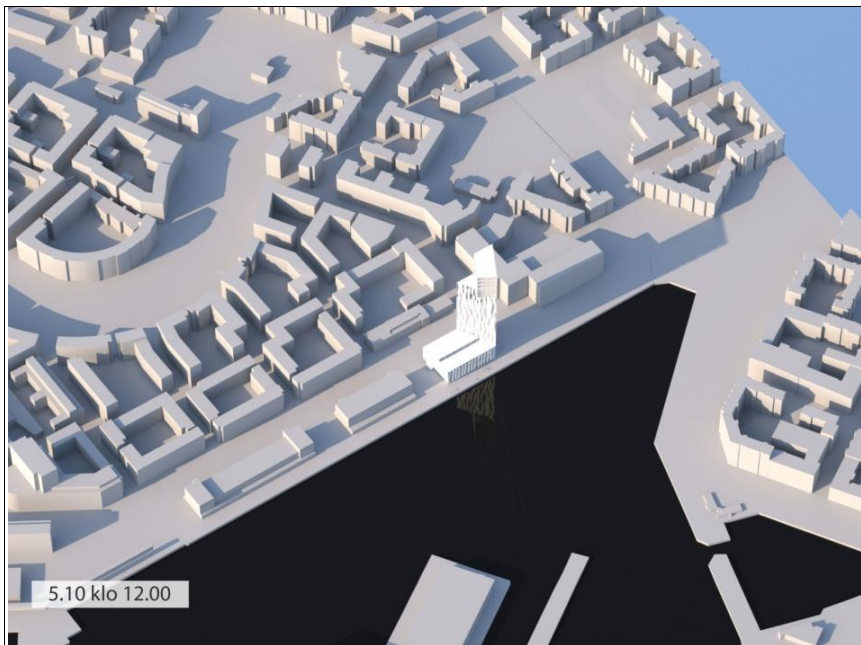
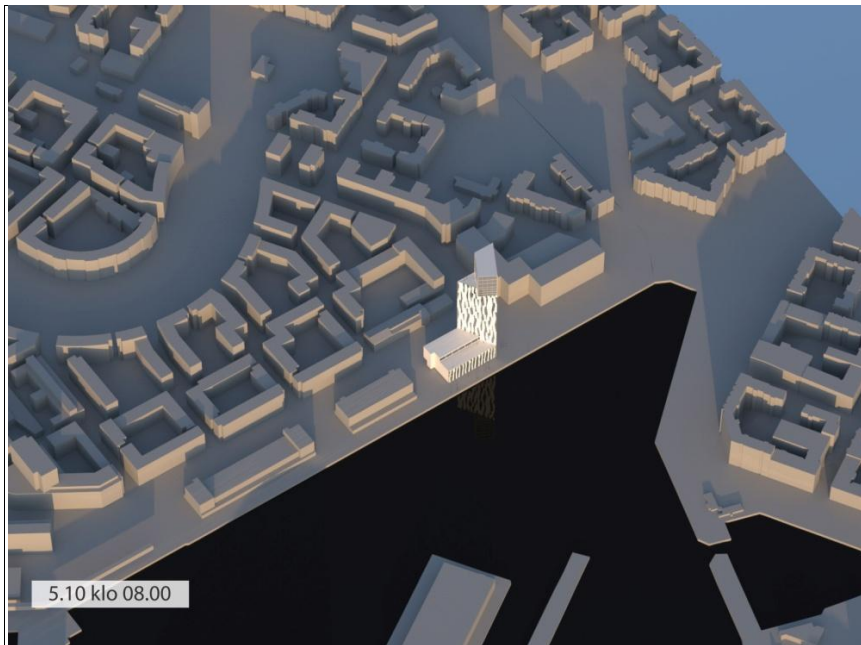
www.arkdt.fi



Varjoisuus 1.3.



Varjoisuus 5.7.



Varjoisuus 5 .10.



13.11.2012

HEL 2011-005696, asemakaava no. 12101

ARVIO MUNKKISAAREN HUIPPULÄMPÖKESKUKSEN
SAVUKAASUJEN HAITOISTA JÄTKÄSAAREN TORNHOTELLIN
ALUEELLA

Helsingin Energia on antanut 22.5.2012 lausunnon Jätkäsaaren tornihotellin asemakaavamuutoksesta. Lausunnossa esitetään seuraavaa:

- 1) Poikkeustilanteissa, kuten käynnistyksessä ja prosessin häiriötilanteissa hetkelliset hiukasten, typen oksidien ja rikkidioksidin päästöt voivat olla selvästi korkeampia kuin normaalissa käyttötilanteessa. Epäedullisissa tuuliolosuhteissa ja lämpötilakerrostumissa tämä voi aiheuttaa tornihotellin ylimmissä kerroksissa altistumista savukaasuille.
- 2) Tornihotellin rakennusala rajoittuu katuun, jolle on rakennettu kaukolämmitys- ja kaukojäähdytysjohdot rakennusalan välittömään läheisyyteen.

Salmisaaren voimalaitos sijaitsee noin 1100 m päässä hotellista. Laitos on jatkuvassa käytössä eikä käynnistystilanteiden häiriöitä ole todennäköisesti odotettavissa. Kellosaaren varavoimalaitos sijaitsee noin 770 m etäisyydellä. Laitos varmistaa Salmisaaren sähkötuotantoa poikkeustapauksissa. Laitoksen käyttö on lähinnä koekäyttöä.

Munkkisaaren huippulämpökeskuksen ilmanlaatuhaittaa tornihotellin alueella on arvioitu tässä muistiossa Hanasaaren voimalaitosalueen ja huippulämpökeskuksen päästöselvityksen (Ilmatieteen laitos 3.11.2011), Länsisataman matkustajalaivojen päästöselvityksen (Ilmatieteen laitos 1.10.2002) ja Jätkäsaaren tuulisuuden sekä pakkasen ja tuulen yhteisvaikutuksen kartoituksen (WSP Finland Oy 29.3.2006) perusteella.

Arviointi Hanasaaren päästöselvityksen perusteella

Hanasaaren ja Kalasataman alueella vallitsevat tuulen suunnat ovat voimalaitosalueelta kohti Kalasataman tornialuetta, minkä vuoksi tilannetta on arvioitu leviämismalleilla. Hanasaaren B-voimalaitoksen polttoaine on kivihiili. Hanasaaren huippulämpökeskuksessa on kuusi 49,9 MW tehoista raskasöljykattilaa. Huippulämpökeskuksen ja tornialueen välinen etäisyys on noin 450 metriä. Suunnitellut tornit ovat 83 m - 125 m korkeita. Huippulämpökeskuksen piippu on 101 m korkea.

Hanasaaren huippulämpökeskusta käytetään samalla periaatteella kuin Munkkisaaren huippulämpökeskusta. Kattilakohtaiset käyttöajat ovat noin 150 h/a. Lämmöntuotto käynnistetään vasta kaikkein kylmimpinä talvipäivinä sen jälkeen kun maakaasua käyttävät huippulämpökeskukset ovat jo käytössä.

Hanasaaren huippulämpökeskuksen ja Kalasataman tornialueen suhteesta on tehty seuraavat johtopäätökset rikkidioksidipitoisuuden osalta: "...Rikkidioksidipitoisuudet kattotasolla (83 m – 125 m) ovat korkeampia kuin maanpintatasolla. Erillistarkastelupisteissä tornitalojen katoilla voimalaitoksen

h:\tyonaikaiset\projektit\jatkaasaari\asemakaava kämp tower\jätkäsaaren tornihotelli arvio huippulämpökeskuksen savukaasuhaitasta.doc

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 http://www.hel.fi/ksv	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566



13.11.2012

normaalitoiminnan normaali- ja maksimikäyttötuntioletuksen mukaan rikkidioksidipitoisuudet jäävät kuitenkin edelleen selvästi alle ohje- ja raja-arvoista. Normaalitoiminnan normaalitilanteessa huippulämpökeskuksen aiheuttamat maksimipitoisuudet ovat noin 18 - 45 % voimalaitoksen ja lämpökeskuksen yhteisvaikutuksesta aiheutuneista vuorokausipitoisuuksista ja 5 - 25 % tuntipitoisuuksista. Normaalitoiminnan maksimitilanteessa huippulämpökeskuksen aiheuttamat maksimipitoisuudet ovat selkeästi suuremmat voimalaitoksen ja lämpökeskuksen yhteisvaikutuksesta aiheutuneista pitoisuuksista, vuorokausipitoisuuksista 68 – 98 % ja tuntipitoisuuksista lähes 100 %. Tämä johtunee siitä, että huippulämpökeskuksen piipun pituus on matalampi kuin tornitalojen kattotasot."

Typidioksidipitoisuuden osalta johtopäätökset ovat: "Typidioksidi pitoisuudet kattotasolla (83 m – 125 m) ja pitoisuudet maanpintatasolla eroavat vain hyvin vähän toisistaan. Erillistarkastelupisteissä tornitalojen katoilla typidioksidipitoisuudet jäävät edelleen selvästi alle ohje- ja raja-arvoista molemmilla käyttötuntioletuksilla. Vuosipitoisuudet ovat hyvin matalia, normaalikäytössä enimmillään noin 0,01 % vuosiraja-arvosta ja maksimikäytössä noin 0,6 %. Normaalitoiminnan normaalitilanteessa huippulämpökeskuksen aiheuttamat maksimipitoisuudet ovat noin 12 - 32 % voimalaitoksen ja lämpökeskuksen yhteisvaikutuksesta aiheutuneista tuntipitoisuuksista. Normaalitoiminnan maksimitilanteessa huippulämpökeskuksen aiheuttamat maksimipitoisuudet ovat 95 – 100 % voimalaitoksen ja lämpökeskuksen yhteisvaikutuksesta aiheutuneista tuntipitoisuuksista. Tämä johtunee siitä, että huippulämpökeskuksen piipun pituus on matalampi kuin tornitalojen kattotasot."

Hiukkasten osalta laskelmien johtopäätökset olivat samanlaiset.

Yhteenvedona Hanasaaren voimalaitoksen ja huippulämpökeskuksen päästöselvityksestä on todettu: "Mallilaskelman perusteella voidaan arvioida, että suunnitellulla Hanasaaren voimalaitoksella ja huippulämpökeskuksen normaalikäyttömäärällä ja sitä edustavilla päästöillä varmistetaan ilmanlaadun kannalta riittävän hyvät päästöjen leviämisen- ja laimenemisolosuhteet, eikä B-voimalaitoksen tai huippulämpökeskuksen päästöt merkittävästi huononna alueen ilmanlaatua maanpintatasolla. Kalasatamaan suunniteltujen tornitalojen kattotasolla pitoisuudet ovat huomattavasti maanpintatasoa korkeampia, mutta alltavat siitä huolimatta maksimikäyttöoletuksellakin ilmanlaadun ohje- ja raja-arvot selvästi, ollen korkeimmillaan alle 45 % ohjearvosta."

Hanasaaren huippulämpökeskus ja Kalasataman tornitalot sijaitsevat lähempänä toisiaan (450 m) kuin Munkkisaaren huippulämpökeskus ja Jätkäsaaren tornihotelli (720 m). Vallitsevat tuulensuunnat ovat Hanasaaren voimalaitosalueelta tornialuetta kohti. Leviämismallilla tehdyn päästöselvityksen perusteella Kalasataman tornialueella ei ylitetä ilmanlaadun ohjearvoja. Näin ollen ei ole syytä epäillä, että Munkkisaaren huippulämpökeskus aiheuttaisi vähäistä suurempaa riskiä ilmanlaadun heikkenemistä Jätkäsaaren tornihotellin alueella.

Arviointi Länsisataman matkustajalaidojen päästöselvityksen perusteella

Jätkäsaaren alueen suunnittelussa on otettu alusta asti huomioon Hernesaaren puolella sijaitsevan telakka-alueen ja Länsisataman matkustaja-sataman toiminta ja kehittäminen. Nämä molemmat aiheuttavat ajoittaista ilmanlaatuhahtaa hajun tai kohonneiden pitoisuuksien muodossa. Suunnitteluprojektilla on kokemusta energiahuoltoalueiden läheisyyteen suunnittelusta myös Eiranrannassa ja Salmisaaren alueella.

h:\tyonaikaiset\projektit\jatkasaari\asemakaava kämp tower\jätkäsaaren tornihotelli arvio huippulämpökeskuksen savukaasuhaitasta.doc

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 http://www.hel.fi/ksv	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566



13.11.2012

Jätkäsaaren osayleiskaavavaiheessa tehtiin matkustajalaivojen päästöselvitys leviämismallin avulla. Meteorologinen malli perustui pääkaupunkiseudulla vuosina 1998-2000 havaittuihin tuulen suuntiin ja nopeuksiin. Alueella vallitsevat etelän ja lännen puoleiset tuulet. Lounas on yleisin tuulen suunta kaikissa nopeusluokissa. Ilman laatua arvioitiin rikkidioksidi-, typen oksidien ja hiukkaspitoisuuksien kannalta. Päästölähteenä olivat seitsemän linjaliikenteen laivaa ja kaksi risteilyalusta. Kaikki selvityksessä tarkastellut alukset eivät enää liikennöi Länsisatamaan ja uusien alusten päästöt ovat yleensä pienempiä. Lähin laivapaikka on noin 450 m etäisyydellä ja kauimmaisina noin 1400 m etäisyydellä tornihotellista. Huippulämpökeskuksen etäisyys tornihotellista on 720 metriä, joten se on likipitään sama kuin sataman päästölähteiden keskietäisyys. Leviämismallilaskennassa käytetyt matkustajasataman alusten yhteenlasketut päästöt ovat rikkidioksidi 76 t/a, typen oksidit 432 t/a, hiukkaset 12 t/a.

Laskelmat tehtiin maantasoon ja korkeuksille +10, +16 ja +22 m. Ylin korkeus vastaa likimain 7 kerroksisen rakennuksen kattotasoa. Raportista ei kuitenkaan selviä miten pitoisuudet jakaantuvat yli 50 m korkeudessa, sillä niin korkeita rakennuksia ei ollut suunnitteilla sataman välittömään läheisyyteen selvitystä tehtäessä. Selvityksen perusteella alusten päästöt eivät aiheuta ohjearvoja ylittäviä pitoisuuksia maanpinnan tasolla tai kortteleissa korkeammallakaan. Päästöt leviävät myös enemmän koillisen ja idän suuntiin. Satamasta pohjoisen tai luoteen suuntaan leviävien päästöjen määrä on näitä vähäisempi. Tornihotelli sijaitsee niin kaukana sataman päästölähteistä, että lasketuilla korkeustasoilla pitoisuudet ovat pienet.

Sekoituskerroksen korkeus vaikuttaa päästöjen laimenemistilavuuteen. Matalat sekoituskorkeudet liittyvät pinnan tuntumassa oleviin inversioihin, jolloin maanpinnan lähellä oleva kylmempi ilmakerros jää sitä ylempänä olevan lämpimämmän ilman alle. Tällöin sekoittuminen korkeussuunnassa tiettyä rajaa korkeammalle estyy ja maanpintapitoisuudet voivat kohota voimakkaasti matalien lähteiden vaikutuksesta.

Munkkisaaren huippulämpökeskuksen piipun korkeus on 78 m ja hotellirakennuksen noin 118 m. Päästöselvityksen perusteella alle 100 metrin sekoituskorkeuksia esiintyy eniten maaliskuun ja lokakuun välisenä aikana, jolloin niiden osuus on yli 10 %. Marraskuun ja helmikuun välisenä aikana niiden osuus on alle 10 %. Huippulämpökeskusta käytetään vain kovimmilla pakkasilla kun ilman lämpötila laskee alle - 20 °C.

Jätkäsaaren asemakaavoituksen alkuvaiheessa tehtiin Tuulisuuden sekä pakkasen ja tuulen yhteisvaikutuksen kartoitus (29.3.2006, WSP Finland Oy). Raportissa on esitetty alueella vallitsevat tuulet yksityiskohtaisemmin kuin Ilmatieteen laitoksen raportissa. Tuulisuustilastona ovat vuodet 1992-2004. Munkkisaaren huippulämpökeskuksesta tuulee Jätkäsaaren tornihotellin suuntaan kaakosta suuntakulmalla 150. Näiden tuulien osuus on talvikuukausina (loka-joulukuut ja tammi-maaliskuut) korkeustasossa +22 m noin 12 % kokonaisajasta, kun tuulen nopeus on vähintään 2 m/s. Sääasema on Lapinlahden sillalla tällä korkeudella.

Huippulämpökeskuksen ympäristöluvan YS 84/19.1.2007 perusteella ennen raskasöljykattiloiden uusimista vuosipäästöt olivat noin rikkidioksidia 27 t, typen oksidit typpidioksidina 10 t ja hiukkaset 0,4 t. Sittemmin keskuksen kattilat on uusittu ja keskuksessa käytetään parasta käyt-

h:\tyonaikaiset\projektit\jatkaasaari\asemakaava kämp tower\jätkäsaaren tornihotelli arvio huippulämpökeskuksen savukaasuhaitasta.doc

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 http://www.hel.fi/ksv	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566



13.11.2012

tökelpoista tekniikkaa. Kohonneita pitoisuuksia voi esiintyä huippulämpökeskusta käynnistettäessä tai laitoksen häiriötilanteissa. Kattiloita käytetään noin 100 -200 tuntia vuodessa.

Kun ottaa huomioon ilmastolliset olosuhteet ja huippulämpökeskuksen melko vähäisen käyttöajan, ei voida pitää vähäistä suurempana riskinä sitä, että hiljattain modernisoidussa huippulämpökeskuksessa esiintyisi sellaisia häiriötilanteita, jotka aiheuttavat ilmanlaadun heikkenemistä ohjearvoja heikommalle tasolle yli 700 m päässä sijaitsevassa hotellirakennuksessa.

Asia on kuitenkin syytä pitää mielessä hotellirakennuksen suunnittelun aikana. Suurin päästölähde hotellin läheisyydessä on ajoneuvoliikenne katutasolla.

Rakennusalan ja johtojen etäisyys

Asemakaavan muutosehdotusta on tarkistettu siten, että kaukolämpö- ja kaukojäähdytysjohtojen etäisyys rakennusalaan on pienimmillään noin 7 metriä. Tätä etäisyyttä voidaan pitää riittävänä normaalin rakennustekniikan ja johtojen suojaamisen kannalta.

Jukka Tarkkala
diplomi-insinööri