



10.09.2012

Kaj/1

§ 975

Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle kaupunginvaltuuston päätöksestä tehdystä valituksesta Kalasataman keskuksen asemakaava-asiassa (nro 12070)

HEL 2012-010503 T 03 01 01

Päätös

Kaupunginhallitus päätti antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon.

Kaupunginhallitus pyytää valituksen hylkäämistä jäljempänä mainituin perustein.

Helsingin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 6.6.2012 § 197 Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10571 osan, kortteleiden nro 10593 ja 10595 - 10598 sekä puisto-, rautatie-, katu- ja satama-alueiden asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12070 mukaisena.

***** on tehnyt kaupunginvaltuuston päätöksestä valituksen Helsingin hallinto-oikeudelle.

Valitusoikeus ja määräajan noudattaminen

Maankäyttö- ja rakennuslain (myöhemmin MRL) 188 §:n 1 momentin mukaan muutosta asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen haetaan siten kuin kuntalaissa säädetään. Edelleen, kuntalain 92 §:n mukaan valitusoikeus on sillä, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä kunnan jäsenellä.

Muutoksenhakija on helsinkiläinen.

Kuntalain 93 §:n mukaan valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. MRL 188 §:n 5 momentin mukaan kaavan hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon, kun päätös on asetettu yleisesti nähtäville.

Kaupunginvaltuuston 6.6.2012 päivätty pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävillä 15.6.2012. Valitus on toimitettu hallinto-oikeudelle 6.7.2012. Valitus on tehty määräajassa.

Valituksen vaatimukset ja keskeiset perusteet

Valittaja on pyytänyt hallinto-oikeutta kumoamaan päätöksen ja palauttamaan asian uudelleen valmisteltavaksi.

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Valittaja on valituksessaan todennut, että asemakaava ei luo MRL 54 §:n mukaisia edellytyksiä terveellisen ja turvallisen elinympäristön järjestämiselle johtuen ristiriidoista ja puutteista koskien korkeiden asuinrakennusten turvallisuutta ja näiden sääntelyä. Valittaja katsoo myös, että ulkoleikki- ja oleskelutilat ovat vastoin MRL 54 §:ää terveydelle ja turvallisuudelle vaaralliset ja epäviihtyisät sekä MRL 155 §:n vastaisesti riittämättömät.

Valittaja on katsonut, että Kalasataman keskuksen asemakaavan muutos ei täytä terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle asuinympäristölle asetettuja vaatimuksia, koska asemakaava ei anna riittäviä edellytyksiä rakennuslupakäsittelyssä varmistaa rakennusten paloturvallisuutta, asukkaiden pelastautumista ja evakuointia hätätilan sattuessa ja koska nykyiset rakentamismääräykset, Helsingin rakennusjärjestys ja muut rakentamista koskevat lain säännökset eivät huomioi yli 16-kerroksisten rakennusten erityispiirteitä näiltä osin.

Lisäksi valittaja on todennut, että asemakaavassa osoitetut leikki- ja oleskelutilat eivät ole viihtyisät, turvalliset eivätkä riittävät. Leikki- ja oleskelutilojen sijoittamista 6-kerroksisten talojen katoille ei voida hyväksyä, koska tuulisuuserelvityksen mukaan tuulet muodostuvat katoilla usein vaarallisen voimakkaiksi. Suurimman osan vuodesta tuulet ovat hyisiä ja olosuhteet oleskelulle ja leikille epäviihtyisät. Asemakaavamääräys edellyttää tuulensuojauksen toteuttamista oleskelutiloille mutta ei leikkitaloille. Tuulisuutta ei käytännössä voida poistaa muureilla tai korkeilla aidoilla. Kiipeilyä ei voida estää. K-korttelialueiden yläpihakannet ovat käytännössä kokonaisuudessaan tornien välissä, joissa ilmenee tuulisuuserelvityksen mukaan vaarallisia kanavavirtauksia.

Valituksen hylkääminen

Jäljempänä esitettävillä perusteilla on katsottava, että vastoin valittajan käsitystä 6.6.2012 § 197 päätös ei ole syntynyt MRL:n sisältövaatimusten vastaisesti. Kaava perustuu MRL:n edellyttämiin riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin.

Tämän vuoksi valitus tulee hylätä.

Kiireellinen käsittely

Helsingin kaupunki pyytää myös, että valitus käsitellään kiireellisenä ja että hallinto-oikeus ilmoittaa arvionsa valituksen käsittelyajasta.

MRL 188 §:n 2 momentin mukaan asuntorakentamisen kannalta tai muutoin yhteiskunnallisesti merkittäväksi katsottavaa asemakaavaa koskeva valitus on käsiteltävä kiireellisenä.

Muutoksenhakuviranomaisen on kunnan pyynnöstä ilmoitettava arvio



siitä, milloin tällaista kaavaa koskeva päätös annetaan. Jos arvioitua aikaa ei ole mahdollista noudattaa, siitä on ilmoitettava kunnalle.

Kalasadaman keskuksen asemakaavan muutos on sekä asuntorakentamisen että erityisesti yleisen edun kannalta yhteiskunnallisesti erittäin merkittäväksi katsottava asemakaava. Kalasadaman keskus tulee muodostamaan itäiseen kantakaupunkiin rakennettavan uuden kaupunginosan ytimen ja joukkoliikenteen solmukohtan. Koko hankkeen arvioitu arvo on noin miljardi euroa.

Palo- ja pelastusturvallisuus

Lainsäädännön asemakaavalle asettamat vaatimukset

MRL 54 §:n 2 momentin mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen.

Elinympäristön turvallisuutta ei ole säännöksessä, sen perusteluissa taikka oikeuskäytännössä tarkemmin määritelty. Turvallinen elinympäristö voi tarkoittaa monia asioita, kuten valittujen liikenneratkaisujen turvallisuutta käyttäjille, liikuntaesteetöntä tai paloturvallista rakentamista. Asemakaavassa tulee luoda edellytykset turvalliselle rakentamiselle myös paloturvallisuuden ja liikuntaesteettömyyden kannalta.

Asemakaavassa ei kuitenkaan toisteta tarkemmanasteisia lain säännöksiä ja normeja eikä pääsääntöisesti myöskään anneta määräyksiä sellaisista rakentamista koskevista seikoista, jotka kuuluvat ratkaistavaksi rakennusluvan myöntämisen yhteydessä.

Palo- ja pelastusturvallisuutta ja liikkumisen esteettömyyttä koskevat lainkohdat ja sääntely ovat sellaisia, että ne painottuvat rakentamista ja rakennuslupaa koskevaan säännöstöön ja yksityiskohtia koskevat kysymykset tulevat ratkaistavaksi rakennusluvan myöntämisen yhteydessä MRL 117 §:n mukaisesti, kun käytettävissä on yksityiskohtainen suunnitelma. Kuten MRL 54 §:n sanamuoto kuuluu, tulee asemakaavan kuitenkin luoda edellytykset näiden kysymysten ratkaisemiselle.

Kalasadaman keskuksen asemakaavan laatiminen

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Kalasadaman keskus on ollut asemakaavan suunnittelun kannalta erityistapaus. Alueelle tullaan rakentamaan iso kokonaisuus eri käyttötarkoituksen omaavia ja osittain myös Suomen oloihin nähden korkeita rakennuksia. Hankkeen monimutkaisuus on edellyttänyt asemakaavavaiheessa tavanmukaista pidemmälle menevää suunnittelua ja myös laajaa yhteistoimintaa hankkeen konsultin, kaupungin hallintokuntien ja eri viranomaistahojen välillä. Tällaisia ovat olleet erityisesti rakennusvalvontaviranomainen ja pelastuslaitos.

Asemakaavaehdotuksesta lausuivat palo- ja pelastusturvallisuuskysymyksiin liittyen Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto ja Helsingin pelastuslaitos sekä rakennusvalvontavirasto. Lausunnoissa esiintuodut näkökohdat huomioitiin lisäyksenä kaavamääräyksiin tai ne huomioidaan jatkosuunnittelussa.

Asemakaavan laatimisen yhteydessä on myös teetetty laajasti erilaisia selvityksiä, jotta on varmistauduttu siitä, että asemakaava täyttää MRL 54 §:n vaatimukset. Yksi selvityksistä on Kalasadaman keskuksen alustava palotekninen suunnitelma kaavoituksen tarpeisiin (laatinut L2 Paloturvallisuus Oy). Selvityksen tarkoituksena on ollut varmistaa kaavan toteuttamiskelpoisuus ja osoittaa yksi vaihtoehto palo- ja pelastusturvallisuuden saavuttamiseksi kaavan mahdollistamassa hankkeessa. Pelastuslaitos oli mukana suunnitelman laadinnassa.

Selvityksessä on huomioitu myös se, että kohde tullaan rakentamaan vaiheittain ja paloturvallisuus tulee ottaa huomioon kaikissa eri vaiheissa. Paloteknisen suunnitelman yhteydessä kartoitettiin myös ympäristön vaarallisten aineiden aiheuttamat riskit.

Perusteellisessa selvityksessä on hankkeen osa-alueita selvitetty rakennusluvan tasolle menevällä tarkkuudella. Erikseen on analysoitu, mitä asemakaavassa tulisi tältä osin huomioida (s. 6 - 7).

Asemakaavan määräykset palo- ja pelastusturvallisuudesta

”Tonttien sekä tonttien ja katualueen välisiä rajaseiniä ei tarvitse rakentaa. Alueet ja rakennukset on suunniteltava ja rakennettava siten, että vastaava paloturvallisuustaso on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.”

”Rakennettaessa tiloja olemassa olevien tilojen kautta tulee olemassa olevien tilojen käyttöturvallisuus- ja pelastusturvallisuustaso turvata työn aikana.”

”Ennen tontinrajat ylittävän hankekokonaisuuden tai sen osan rakennusluvan myöntämisestä tulee hakijan laatia selvitys



pelastusturvallisuudesta myös rakennuslupa-alueen ulkopuolelta koko rakentamisen tosiasialliselta vaikutusalueelta.”

”Ennen tornien rakentamisen aloittamista on laadittava selvitys alapuolella käytössä olevien tilojen turvallisuudesta.”

Lisäksi kahteen kaavamerkintään on sisällytetty paloturvallisuutta koskeva osuus:

”ylk2 - Alue, jolla Junatie tulee kattaa paloturvallisuuden kannalta tarvittavien osin.”

”ybk - Alue, jolla Junatie ja Kulosaarensilta tulee kattaa viherkannella. Kannelle tulee mahdollistaa huolto- ja pelastusajoneuvojen pääsy.”

Rakennuslupakäsittely

Rakennusluvan käsittelyn yhteydessä rakennuslupaviranomainen tarkastaa yksityiskohtaisten suunnitelmien perusteella kohteen palo- ja pelastusturvallisuuden.

Rakennuslupakäsittelyssä rakennettavan kohteen palo- ja pelastusturvallisuutta tarkastellaan MRL 117 §:n, maankäyttö- ja rakennusasetuksen (myöhemmin MRA) 50 §:n, muiden MRL:n ja MRA:n säännösten, Suomen rakentamismääräyskokoelman määräysten sekä Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen perusteella. Nämä säännökset ja määräykset koskevat myös yli 16-kerroksisia rakennuksia, toisin kuin valittaja viestissään väittää. Paloturvallisuudesta on säädetty erityisesti Suomen rakentamismääräyskokoelmaan kuuluvassa osassa E1 Rakennusten paloturvallisuus.

Rakennuslupakäsittelyn yhteydessä palo- ja pelastusturvallisuuskysymyksissä tullaan käyttämään riippumattomia asiantuntijoita siten kuin rakentamismääräyskokoelmassa (osa A1, kohta 3.2.) erityismenettelyn osalta vaativissa kohteissa edellytetään.

Kalasadaman keskuksen alustavassa paloteknisessä suunnitelmassa on selostettu ratkaisuja, joiden avulla rakennuskokonaisuus voidaan rakentaa turvallisesti ja voidaan taata asukkaiden ja muiden käyttäjien turvallinen poistuminen mahdollisen tulipalon yhteydessä.

Paloturvallisuusvaatimusten täytyminen tullaan rakennuslupakäsittelyssä katsomaan Rakennusmääräyskokoelman osan E1 kohdan 1.3.2. mukaisesti tarvittavin osin. Kohdassa todetaan:

”Paloturvallisuusvaatimuksen katsotaan täyttyvän myös, mikäli rakennus suunnitellaan ja rakennetaan perustuen oletettuun palonkehitykseen, joka kattaa kyseisessä rakennuksessa



todennäköisesti esiintyvät tilanteet. Vaatimuksen täyttyminen todennetaan tapauskohtaisesti ottaen huomioon rakennusten ominaisuudet ja käyttö.”

Tämä toiminnalliseksi suunnitteluksi kutsuttu tapauskohtainen suunnittelu, toisin kuin pelkkä kohdan 1.3.1. mukainen E1:n mukaisten määräysten ja ohjeiden mukainen suunnittelu, ottaa huomioon korkean rakentamisen erityistarpeet.

Selvityksessä on esitetty paloturvallisuuden takaamiseksi seuraavia ratkaisuja:

”Tornien kantavat rakenteet mitoitetaan kestävämpään pidempikieliseen kestoiseen palo kuin käyttötavan mukainen palokuorma E1:n mukaan edellyttäisi. Torneissa kukin kerros tulee olemaan palo-osastoitu seuraavasta kerroksesta, joten palo ei pääse leviämään hallitsemattomasti pystysuunnassa.”

”Tornit tullaan varustamaan automaattisella sammutusjärjestelmällä, jonka toimintavarmuutta parannetaan normaalista varustamalla järjestelmä kahdella riippumattomalla vesilähteellä. Kuhunkin porrashuoneeseen asennetaan kiinteä sammutusvesiputkisto märkänä (sammutusvesiputkisto on tarpeellisilta osin jatkuvasti paineistettu). Toimistot ja hotellitornit kokonaisuudessaan sekä asuintornit lukuun ottamatta itse asuntoja varustetaan automaattisilla paloilmittimillä. Asunnot varustetaan verkkovirtaan kytketyillä palovaroittimilla.”

”Torneista pelastautuminen tulipalon yhteydessä tullaan varmistamaan siten, että Rakennusmääräyskokoelman E1 kohdan 10.3.2. mukaisesti jokaisessa tornissa tulee olemaan vähintään kaksi uloskäytävää, jota pitkin rakennuksessa oleskelevat voivat poistua rakennuksesta. Uloskäytävistä yksi tulee olemaan kohdan 10.5.2. taulukon mukaisesti, kuten yli 16-kerroksisilta rakennuksilta edellytetään, palolta ja savulta suojattu, muut palolta suojattuja. Pelastushenkilökunnan turvallisuus tullaan takaamaan rakentamalla standardin EN 81-72 mukainen palomieshissi.”

Lisäksi liikuntaesteisten pelastautuminen torneista on esitetty toteutettavaksi palolta ja savulta suojatun evakuointihissin avulla, jota toisin kuin tavallista hissiä, saa käyttää myös tulipalon aikana.

Torneista pelastautuminen ei tulisi siten perustumaan pelastuslaitoksen nostolavakalustoon, joista suurin ylettyy yli 60 metriin eli yli 7. kerroksen mutta ei aina välttämättä 15. kerrokseen. Tämän vuoksi ei ole myöskään välttämätöntä, että pelastuslaitoksen nostokaluston tulisi päästä kaikille rakennusten sivustoille.



Kaavan mukaisista neljästä torniparista kaksi sijaitsevat lähimmillään noin 13 metrin päässä toisistaan. Suomen rakennusmääräyskokoelman E1 kohta 9.1.2. määrää, että rakennusten välisen etäisyyden tulee olla sellainen, että palo ei leviä helposti naapurirakennuksiin ja aluepalon vaara jää vähäiseksi. Jos rakennusten välinen etäisyys on alle 8 metriä, tulee rakenteellisin tai muin keinoin huolehtia palon leviämisen rajoittamisesta.

Rakennusten väliseen etäisyyteen liittyvät kysymykset tullaan varmistamaan toiminnallisen suunnittelun keinoin kuten varustamalla koko Kalasataman keskus automaattisella sammutuslaitteistolla.

Rakennusvalvontaviranomainen tulee edellyttämään, että Kalasataman keskus toteutetaan selvityksessä esitetyllä tai vastaavalla tavalla paloturvallisuuden takaamiseksi.

Lisäksi voidaan todeta, että koska korkea rakentaminen on viime aikoina yleistynyt, Helsingin kaupungin rakennuslautakunta on 6.6.2012 vahvistanut Helsingin kaupungin korkean rakentamisen rakentamistapaohjeet, jotka tulevat noudatettaviksi Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 2 §:n mukaisina rakentamistapaohjeina. Ohjeissa on huomioitu myös palo- ja pelastusturvallisuus.

Yhteenveto

Edellä esitetty huomioiden Helsingin kaupunki katsoo, että toisin kuin valittaja väittää, asemakaavaan on otettu kohteen erityisluonteen edellyttämät palo- ja turvallisuusmääräykset. Asemakaava ja sen määräykset perustuvat poikkeuksellisen yksityiskohtaiselle tasolle meneviin selvityksiin, joita kohteen on katsottu edellyttävän. Kuitenkin vasta rakennuslupamenettelyssä on mahdollista ja tulee yksityiskohdissaan ratkaistuksi rakentamista koskevien säännösten mukainen paloturvallisuus ja riittävä pelastusturvallisuus sekä niiden edellyttämät seikat.

Leikki- ja oleskelutilojen riittävyys

Valituksen mukaan leikki- ja oleskelutilojen riittävyttä arvioitaessa Kalasatamaa ei voida pitää kantakaupunkina ja leikki- oleskelutilojen mitoituksessa olisi tullut noudattaa laadukkaampia kriteereitä. Kalasatamaa olisi tullut verrata leikkipaikkojen mitoituksessa Ruoholahteen.

Leikki- ja oleskelualueita koskevat lain säännökset

Keskeiset säännökset, jotka koskevat oleskelu- ja leikkialueille asetettavia vaatimuksia, ovat maankäyttö- ja rakennuslain



asemakaavan sisältövaatimuksia sääntelevä 54 § ja 155 §, joissa on säädetty rakentamiseen liittyvistä järjestelyistä leikki- ja oleskelualueiden osalta.

MRL 54 §:n 2 momentin mukaan kaavoitettavalla alueella tai lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

MRL 155 §:n 1 momentin mukaan asuinrakennuksen yhteyteen tulee järjestää riittäväsi ulkotilaa oleskelualueita varten. Ne on turvallisesti erotettava liikenteelle varatusta alueesta. Tilojen riittävyttä arvioitavissa voidaan ottaa huomioon myös lähiympäristön tarjoamat vastaavat tilat ja alueet sekä kiinteistöjen yhteiset järjestelyt.

Ympäristöministeriön lain soveltamista koskevan oppaan "Asemakaavamerkinnot ja -määräykset" (nro 12, 16.6.2003, s. 134) mukaan leikki- ja oleskelualueiden riittävyys ja niiden sijainnin tarkoituksenmukaisuus tutkitaan myös rakennuslupamenettelyn yhteydessä. Näitä alueita koskevia määräyksiä voidaan ottaa myös asemakaavaan. Ne saattavat olla tarpeen varsinkin silloin, kun erityisen tehokkaan maankäytön, väestörakenteen, kortteli- tai asuinaluekohtaisten leikki- ja oleskelualueiden vähäisyyden tai muun vastaavan syyn takia tonttikohtaiset leikki- ja oleskelualueiden tarve on erityisen suuri tai niiden sijoittaminen turvallisuuden, terveellisyyden ja viihtyvyyden vaatimukset täyttävällä tavalla on vaikeaa.

Kalasadaman keskus osana itäistä kantakaupunkia

Kalasadaman osayleiskaavan (Sörnäistenranta - Hermanninranta) nro 11650 mukaan alue on pääosin keskustatoimintojen aluetta, katu- ja metrolinnoitettua aluetta sekä lähivirkistysaluetta. Lisäksi osayleiskaavassa alueella on erityinen yhdyskuntateknisen huollon suunnittelutarve.

Kalasadaman asemakaavan muutos on osayleiskaavan mukainen.

Kalasadaman alue on entisen Sörnäisten sataman paikalle rakennettava uusi kaupungin osa, joka tulee laajentamaan itäistä kantakaupunkia noin 175 ha. Alueelle tulee muuttamaan vuoteen 2035 mennessä yli 20 000 uutta asukasta. Kalasadaman keskuksen asemakaava käsittää tämän uuden kokonaisuuden keskeisimmät korttelit.

Kaava-alueelle on suunnitteilla keskus, joka koostuu kaupallisesta keskuksista ja sen päälle rakennettavista kahdeksasta tornista, joihin on asumisen lisäksi suunniteltu myös toimistoja sekä hotelli. Torneissa on 22 - 33 kerrosta ja niihin arvioidaan muuttavan noin 2 000 uutta asukasta. Kalasadaman keskus tulee toimimaan joukkoliikenteen sekä jalankulun ja pyöräilyn solmukohtana itäisessä kantakaupungissa.



Kalasadaman keskus tulee muodostamaan uuden kaupunginosan ytimen ja samalla se yleiskaavan mukaisesti yhdistää Kalasadaman etelä- ja pohjoisosaa toisiinsa sekä vähentää Itäväylän aiheuttamaa haittavaikutusta.

Kaavan aluetehokkuus on $e(a) = 2,2$. Kalasadaman keskuksen korttelitehokkuus alueella, jolla on kokonaiskerrosala, on $e(kk) = 6,8$ ja kaavan mukaisilla korttelialueilla keskimäärin $e(k) = 11,8$. Alueen korttelitehokkuus on poikkeuksellisen korkea.

Kalasadamaa ei ole tullut verrata leikkipaikkojen mitoituksessa Ruoholahteen kuten valituksessa esitetään. Kalasadaman keskuksen ulkoalueita suunniteltaessa vertailukohteenä on ollut mm. Kampin keskus. Kyse on tiiviistä keskustarakentamisesta.

Asemakaavan määräykset ulkoilu- ja leikkialueista

Kalasadaman keskuksen asemakaavaan on katsottu tarpeelliseksi ottaa seuraavat ulkoilu- ja leikkialueita koskevat määräykset:

”ybk - Alue, jolla Junatie ja Kulosaarensilta tulee kattaa viherkannella. Kannelle tulee mahdollistaa huolto- ja pelastusajoneuvojen pääsy.”

”yah - Alue, jolle tulee rakentaa kortteleiden 10620 - 10623 kaikkien asukkaiden yhteiskäyttöinen piha-alue. Kullekin piha-alueelle tulee rakentaa hyvin tuulelta suojattu oleskelualue.”

”yvp - Alue, jossa viherkantena rakennettava osuus on käsiteltävä A1 hoitoluokan puistoalueen tasoisesti. Puistoalue on pidettävä päivisin julkisesti avoimena.”

”jk - Alue, jolle tulee rakentaa julkinen ulkotilassa oleva porrasyhteys tasojen +3.0 ja +22.0 välille. Porrasyhteyden läheisyyteen tulee sijoittaa luonteva esteetön hissiyhteys, joka tulee integroida rakennukseen.”

”Asukkaiden yhteiskäyttöiset piha-alueet sekä kattokerroksen oleskeluterassit tulee suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvot ulkona (vanha alue).”

”Alueelle rakennettavien kansirakenteiden ja muiden meluntorjunnan kannalta keskeisten rakenteiden suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota riittävän meluntorjunnan aikaansaamiseksi erityisesti alueelle suunniteltujen asuinrakennusten ja piha-alueiden osalta. Meluntorjunnasta ja ilman epäpuhtauksien huomioon ottamisesta tulee tehdä kokonaissuunnitelma, jonka mukaan alue tulee toteuttaa.”

”Tuulisuus ja rakennusten aiheuttama tuulen kanavointivaikutus tulee ottaa huomioon alueen jatkosuunnittelussa.”



”AL-korttelialueella kattokerrokseen on rakennettava terassi ja yhteistiloja rakennuksen kaikkien asukkaiden käyttöön, mikäli rakennukseen tulee asuntoja.”

”K-korttelialueella rakennusten katot tulee rakentaa viherkantana, joka on varustettava istutuksin ja tuulelta suojatulla oleskelualueella.”

”K-korttelialueella katolle sijoitettavien teknisten tilojen ja laitteiden tulee sopia koko rakennuksen ulkonäköön ja ne tulee suunnitella luontevaksi osaksi viherkantaa.”

Kalasadaman keskuksen leikki- ja ulko-oleskelualueet koostuvat erityyppisistä rakennusten kattotasanteille rakennetuista pihoista sekä betonikansien päälle rakennettavista viherkansista.

Kalasadaman keskuksen omat leikki- ja oleskelualueet

Alueelle on määritelty kolme leikki- ja ulko-oleskelualueutta merkinnällä yah (alue, jolle tulee rakentaa kortteleiden 10620 - 10623 kaikkien asukkaiden yhteiskäyttöinen piha-alue). Kullekin piha-alueelle tulee rakentaa hyvin tuulelta suojattu oleskelualue. Kortteleiden kaikki asukkaat voivat käyttää kaikkia kolmea piha-alueutta leikkiin ja ulko-oleskeluun omien mieltymystensä mukaisesti ja muun muassa auringon suunnan ja tuulisuuden huomioiden. Alueiden yhteenlaskettu pinta-ala on 4 686 m².

Kukin piha-alue tullaan suunnittelemaan erikseen huomioiden ilmansuunnat ja sijoittumisen korttelikokonaisuuteen. Piha-alueet sijaitsevat kuudennen kerroksen kattotasolla nykyisestä maanpinnasta katsoen. Piha-alueille on esteetön kulkuyhteys kaikista asunnoista. Piha-alueiden sijainti ilmenee liitteenä hallinto-oikeudelle toimitettavista havainnollistavista kuvista.

Näiden ainoastaan Kalasadaman keskuksen asukkaiden käytössä olevien leikki- ja ulko-oleskelualueiden lisäksi alueelle rakennetaan asukkaiden ja päivisin myös ulkopuolisten käyttöön puistomainen viherkansi. Asemakaavassa alueet on määritelty merkinnällä yvp (alue, jossa viherkantana rakennettava osuus on käsiteltävä A1 hoitoluokan puistoalueen tasoisesti) ja merkinnällä ybk (alue, jolla Junatie ja Kulosaarensilta tulee kattaa viherkannella). Kannelle tulee mahdollistaa huolto- ja pelastusajoneuvojen pääsy. Alueiden yhteenlaskettu pinta-ala on 12 269 m². Keskeinen viherkansi sijaitsee suurelta osin neljännen kerroksen kattotasolla nykyisestä maanpinnasta katsoen. Viherkansien sijainti ilmenee liitteenä hallinto-oikeudelle toimitettavista havainnollistavista kuvista.

Tornirakennusten keskellä sijaitsevalle viherkannelle on esteetön kulkuyhteys kaikista asunnoista sekä julkisesti päivisin käytössä oleva



esteetön hissiyhteys katutasolta. Keskeiseltä viherkannelta on ulkotilassa oleva suora porrasyhteys Englantilaisaukiolle, joka on Kalasataman keskukseen rajautuva katuaukio. Kaava määrittelee korttelin nro 10623 tonttien nro 2 ja 3 väliin kulkuyhteydet seuraavasti: ”Alue, jolle tulee rakentaa julkinen ulkotilassa oleva porrasyhteys tasojen +3.0 (= Englantilaisaukio katutasossa) ja +22.0 (= puistokannen taso tontilla 3) välille. Porrasyhteyden läheisyyteen tulee sijoittaa luonteva esteetön hissiyhteys, joka tulee integroida rakennukseen.”

Kalasataman keskuksen suunnitelmien mukaan kultakin katto- ja kansitasolla sijaitsevalta oleskelu- ja leikkialueelta on aina vähintään kaksi toisistaan riippumatonta tulo- ja poistumisreittiä. Tämän lisäksi kunkin asuintornin hissiryhmät (= á 3 x 17 hengen hissiä), jotka on mitoitettu liikkumisesteisille sekä lastenvaunujen ja polkupyörien kuljettamiseen, yhdistävät kattotasolla sijaitsevat oleskelu- tai leikkipihat keskuksen katutasoon. Hissit on varusteltu myös liikkumis- ja toimintaesteisten omatoimista liikkumista varten. Kalasataman keskukselta on tehty esteettömyyselvytys (11.5.2012).

Näillä toimenpiteillä turvataan esteetön, turvallinen ja vaivaton yhteys lähiseudun oleskelu-, leikki- ja virkistysalueille sekä alueelliseen kattavaan kevyen liikenteen verkostoon.

Asuintornien asukkaille avoimet yhteistilat: talopesulat, imujätteen syöttöasemat, polkupyörä- ja ulkoiluvälinevarastot sekä osa kerho- ja harrastetiloista sekä taloyhtiön saunaosastoista sijaitsevat kattopihoille avautuvissa kerroksissa. Kulku- ja näköyhteydet kyseisistä tiloista kattopihoille ovat erinomaiset. Edellytykset sosiaaliselle kontrollille ovat hyvät ja valituksessa esitetyt huolet kattopihojen turvallisuus- ja häiriöongelmista sekä pakoreittien riittämättömyydestä ovat aiheettomia tai hallittavissa.

Lähiseudun leikki- ja oleskelualueet

Kalasataman keskus rajautuu itäreunaltaan Englantilaisaukion ja Kalasatamanpuiston sekä näitä yhdistävän nk. shared space -katualueen muodostamaan kokonaisuuteen, joka on Kalasataman uuden kaupunkirakenteen keskeisin julkinen ulkotila. Kokonaisuuden yhteenlaskettu pinta-ala on 3,91 ha. Alue tullaan suunnittelemaan kaikille eri käyttäjäryhmille ja mahdollistamaan laajasti leikin, oleskelun ja kaupunkielämän erilaisia tarpeita. Kalasatamanpuistolla on voimassa oleva asemakaava ja puisto on tarkoitus rakentaa vuonna 2015.

Kalasataman keskuksen tulevien asukkaiden laajempaan ulkoilu- ja virkistysalueena tulee olemaan Mustikkamaan saari, joka yhdistetään Kalasatamaan uudella siltayhteydellä. Sillan rakentamista valmistelevat työt on aloitettu ja sillan tulisi valmistua vuonna 2014.



10.09.2012

Kaj/1

Yhteenveto

Kalasadaman asemakaavassa leikkipaikat ja oleskelualueet on MRL 54 §:n 2 momentin perusteella otettu huomioon siten, että ne ovat rakentamisvaiheessa järjestettävissä MRL 155 §:n 1 momentin edellyttämällä tavalla. Rakennus- ja pihasuunnitelmat laaditaan rakennuslupavaiheessa. Suunnitelmien säädösten- ja tarkoituksenmukaisuusvalvonta hoidetaan rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

Valituksessa on viitattu korkeimman hallinto-oikeuden 25.2.2010 antamaan päätökseen nro 352. Kyseisessä päätöksessä korkein hallinto-oikeus katsoi, että Helsingin kantakaupungin alueella sijaitsevassa täydennysrakentamiskohteessa, ottaen huomioon tontin lähiympäristössä olevat puistoalueet, oli asemakaavan muutoksessa otettu riittävällä tavalla huomioon mahdollisuudet leikkipaikkojen ja oleskelualueiden järjestämiseen asuinrakennusten rakentamisvaiheessa.

Tuulisuuden aiheuttamista viihtyvyysongelmista ja vaaratekijöistä

Valittajan mukaan leikki- ja oleskelutilojen sijoittamista 6-kerroksisten talojen katoille ei voida hyväksyä, koska tuulisuuserelvityksen mukaan tuulet muodostuvat katoilla usein vaarallisen voimakkaiksi. Suurimman osan vuodesta tuulet ovat hyisiä ja olosuhteet oleskelulle ja leikille epäviihtyisät.

Tuulisuuskysymys on ollut hyvin kaavoittajan tiedossa Keski-Pasilasta ja Jätkäsaaresta aikaisemmin tehtyjen tuulisuuskartoitusten kautta.

Tuulisuuserelvitys

Asemakaavan valmistelun aikana teetettiin selvitys Kalasadaman keskuksen tuulisuuserelvitys, joka on asemakaavan nro 12070 liitteenä. Selvityksessä on esitetty yksityiskohtainen tuulisuuskartoitus Kalasadaman keskuksen suunnitelmalle.

Tuulisuuskartoitus on tehty tuulitunnelikokeen ja pitkän aikavälin (10 v) paikallisten tuulitilastojen avulla. Tuulitunnelikoe on tehty rajakerros-tyyppisessä tuulitunnelissa siten, että luonnon tuulia voidaan simuloida mahdollisimman tarkasti. Käytettyjä tekniikoita pidetään yleisesti luotettavimpina tuulisuuden selvittämiseen suunnitteluvaiheessa, ja ne ovat samoja, joiden pohjalta eri tutkijat ovat esittäneet suosituksia tuulisuuskriteereille.

Tuulisuus vaikuttaa viihtyvyyteen ja turvallisuuteen. Viihtyvyyden osalta tarkastellaan tyypillisesti alhaisia tuulennopeuden kynnyksarvoja (esimerkiksi 5 m/s keskituuli tai 10 m/s puuskatuuli katutasossa 2



metrin korkeudessa). Turvallisuuden osalta tarkastellaan suurempia kynnysarvoja (yleisesti 16 ...23 m/s puuskanopeus). Tuulisuus määritetään kynnysarvojen ylittävien tuulien esiintymisen (% ajasta) avulla.

Tulosten mukaan Kalasatama on asuinalueena Helsingin manneralueen oloissa suhteellisen tuulinen ja tuulisuuden perustaso avoimella paikalla on samaa suuruusluokkaa Helsingin Jätkäsaaren kanssa.

Viherkannella tunnin keskituuli >5 m/s kesäkaudella noin 2 % ajasta ja koko vuoden tarkastelussa noin 5 % (toisinaan käytetty nyrkkisääntö on että jos em. lukema >5% on tuulisuudella merkitystä). Ottaen huomioon viherkannen korkeustaso, tulos ei ole erityisen suuri ja se vastaa maan pinnan tasossa lähellä rantaviivaa esiintyvää tuulisuutta.

Puuskatuulien osalta johtopäätös on sama, eli tornit antavat hieman suojaa tai ne eivät ainakaan mainittavasti lisää tuulisuutta tornien keskelle jäävään alueeseen. Tornit lisäävät oletetusti tuulisuutta keskusosan ulkopuolella kuten Englantilaisaukiolla. Tehdyssä tutkimuksessa ei ole mallinnettu kasvillisuutta eikä suoja-aitoja, jotka pienentävät tuulisuutta paikallisesti.

Turvallisuuskysymyksen osalta havaittiin, että tornit kanavoivat virtauksia siten, että tornien kulmien kohdalla voi tietyissä pisteissä esiintyä kovia puuskanopeuksia (> 23 m/s) useammin kuin kerran vuodessa.

Tämän johdosta tutkimuksessa suositeltiin, että tuulisuus on otettava huomioon jatkosuunnittelussa. Koska tornien kulman ohi kiertävä virtaus on tärkein kysymys, paikalliset ongelmakohdat voidaan poistaa rakenneratkaisuilla (katoksilla, aidoilla), istutuksilla ja vaihtoehtoisilla kulkureiteillä.

Tuulisuuden huomioiminen rakennusvaiheessa

Kaavoitusvaiheen jälkeen tuulisuus on otettu Kalasataman keskuksen suunnittelussa huomioon suosituksen mukaisesti ja on teetetty tuulitunnelikokeisiin perustuvia jatkotutkimuksia. Lopulliset tuulisuuden turvallisuuskysymykseen liittyvät korjaavat rakenneratkaisut päätetään viimeistään rakennuslupavaiheessa.

Tuulisuus otetaan huomioon myös Englantilaisaukion jatkosuunnitteluun liittyvässä maisemasuunnittelukilpailussa.

Asemakaavassa oleva merkintä, että kullekin piha-alueelle tulee rakentaa hyvin tuulelta suojattu oleskelualue, kohdentuu tietenkin myös leikkitiloille toisin kuin valituksessa on esitetty.



Leikki- ja oleskelualueiden tuulensuojausjärjestelyistä tullaan rakennuslupavaiheessa edellyttämään erityissuunnitelmat, joiden yhteyteen hankitaan asiantuntijalausunto järjestelyjen toimivuudesta. Leikki- ja oleskelutilat pystytään suojaamaan, ja se on mahdollista normaalilla rakennustekniikalla.

Leikki- ja oleskelualueiden turvallisuudesta

Valituksen mukaan K-korttelialueille asemakaavassa osoitetut leikki- ja oleskelutilat eivät ole turvallisia eivätkä täytä MRL 54 §:n mukaisia asemakaavan sisältövaatimuksia.

Leikki- ja oleskelualueiden laadulliset edellytykset myös turvallisuuden osalta varmistetaan rakennuslupavaiheessa.

K-kortteleiden katoilla sijaitsevat oleskelu- ja leikkipihat on suunniteltu rajattavaksi, rakennuksen räystäältä hieman sisäänvedetyillä, vähintään 2 metriä korkeilla turvalaseista toteutettavilla seinillä ja kaitteilla, jotka tehdään karkaistusta ja laminoidusta lasista. Rakennuksen kattopihatasa ylemmäksi nousevat räystäsrakenteet lasikaiteen ulkopuolella muodostavat noin 700 mm korkean umpiosan, joka rajoittaa valituksessa mainittua mahdollista korkean paikan aiheuttamaa pelkoa joillekin lapsille ja perheille.

Kattopihoille toteutettavat istutukset ja kalusteet tulevat olemaan sisäänvedettyjä lasikaiteista, jolloin ei synny tilannetta, jossa mahdolliset muuta pihatasa korkeammat rakenteet madaltaisivat suojaavan kaidarakenteen korkeutta ja muodostaisivat kiipeilylle minkäänlaisia edellytyksiä. Tämä on oleellinen ja itsestään selvä jatkosuunnittelun suunnitteluperiaate putoamisturvallisuuden näkökulmasta.

Rakennuslupakäsittelyn yhteydessä rakennusvalvonnan vastuulla on varmistua siitä, että suunniteltava rakennus täyttää kaikki MRL 117 §:n 2 momentin mukaiset rakennukselle asetettavat olennaiset tekniset vaatimukset, joista yksi on rakennuksen käyttöturvallisuus. Rakentamisen aikana pääsuunnittelija valvoo, ettei jatkosuunnittelun tai toteutuksen aikana synny ratkaisuja, jotka heikentäisivät turvallisuutta. Turvallisuudesta huolehtiminen ulotetaan myös laadittavien huolto- ja kunnossapitoasiakirjojen avulla myös kohteen luovutuksen jälkeiseen aikaan.

Myös asemakaavoitusta varten laaditun meluselvityksen laskelmat ja suositukset perustuvat siihen, että asuintornien jalustarakennuksen katoilla sijaitsevat oleskelu- ja leikkipihat rajataan 2,0 - 2,5 metrin ja Itäväylän kattava viherkansi 1,2 - 2,0 metrin korkuisilla lasikaiteilla. Nämä kaitteet toimivat sekä tuulen että liikenteen melun ja hiukkaspäästöjen suhteen kattopihojen terveellisyyttä, turvallisuutta ja



viihtyisyyttä parantavina ja suojaavina rakenteina. Meluselvitys suosittaa, että tornien ylimmissä kerroksissa sijaitsevien kattoterassien oleskelualueiden kaiteet tulee rakentaa vähintään 3 metrin korkuisiksi.

Valituksen mukaan leikki- ja oleskelutiloja ei ole missään Pohjoismaissa eikä Keski-Euroopassa kaavoitettu 6-kerroksisten talojen katoille merenranta-alueille.

Toteutuneita esimerkkejä vastaavista melua ja tuulta suojaavista, toimivista oleskelu- ja leikkipihojen lasikaideratkaisuista on ainakin seuraavat:

- Sellonhuipun asuintorni Espoon Leppävaarassa, jossa yli 80 metriä korkean, yli 25-kerroksisen asuintornin leikki- ja oleskelu-pihat ovat jalustarakennuksen kattotasolla yli 10 metrin (= +14.00) korkeudella korttelia ympäröivästä katutasosta. Sellonhuipun leikkipihat liittyvät Kalasataman keskuksen tapaan suoraan niin ikään kansitasolla sijaitseviin Sellon kauppa- ja aluekeskuksen yleisiin jalankulku- ja oleskelualueisiin. Tästä asetelmasta ao. kohteessa ei ole syntynyt valituksessa mainitun kaltaisia turvallisuus- ja häiriöongelmia.
- Kiinteistö Oy Verkon (Verkkokauppa.com) yleinen, yleisölle avoin näköala- ja oleskelualue, joka sijaitsee rakennuksen katolla 42 metrin (= +45.20) korkeudessa katutasosta. Helsingin Jätkäsaaren etelärannalla avomeren äärellä sijaitsevan kohteen tuuliolosuhteet ovat Kalasataman keskustakin haastavammat.
- Kampin keskus: Kolme 9-kerroksista asuintornia, joissa asuinpihat ovat liike- ja terminaalitiloja sisältävien jalustarakennuksen katoilla, rakennusten välissä. Talot ovat reilusti alle 20 metrin päässä toisistaan. Kohde sijaitsee tuulisella Helsingin niemellä, eikä pihoja suojaavat lasikaideratkaiteet ole tässä tapauksessa normaalia kaidekorkeutta korkeampia.

Eurooppalaisia esimerkkejä vastaavista ratkaisuksista on useita kuten Oslon Aker Brygge, Pariisin Rive Gauche -kaupunginosa Seine-joen varrella, Lyonissa rakenteilla oleva, osittain käyttöönotettu La Confluence -asuinalue, joka sijaitsee veden ympäröimänä kahden joen välissä, sekä Tallinnan Rootermanin alue meren äärellä, lähellä satamaa.

Lopuksi



MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisin määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Kalasadaman keskuksen asemakaavan muutoksen osalta on erittäin laajasti selvitetty kaavan vaikutukset. Kaavan voidaan katsoa perustuneen riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan voidaan katsoa olevan sekä MRL 54 §:n että MRL 155 §:n mukainen.

Kaupunginhallituksen johtosäännön 8 §:n 2 momentin 5 kohdan mukaan kaupunginhallitus antaa selityksen kaupunginvaltuuston päätöstä koskevan valituksen johdosta, jos kaupunginhallitus katsoo voivansa yhtyä valtuuston päätöksen lopputulokseen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

1 Valitus

Otteet

Ote

Oikeuspalvelut lausunnon
hallinto-oikeudelle toimittamista
varten

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäne antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon.

Kaupunginhallitus pyytää valituksen hylkäämistä jäljempänä mainituin perustein.

Helsingin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 6.6.2012 § 197 Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10571 osan, kortteleiden nro 10593 ja 10595 - 10598 sekä puisto-, rautatie-, katu- ja satama-alueiden asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12070 mukaisena.



***** on tehnyt kaupunginvaltuuston päätöksestä valituksen Helsingin hallinto-oikeudelle.

Valitusoikeus ja määräajan noudattaminen

Maankäyttö- ja rakennuslain (myöhemmin MRL) 188 §:n 1 momentin mukaan muutosta asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen haetaan siten kuin kuntalaissa säädetään. Edelleen, kuntalain 92 §:n mukaan valitusoikeus on sillä, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä kunnan jäsenellä.

Muutoksenhakija on helsinkiläinen.

Kuntalain 93 §:n mukaan valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. MRL 188 §:n 5 momentin mukaan kaavan hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon, kun päätös on asetettu yleisesti nähtäville.

Kaupunginvaltuuston 6.6.2012 päivätty pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävillä 15.6.2012. Valitus on toimitettu hallinto-oikeudelle 6.7.2012. Valitus on tehty määräajassa.

Valituksen vaatimukset ja keskeiset perusteet

Valittaja on pyytänyt hallinto-oikeutta kumoamaan päätöksen ja palauttamaan asian uudelleen valmisteltavaksi.

Valittaja on valituksessaan todennut, että asemakaava ei luo MRL 54 §:n mukaisia edellytyksiä terveellisen ja turvallisen elinympäristön järjestämiselle johtuen ristiriidoista ja puutteista koskien korkeiden asuinrakennusten turvallisuutta ja näiden sääntelyä. Valittaja katsoo myös, että ulkoleikki- ja oleskelutilat ovat vastoin MRL 54 §:ää terveydelle ja turvallisuudelle vaaralliset ja epäviihtyisät sekä MRL 155 §:n vastaisesti riittämättömät.

Valittaja on katsonut, että Kalasataman keskuksen asemakaavan muutos ei täytä terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle asuinympäristölle asetettuja vaatimuksia, koska asemakaava ei anna riittäviä edellytyksiä rakennuslupakäsittelyssä varmistaa rakennusten paloturvallisuutta, asukkaiden pelastautumista ja evakuointia hätätilan sattuessa ja koska nykyiset rakentamismääräykset, Helsingin rakennusjärjestys ja muut rakentamista koskevat lain säännökset eivät huomioi yli 16-kerroksisten rakennusten erityispiirteitä näiltä osin.

Lisäksi valittaja on todennut, että asemakaavassa osoitetut leikki- ja oleskelutilat eivät ole viihtyisät, turvalliset eivätkä riittävät. Leikki- ja oleskelutilojen sijoittamista 6-kerroksisten talojen katoille ei voida hyväksyä, koska tuulisuuserelvityksen mukaan tuulet muodostuvat



katoilla usein vaarallisen voimakkaiksi. Suurimman osan vuodesta tuulet ovat hyisiä ja olosuhteet oleskelulle ja leikille epävihtyisät. Asemakaavamääräys edellyttää tuulensuojauksen toteuttamista oleskelutiloille mutta ei leikkituloille. Tuulisuutta ei käytännössä voida poistaa muureilla tai korkeilla aidoilla. Kiipeilyä ei voida estää. K-korttelialueiden yläpihakannet ovat käytännössä kokonaisuudessaan tornien välissä, joissa ilmenee tuulisusselvityksen mukaan vaarallisia kanavavirtauksia.

Valituksen hylkääminen

Jäljempänä esitettävillä perusteilla on katsottava, että vastoin valittajan käsitystä 6.6.2012 § 197 päätös ei ole syntynyt MRL:n sisältövaatimusten vastaisesti. Kaava perustuu MRL:n edellyttämiin riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin.

Tämän vuoksi valitus tulee hylätä.

Kiireellinen käsittely

Helsingin kaupunki pyytää myös, että valitus käsitellään kiireellisenä ja että hallinto-oikeus ilmoittaa arvionsa valituksen käsittelyajasta.

MRL 188 §:n 2 momentin mukaan asuntorakentamisen kannalta tai muutoin yhteiskunnallisesti merkittäväksi katsottavaa asemakaavaa koskeva valitus on käsiteltävä kiireellisenä.

Muutoksenhakuviranomaisen on kunnan pyynnöstä ilmoitettava arvio siitä, milloin tällaista kaavaa koskeva päätös annetaan. Jos arvioitua aikaa ei ole mahdollista noudattaa, siitä on ilmoitettava kunnalle.

Kalasadaman keskuksen asemakaavan muutos on sekä asuntorakentamisen että erityisesti yleisen edun kannalta yhteiskunnallisesti erittäin merkittäväksi katsottava asemakaava. Kalasadaman keskus tulee muodostamaan itäiseen kantakaupunkiin rakennettavan uuden kaupunginosan ytimen ja joukkoliikenteen solmukohtaan. Koko hankkeen arvioitu arvo on noin miljardi euroa.

Palo- ja pelastusturvallisuus

Lainsäädännön asemakaavalle asettamat vaatimukset

MRL 54 §:n 2 momentin mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä



heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen.

Elinympäristön turvallisuutta ei ole säännöksessä, sen perusteluissa taikka oikeuskäytännössä tarkemmin määritelty. Turvallinen elinympäristö voi tarkoittaa monia asioita, kuten valittujen liikenneratkaisujen turvallisuutta käyttäjille, liikuntaesteetöntä tai paloturvallista rakentamista. Asemakaavassa tulee luoda edellytykset turvalliselle rakentamiselle myös paloturvallisuuden ja liikuntaesteettömyyden kannalta.

Asemakaavassa ei kuitenkaan toisteta tarkemmanasteisia lain säännöksiä ja normeja eikä pääsääntöisesti myöskään anneta määräyksiä sellaisista rakentamista koskevista seikoista, jotka kuuluvat ratkaistavaksi rakennusluvan myöntämisen yhteydessä.

Palo- ja pelastusturvallisuutta ja liikkumisen esteettömyyttä koskevat lainkohdat ja sääntely ovat sellaisia, että ne painottuvat rakentamista ja rakennuslupaa koskevaan säännöstöön ja yksityiskohtia koskevat kysymykset tulevat ratkaistavaksi rakennusluvan myöntämisen yhteydessä MRL 117 §:n mukaisesti, kun käytettävissä on yksityiskohtainen suunnitelma. Kuten MRL 54 §:n sanamuoto kuuluu, tulee asemakaavan kuitenkin luoda edellytykset näiden kysymysten ratkaisemiselle.

Kalasadaman keskuksen asemakaavan laatiminen

Kalasadaman keskus on ollut asemakaavan suunnittelun kannalta erityistapaus. Alueelle tullaan rakentamaan iso kokonaisuus eri käyttötarkoituksen omaavia ja osittain myös Suomen oloihin nähden korkeita rakennuksia. Hankkeen monimutkaisuus on edellyttänyt asemakaavavaiheessa tavanmukaista pidemmälle menevää suunnittelua ja myös laajaa yhteistoimintaa hankkeen konsultin, kaupungin hallintokuntien ja eri viranomaistahojen välillä. Tällaisia ovat olleet erityisesti rakennusvalvontaviranomainen ja pelastuslaitos.

Asemakaavaehdotuksesta lausuivat palo- ja pelastusturvallisuuskysymyksiin liittyen Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto ja Helsingin pelastuslaitos sekä rakennusvalvontavirasto. Lausunnoissa esiintuodut näkökohdat huomioitiin lisäyksenä kaavamääräyksiin tai ne huomioidaan jatkosuunnittelussa.

Asemakaavan laatimisen yhteydessä on myös teetetty laajasti erilaisia selvityksiä, jotta on varmistauduttu siitä, että asemakaava täyttää MRL 54 §:n vaatimukset. Yksi selvityksistä on Kalasadaman keskuksen alustava palotekninen suunnitelma kaavoituksen tarpeisiin (laatinut L2 Paloturvallisuus Oy). Selvityksen tarkoituksena on ollut varmistaa



kaavan toteuttamiskelpoisuus ja osoittaa yksi vaihtoehto palo- ja pelastusturvallisuuden saavuttamiseksi kaavan mahdollistamassa hankkeessa. Pelastuslaitos oli mukana suunnitelman laadinnassa.

Selvityksessä on huomioitu myös se, että kohde tullaan rakentamaan vaiheittain ja paloturvallisuus tulee ottaa huomioon kaikissa eri vaiheissa. Paloteknisen suunnitelman yhteydessä kartoitettiin myös ympäristön vaarallisten aineiden aiheuttamat riskit.

Perusteellisessa selvityksessä on hankkeen osa-alueita selvitetty rakennusluvan tasolle menevällä tarkkuudella. Erikseen on analysoitu, mitä asemakaavassa tulisi tältä osin huomioida (s. 6 - 7).

Asemakaavan määräykset palo- ja pelastusturvallisuudesta

"Tonttien sekä tonttien ja katualueen välisiä rajaseiniä ei tarvitse rakentaa. Alueet ja rakennukset on suunniteltava ja rakennettava siten, että vastaava paloturvallisuustaso on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin."

"Rakennettaessa tiloja olemassa olevien tilojen kautta tulee olemassa olevien tilojen käyttöturvallisuus- ja pelastusturvallisuustaso turvata työn aikana."

"Ennen tontinrajat ylittävän hankekokonaisuuden tai sen osan rakennusluvan myöntämistä tulee hakijan laatia selvitys pelastusturvallisuudesta myös rakennuslupa-alueen ulkopuolelta koko rakentamisen tosiasialliselta vaikutusalueelta."

"Ennen tornien rakentamisen aloittamista on laadittava selvitys alapuolella käytössä olevien tilojen turvallisuudesta."

Lisäksi kahteen kaavamerkintään on sisällytetty paloturvallisuutta koskeva osuus:

"ylk2 - Alue, jolla Junatie tulee kattaa paloturvallisuuden kannalta tarvittavien osin."

"ybk - Alue, jolla Junatie ja Kulosaarensilta tulee kattaa viherkannella. Kannelle tulee mahdollistaa huolto- ja pelastusajoneuvojen pääsy."

Rakennuslupakäsittely

Rakennusluvan käsittelyn yhteydessä rakennuslupaviranomainen tarkastaa yksityiskohtaisten suunnitelmien perusteella kohteen palo- ja pelastusturvallisuuden.

Rakennuslupakäsittelyssä rakennettavan kohteen palo- ja pelastusturvallisuutta tarkastellaan MRL 117 §:n, maankäyttö- ja rakennusasetuksen (myöhemmin MRA) 50 §:n, muiden MRL:n ja



MRA:n säännösten, Suomen rakentamismääräyskokoelman määräysten sekä Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen perusteella. Nämä säännökset ja määräykset koskevat myös yli 16-kerroksisia rakennuksia, toisin kuin valittaja viestissään väittää. Paloturvallisuudesta on säädetty erityisesti Suomen rakentamismääräyskokoelmaan kuuluvassa osassa E1 Rakennusten paloturvallisuus.

Rakennuslupakäsittelyn yhteydessä palo- ja pelastusturvallisuuskysymyksissä tullaan käyttämään riippumattomia asiantuntijoita siten kuin rakentamismääräyskokoelmassa (osa A1, kohta 3.2.) erityismenettelyn osalta vaativissa kohteissa edellytetään.

Kalasadaman keskuksen alustavassa paloteknisessä suunnitelmassa on selostettu ratkaisuja, joiden avulla rakennuskokonaisuus voidaan rakentaa turvallisesti ja voidaan taata asukkaiden ja muiden käyttäjien turvallinen poistuminen mahdollisen tulipalon yhteydessä.

Paloturvallisuusvaatimusten täytyminen tullaan rakennuslupakäsittelyssä katsomaan Rakennusmääräyskokoelman osan E1 kohdan 1.3.2. mukaisesti tarvittavin osin. Kohdassa todetaan:

”Paloturvallisuusvaatimuksen katsotaan täyttyvän myös, mikäli rakennus suunnitellaan ja rakennetaan perustuen oletettuun palonkehitykseen, joka kattaa kyseisessä rakennuksessa todennäköisesti esiintyvät tilanteet. Vaatimuksen täytyminen todennetaan tapauskohtaisesti ottaen huomioon rakennusten ominaisuudet ja käyttö.”

Tämä toiminnalliseksi suunnitteluksi kutsuttu tapauskohtainen suunnittelu, toisin kuin pelkkä kohdan 1.3.1. mukainen E1:n mukaisten määräysten ja ohjeiden mukainen suunnittelu, ottaa huomioon korkean rakentamisen erityistarpeet.

Selvityksessä on esitetty paloturvallisuuden takaamiseksi seuraavia ratkaisuja:

”Tornien kantavat rakenteet mitoitetaan kestävämpään pidempi kestoiseen palo kuin käyttötavan mukainen palokuorma E1:n mukaan edellyttäisi. Torneissa kukin kerros tulee olemaan palo-osastoitu seuraavasta kerroksesta, joten palo ei pääse leviämään hallitsemattomasti pystysuunnassa.”

”Tornit tullaan varustamaan automaattisella sammutusjärjestelmällä, jonka toimintavarmuutta parannetaan normaalista varustamalla järjestelmä kahdella riippumattomalla vesilähteellä. Kuhunkin porrashuoneeseen asennetaan kiinteä sammutusvesiputkisto märkänä (sammutusvesiputkisto on tarpeellisilta osin jatkuvasti paineistettu).



Toimistot ja hotellitornit kokonaisuudessaan sekä asuintornit lukuun ottamatta itse asuntoja varustetaan automaattisilla paloilmoittimilla. Asunnot varustetaan verkkovirtaan kytketyillä palovaroittimilla.”

”Torneista pelastautuminen tulipalon yhteydessä tullaan varmistamaan siten, että Rakennusmääräyskokoelman E1 kohdan 10.3.2. mukaisesti jokaisessa tornissa tulee olemaan vähintään kaksi uloskäytävää, jota pitkin rakennuksessa oleskelevat voivat poistua rakennuksesta. Uloskäytävistä yksi tulee olemaan kohdan 10.5.2. taulukon mukaisesti, kuten yli 16-kerroksisilta rakennuksilta edellytetään, palolta ja savulta suojattu, muut palolta suojattuja. Pelastushenkilökunnan turvallisuus tullaan takaamaan rakentamalla standardin EN 81-72 mukainen palomieshissi.”

Lisäksi liikuntaesteisten pelastautuminen torneista on esitetty toteutettavaksi palolta ja savulta suojatun evakuointihissin avulla, jota toisin kuin tavallista hissiä, saa käyttää myös tulipalon aikana.

Torneista pelastautuminen ei tulisi siten perustumaan pelastuslaitoksen nostolavakalustoon, joista suurin ylettyy yli 60 metriin eli yli 7. kerroksen mutta ei aina välttämättä 15. kerrokseen. Tämän vuoksi ei ole myöskään välttämätöntä, että pelastuslaitoksen nostokaluston tulisi päästä kaikille rakennusten sivustoille.

Kaavan mukaisista neljästä torniparista kaksi sijaitsevat lähimmillään noin 13 metrin päässä toisistaan. Suomen rakennusmääräyskokoelman E1 kohta 9.1.2. määrää, että rakennusten välisen etäisyyden tulee olla sellainen, että palo ei leviä helposti naapurirakennuksiin ja aluepalon vaara jää vähäiseksi. Jos rakennusten välinen etäisyys on alle 8 metriä, tulee rakenteellisin tai muin keinoin huolehtia palon leviämisen rajoittamisesta.

Rakennusten väliseen etäisyyteen liittyvät kysymykset tullaan varmistamaan toiminnallisen suunnittelun keinoin kuten varustamalla koko Kalasataman keskus automaattisella sammutuslaitteistolla.

Rakennusvalvontaviranomainen tulee edellyttämään, että Kalasataman keskus toteutetaan selvityksessä esitetyllä tai vastaavalla tavalla paloturvallisuuden takaamiseksi.

Lisäksi voidaan todeta, että koska korkea rakentaminen on viime aikoina yleistynyt, Helsingin kaupungin rakennuslautakunta on 6.6.2012 vahvistanut Helsingin kaupungin korkean rakentamisen rakentamistaohjeet, jotka tulevat noudatettaviksi Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 2 §:n mukaisina rakentamistaohjeina. Ohjeissa on huomioitu myös palo- ja pelastusturvallisuus.



Yhteenveto

Edellä esitetty huomioiden Helsingin kaupunki katsoo, että toisin kuin valittaja väittää, asemakaavaan on otettu kohteen erityisluonteen edellyttämät palo- ja turvallisuusmääräykset. Asemakaava ja sen määräykset perustuvat poikkeuksellisen yksityiskohtaiselle tasolle meneviin selvityksiin, joita kohteen on katsottu edellyttävän. Kuitenkin vasta rakennuslupamenettelyssä on mahdollista ja tulee yksityiskohdissaan ratkaistuksi rakentamista koskevien säännösten mukainen paloturvallisuus ja riittävä pelastusturvallisuus sekä niiden edellyttämät seikat.

Leikki- ja oleskelutilojen riittävyys

Valituksen mukaan leikki- ja oleskelutilojen riittävyttä arvioitaessa Kalasatamaa ei voida pitää kantakaupunkina ja leikki- oleskelutilojen mitoituksessa olisi tullut noudattaa laadukkaampia kriteereitä. Kalasatamaa olisi tullut verrata leikkipaikkojen mitoituksessa Ruoholahteen.

Leikki- ja oleskelualueita koskevat lain säännökset

Keskeiset säännökset, jotka koskevat oleskelu- ja leikkialueille asetettavia vaatimuksia, ovat maankäyttö- ja rakennuslain asemakaavan sisältövaatimuksia sääntelevä 54 § ja 155 §, joissa on säädetty rakentamiseen liittyvistä järjestelyistä leikki- ja oleskelualueiden osalta.

MRL 54 §:n 2 momentin mukaan kaavoitettavalla alueella tai lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

MRL 155 §:n 1 momentin mukaan asuinrakennuksen yhteyteen tulee järjestää riittäväsi ulkotilaa oleskelualueita varten. Ne on turvallisesti erotettava liikenteelle varatusta alueesta. Tilojen riittävyttä arvioitavissa voidaan ottaa huomioon myös lähiympäristön tarjoamat vastaavat tilat ja alueet sekä kiinteistöjen yhteiset järjestelyt.

Ympäristöministeriön lain soveltamista koskevan oppaan "Asemakaavamerkinnot ja -määräykset" (nro 12, 16.6.2003, s. 134) mukaan leikki- ja oleskelualueiden riittävyys ja niiden sijainnin tarkoituksenmukaisuus tutkitaan myös rakennuslupamenettelyn yhteydessä. Näitä alueita koskevia määräyksiä voidaan ottaa myös asemakaavaan. Ne saattavat olla tarpeen varsinkin silloin, kun erityisen tehokkaan maankäytön, väestörakenteen, kortteli- tai asuinaluekohtaisten leikki- ja oleskelualueiden vähäisyyden tai muun vastaavan syyn takia tonttikohtaiset leikki- ja oleskelualueiden tarve on



erityisen suuri tai niiden sijoittaminen turvallisuuden, terveellisuuden ja viihtyvyyden vaatimukset täyttävällä tavalla on vaikeaa.

Kalasadaman keskus osana itäistä kantakaupunkia

Kalasadaman osayleiskaavan (Sörnäistenranta - Hermanninranta) nro 11650 mukaan alue on pääosin keskustatoimintojen aluetta, katu- ja metrolinnoitettua aluetta sekä lähivirkistysaluetta. Lisäksi osayleiskaavassa alueella on erityinen yhdyskuntateknisen huollon suunnittelutarve.

Kalasadaman asemakaavan muutos on osayleiskaavan mukainen.

Kalasadaman alue on entisen Sörnäisten sataman paikalle rakennettava uusi kaupungin osa, joka tulee laajentamaan itäistä kantakaupunkia noin 175 ha. Alueelle tulee muuttamaan vuoteen 2035 mennessä yli 20 000 uutta asukasta. Kalasadaman keskuksen asemakaava käsittää tämän uuden kokonaisuuden keskeisimmät korttelit.

Kaava-alueelle on suunnitteilla keskus, joka koostuu kaupallisesta keskuksista ja sen päälle rakennettavista kahdeksasta tornista, joihin on asumisen lisäksi suunniteltu myös toimistoja sekä hotelli. Torneissa on 22 - 33 kerrosta ja niihin arvioidaan muuttavan noin 2 000 uutta asukasta. Kalasadaman keskus tulee toimimaan joukkoliikenteen sekä jalankulun ja pyöräilyn solmukohtana itäisessä kantakaupungissa.

Kalasadaman keskus tulee muodostamaan uuden kaupunginosan ytimen ja samalla se yleiskaavan mukaisesti yhdistää Kalasadaman etelä- ja pohjoisosaa toisiinsa sekä vähentää Itäväylän aiheuttamaa haittavaikutusta.

Kaavan aluetehokkuus on $e(a) = 2,2$. Kalasadaman keskuksen korttelitehokkuus alueella, jolla on kokonaiskerrosala, on $e(kk) = 6,8$ ja kaavan mukaisilla korttelialueilla keskimäärin $e(k) = 11,8$. Alueen korttelitehokkuus on poikkeuksellisen korkea.

Kalasadamaa ei ole tullut verrata leikkipaikkojen mitoituksessa Ruoholahteen kuten valituksessa esitetään. Kalasadaman keskuksen ulkoalueita suunniteltaessa vertailukohteena on ollut mm. Kampin keskus. Kyse on tiiviistä keskustarakentamisesta.

Asemakaavan määräykset ulkoilu- ja leikkialueista

Kalasadaman keskuksen asemakaavaan on katsottu tarpeelliseksi ottaa seuraavat ulkoilu- ja leikkialueita koskevat määräykset:

”ybk - Alue, jolla Junatie ja Kulosaarensilta tulee kattaa viherkannella. Kannelle tulee mahdollistaa huolto- ja pelastusajoneuvojen pääsy.”



”yah - Alue, jolle tulee rakentaa kortteleiden 10620 - 10623 kaikkien asukkaiden yhteiskäyttöinen piha-alue. Kullekin piha-alueelle tulee rakentaa hyvin tuulelta suojattu oleskelualue.”

”yvp - Alue, jossa viherkantena rakennettava osuus on käsiteltävä A1 hoitoluokan puistoalueen tasoisesti. Puistoalue on pidettävä päivisin julkisesti avoimena.”

”jk - Alue, jolle tulee rakentaa julkinen ulkotilassa oleva porrasyhteys tasojen +3.0 ja +22.0 välille. Porrasyhteyden läheisyyteen tulee sijoittaa luonteva esteetön hissiyhteys, joka tulee integroida rakennukseen.”

”Asukkaiden yhteiskäyttöiset piha-alueet sekä kattokerroksen oleskeluterassit tulee suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvot ulkona (vanha alue).”

”Alueelle rakennettavien kansirakenteiden ja muiden meluntorjunnan kannalta keskeisten rakenteiden suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota riittävän meluntorjunnan aikaansaamiseksi erityisesti alueelle suunniteltujen asuinrakennusten ja piha-alueiden osalta. Meluntorjunnasta ja ilman epäpuhtauksien huomioon ottamisesta tulee tehdä kokonaissuunnitelma, jonka mukaan alue tulee toteuttaa.”

”Tuulisuus ja rakennusten aiheuttama tuulen kanavointivaikutus tulee ottaa huomioon alueen jatkosuunnittelussa.”

”AL-korttelialueella kattokerrokseen on rakennettava terassi ja yhteistiloja rakennuksen kaikkien asukkaiden käyttöön, mikäli rakennukseen tulee asuntoja.”

”K-korttelialueella rakennusten katot tulee rakentaa viherkantena, joka on varustettava istutuksin ja tuulelta suojatulla oleskelualueella.”

”K-korttelialueella katolle sijoitettavien teknisten tilojen ja laitteiden tulee sopia koko rakennuksen ulkonäköön ja ne tulee suunnitella luontevaksi osaksi viherkantaa.”

Kalasadaman keskuksen leikki- ja ulko-oleskelualueet koostuvat erityyppisistä rakennusten kattotasanteille rakennetuista pihoista sekä betonikansien päälle rakennettavista viherkansista.

Kalasadaman keskuksen omat leikki- ja oleskelualueet

Alueelle on määritelty kolme leikki- ja ulko-oleskelualueutta merkinnällä yah (alue, jolle tulee rakentaa kortteleiden 10620 - 10623 kaikkien asukkaiden yhteiskäyttöinen piha-alue). Kullekin piha-alueelle tulee rakentaa hyvin tuulelta suojattu oleskelualue. Kortteleiden kaikki asukkaat voivat käyttää kaikkia kolmea piha-alueutta leikkiin ja ulko-oleskeluun omien mieltymystensä mukaisesti ja muun muassa



auringon suunnan ja tuulisuuden huomioiden. Alueiden yhteenlaskettu pinta-ala on 4 686 m².

Kukin piha-alue tullaan suunnittelemaan erikseen huomioiden ilmansuunnat ja sijoittumisen korttelikonaisuuteen. Piha-alueet sijaitsevat kuudennen kerroksen kattotasolla nykyisestä maanpinnasta katsoen. Piha-alueille on esteetön kulkuyhteys kaikista asunnoista. Piha-alueiden sijainti ilmenee liitteenä hallinto-oikeudelle toimitettavista havainnollistavista kuvista.

Näiden ainoastaan Kalasataman keskuksen asukkaiden käytössä olevien leikki- ja ulko-oleskelualueiden lisäksi alueelle rakennetaan asukkaiden ja päivisin myös ulkopuolisten käyttöön puistomainen viherkansi. Asemakaavassa alueet on määritelty merkinnällä yvp (alue, jossa viherkantana rakennettava osuus on käsiteltävä A1 hoitoluokan puistoalueen tasoisesti) ja merkinnällä ybk (alue, jolla Junatie ja Kulosaarensilta tulee kattaa viherkannella). Kannelle tulee mahdollistaa huolto- ja pelastusajoneuvojen pääsy. Alueiden yhteenlaskettu pinta-ala on 12 269 m². Keskeinen viherkansi sijaitsee suurelta osin neljännen kerroksen kattotasolla nykyisestä maanpinnasta katsoen. Viherkansien sijainti ilmenee liitteenä hallinto-oikeudelle toimitettavista havainnollistavista kuvista.

Tornirakennusten keskellä sijaitsevalle viherkannelle on esteetön kulkuyhteys kaikista asunnoista sekä julkisesti päivisin käytössä oleva esteetön hissiyhteys katutasolta. Keskeiseltä viherkannelta on ulkotilassa oleva suora porrasyhteys Englantilaisaukiolle, joka on Kalasataman keskukseen rajautuva katuaukio. Kaava määrittelee korttelin nro 10623 tonttien nro 2 ja 3 väliin kulkuyhteydet seuraavasti: ”Alue, jolle tulee rakentaa julkinen ulkotilassa oleva porrasyhteys tasojen +3.0 (= Englantilaisaukio katutasossa) ja +22.0 (= puistokannen taso tontilla 3) välille. Porrasyhteyden läheisyyteen tulee sijoittaa luonteva esteetön hissiyhteys, joka tulee integroida rakennukseen.”

Kalasataman keskuksen suunnitelmien mukaan kultakin katto- ja kansitasolla sijaitsevalta oleskelu- ja leikkialueelta on aina vähintään kaksi toisistaan riippumatonta tulo- ja poistumisreittiä. Tämän lisäksi kunkin asuintornin hissiryhmät (= á 3 x 17 hengen hissiä), jotka on mitoitettu liikkumisesteisille sekä lastenvaunujen ja polkupyörien kuljettamiseen, yhdistävät kattotasolla sijaitsevat oleskelu- tai leikkipihat keskuksen katutasoon. Hissit on varusteltu myös liikkumis- ja toimintaesteisten omatoimista liikkumista varten. Kalasataman keskukselta on tehty esteettömyyselvytys (11.5.2012).



Näillä toimenpiteillä turvataan esteetön, turvallinen ja vaivaton yhteys lähiseudun oleskelu-, leikki- ja virkistysalueille sekä alueelliseen kattavaan kevyen liikenteen verkostoon.

Asuintornien asukkaille avoimet yhteistilat: talopesulat, imujätteen syöttöasemat, polkupyörä- ja ulkoiluvälinevarastot sekä osa kerho- ja harrastetiloista sekä taloyhtiön saunaosastoista sijaitsevat kattopihoille avautuvissa kerroksissa. Kulku- ja näköyhteydet kyseisistä tiloista kattopihoille ovat erinomaiset. Edellytykset sosiaaliselle kontrollille ovat hyvät ja valituksessa esitetyt huolet kattopihojen turvallisuus- ja häiriöongelmista sekä pakoreittien riittämättömyydestä ovat aiheettomia tai hallittavissa.

Lähiseudun leikki- ja oleskelualueet

Kalasadaman keskus rajautuu itäreunaltaan Englantilaisaukion ja Kalasadamanpuiston sekä näitä yhdistävän nk. shared space -katualueen muodostamaan kokonaisuuteen, joka on Kalasadaman uuden kaupunkirakenteen keskeisin julkinen ulkotila. Kokonaisuuden yhteenlaskettu pinta-ala on 3,91 ha. Alue tullaan suunnittelemaan kaikille eri käyttäjäryhmille ja mahdollistamaan laajasti leikin, oleskelun ja kaupunkielämän erilaisia tarpeita. Kalasadamanpuistolla on voimassa oleva asemakaava ja puisto on tarkoitus rakentaa vuonna 2015.

Kalasadaman keskuksen tulevien asukkaiden laajempaan ulkoilu- ja virkistysalueena tulee olemaan Mustikkamaan saari, joka yhdistetään Kalasadamaan uudella siltayhteydellä. Sillan rakentamista valmistelevat työt on aloitettu ja sillan tulisi valmistua vuonna 2014.

Yhteenveto

Kalasadaman asemakaavassa leikkipaikat ja oleskelualueet on MRL 54 §:n 2 momentin perusteella otettu huomioon siten, että ne ovat rakentamisvaiheessa järjestettävissä MRL 155 §:n 1 momentin edellyttämällä tavalla. Rakennus- ja pihasuunnitelmat laaditaan rakennuslupavaiheessa. Suunnitelmien säädösten- ja tarkoituksenmukaisuusvalvonta hoidetaan rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

Valituksessa on viitattu korkeimman hallinto-oikeuden 25.2.2010 antamaan päätökseen nro 352. Kyseisessä päätöksessä korkein hallinto-oikeus katsoi, että Helsingin kantakaupungin alueella sijaitsevassa täydennysrakentamiskohteessa, ottaen huomioon tontin lähiympäristössä olevat puistoalueet, oli asemakaavan muutoksessa otettu riittävällä tavalla huomioon mahdollisuudet leikkipaikkojen ja oleskelualueiden järjestämiseen asuinrakennusten rakentamisvaiheessa.



Tuulisuuden aiheuttamista viihtyvyysongelmistä ja vaaratekijöistä

Valittajan mukaan leikki- ja oleskelutilojen sijoittamista 6-kerroksisten talojen katoille ei voida hyväksyä, koska tuulisuuselvityksen mukaan tuulet muodostuvat katoilla usein vaarallisen voimakkaiksi. Suurimman osan vuodesta tuulet ovat hyisiä ja olosuhteet oleskelulle ja leikille epäviihtyisät.

Tuulisuuskysymys on ollut hyvin kaavoittajan tiedossa Keski-Pasilasta ja Jätkäsaaresta aikaisemmin tehtyjen tuulisuuskartoitusten kautta.

Tuulisuusselvitys

Asemakaavan valmistelun aikana teetettiin selvitys Kalasataman keskuksen tuulisuusselvitys, joka on asemakaavan nro 12070 liitteenä. Selvityksessä on esitetty yksityiskohtainen tuulisuuskartoitus Kalasataman keskuksen suunnitelmalle.

Tuulisuuskartoitus on tehty tuulitunnelikokeen ja pitkän aikavälin (10 v) paikallisten tuulitilastojen avulla. Tuulitunnelikoe on tehty rajakerros-tyyppisessä tuulitunnelissa siten, että luonnon tuulia voidaan simuloida mahdollisimman tarkasti. Käytettyjä tekniikoita pidetään yleisesti luotettavimpina tuulisuuden selvittämiseen suunnitteluvaiheessa, ja ne ovat samoja, joiden pohjalta eri tutkijat ovat esittäneet suosituksia tuulisuuskriteereille.

Tuulisuus vaikuttaa viihtyvyyteen ja turvallisuuteen. Viihtyvyyden osalta tarkastellaan tyypillisesti alhaisia tuulennopeuden kynnsarvoja (esimerkiksi 5 m/s keskituuli tai 10 m/s puuskatuuli katutasossa 2 metrin korkeudessa). Turvallisuuden osalta tarkastellaan suurempia kynnsarvoja (yleisesti 16 ...23 m/s puuskanopeus). Tuulisuus määritetään kynnsarvojen ylittävien tuulien esiintymisen (% ajasta) avulla.

Tulosten mukaan Kalasatama on asuinalueena Helsingin manneralueen oloissa suhteellisen tuulinen ja tuulisuuden perustaso avoimella paikalla on samaa suuruusluokkaa Helsingin Jätkäsaaren kanssa.

Viherkannella tunnin keskituuli >5 m/s kesäkaudella noin 2 % ajasta ja koko vuoden tarkastelussa noin 5 % (toisinaan käytetty nyrkkisääntö on että jos em. lukema >5% on tuulisuudella merkitystä). Ottaen huomioon viherkannen korkeustaso, tulos ei ole erityisen suuri ja se vastaa maan pinnan tasossa lähellä rantaviivaa esiintyvää tuulisuutta. Puuskatuulien osalta johtopäätös on sama, eli tornit antavat hieman suojaa tai ne eivät ainakaan mainittavasti lisää tuulisuutta tornien keskelle jäävään alueeseen. Tornit lisäävät oletetusti tuulisuutta keskusosan ulkopuolella kuten Englantilaisaukiolla. Tehdyssä



tutkimuksessa ei ole mallinnettu kasvillisuutta eikä suoja-aitoja, jotka pienentävät tuulisuutta paikallisesti.

Turvallisuuskysymyksen osalta havaittiin, että tornit kanavoivat virtauksia siten, että tornien kulmien kohdalla voi tietyissä pisteissä esiintyä kovia puuskanopeuksia (> 23 m/s) useammin kuin kerran vuodessa.

Tämän johdosta tutkimuksessa suositeltiin, että tuulisuus on otettava huomioon jatkosuunnittelussa. Koska tornien kulman ohi kiertävä virtaus on tärkein kysymys, paikalliset ongelmakohdat voidaan poistaa rakenneratkaisuilla (katoksilla, aidoilla), istutuksilla ja vaihtoehtoisilla kulkureiteillä.

Tuulisuuden huomioiminen rakennusvaiheessa

Kaavoitusvaiheen jälkeen tuulisuus on otettu Kalasataman keskuksen suunnittelussa huomioon suosituksen mukaisesti ja on teetetty tuulitunnelikokeisiin perustuvia jatkotutkimuksia. Lopulliset tuulisuuden turvallisuuskysymykseen liittyvät korjaavat rakenneratkaisut päätetään viimeistään rakennuslupavaiheessa.

Tuulisuus otetaan huomioon myös Englantilaisaukion jatkosuunnitteluun liittyvässä maisemasuunnittelukilpailussa.

Asemakaavassa oleva merkintä, että kullekin piha-alueelle tulee rakentaa hyvin tuulelta suojattu oleskelualue, kohdentuu tietenkin myös leikkitiloille toisin kuin valituksessa on esitetty.

Leikki- ja oleskelualueiden tuulensuojajärjestelyistä tullaan rakennuslupavaiheessa edellyttämään erityissuunnitelmat, joiden yhteyteen hankitaan asiantuntijalausunto järjestelyjen toimivuudesta. Leikki- ja oleskelutilat pystytään suojaamaan, ja se on mahdollista normaalilla rakennustekniikalla.

Leikki- ja oleskelualueiden turvallisuudesta

Valituksen mukaan K-korttelialueille asemakaavassa osoitetut leikki- ja oleskelutilat eivät ole turvallisia eivätkä täytä MRL 54 §:n mukaisia asemakaavan sisältövaatimuksia.

Leikki- ja oleskelualueiden laadulliset edellytykset myös turvallisuuden osalta varmistetaan rakennuslupavaiheessa.

K-kortteleiden katoilla sijaitsevat oleskelu- ja leikkipihat on suunniteltu rajattavaksi, rakennuksen räystäältä hieman sisäänvedetyillä, vähintään 2 metriä korkeilla turvalaseista toteutettavilla seinillä ja kaiteilla, jotka tehdään karkaistusta ja laminoidusta lasista. Rakennuksen kattopihatasa ylemmäksi nousevat räystäsrakenteet



lasikaiteen ulkopuolella muodostavat noin 700 mm korkean umpiosan, joka rajoittaa valituksessa mainittua mahdollista korkean paikan aiheuttamaa pelkoa joillekin lapsille ja perheille.

Kattopihoille toteutettavat istutukset ja kalusteet tulevat olemaan sisäänvedettyjä lasikaiteista, jolloin ei synny tilannetta, jossa mahdolliset muuta pihatasoa korkeammat rakenteet madaltaisivat suojaavan kaiderakenteen korkeutta ja muodostaisivat kiipeilylle minkäänlaisia edellytyksiä. Tämä on oleellinen ja itsestään selvä jatkosuunnittelun suunnitteluperiaate putoamisturvallisuuden näkökulmasta.

Rakennuslupakäsittelyn yhteydessä rakennusvalvonnan vastuulla on varmistua siitä, että suunniteltava rakennus täyttää kaikki MRL 117 §:n 2 momentin mukaiset rakennukselle asetettavat olennaiset tekniset vaatimukset, joista yksi on rakennuksen käyttöturvallisuus. Rakentamisen aikana pääsuunnittelija valvoo, ettei jatkosuunnittelun tai toteutuksen aikana synny ratkaisuja, jotka heikentäisivät turvallisuutta. Turvallisuudesta huolehtiminen ulotetaan myös laadittavien huolto- ja kunnossapitoasiakirjojen avulla myös kohteen luovutuksen jälkeiseen aikaan.

Myös asemakaavoitusta varten laaditun meluselvityksen laskelmat ja suositukset perustuvat siihen, että asuintornien jalustarakennuksen katoilla sijaitsevat oleskelu- ja leikkipihat rajataan 2,0 - 2,5 metrin ja Itäväylän kattava viherkansi 1,2 - 2,0 metrin korkuisilla lasikaiteilla. Nämä kaiteet toimivat sekä tuulen että liikenteen melun ja hiukkaspäästöjen suhteen kattopihojen terveellisyyttä, turvallisuutta ja viihtyisyyttä parantavina ja suojaavina rakenteina. Meluselvitys suosittaa, että tornien ylimmissä kerroksissa sijaitsevien kattoterassien oleskelualueiden kaiteet tulee rakentaa vähintään 3 metrin korkuisiksi.

Valituksen mukaan leikki- ja oleskelutiloja ei ole missään Pohjoismaissa eikä Keski-Euroopassa kaavoitettu 6-kerroksisten talojen katoille merenranta-alueille.

Toteutuneita esimerkkejä vastaavista melua ja tuulta suojaavista, toimivista oleskelu- ja leikkipihojen lasikaideratkaisuista on ainakin seuraavat:

- Sellonhuipun asuintorni Espoon Leppävaarassa, jossa yli 80 metriä korkean, yli 25-kerroksisen asuintornin leikki- ja oleskelupihat ovat jalustarakennuksen kattotasolla yli 10 metrin (= +14.00) korkeudella korttelia ympäröivästä katutasosta. Sellonhuipun leikkipihat liittyvät Kalasataman keskuksen tapaan suoraan niin ikään kansitasolla sijaitseviin Sellon kauppa- ja aluekeskuksen yleisiin jalankulku- ja oleskelualueisiin. Tästä asetelmasta ao. kohteessa ei ole



syntynyt valituksessa mainitun kaltaisia turvallisuus- ja häiriöongelmia.

- Kiinteistö Oy Verkon (Verkkokauppa.com) yleinen, yleisölle avoin näköala- ja oleskelualue, joka sijaitsee rakennuksen katolla 42 metrin (= +45.20) korkeudessa katutasosta. Helsingin Jätkäsaaren etelärannalla avomerren äärellä sijaitsevan kohteen tuuliolosuhteet ovat Kalasataman keskustakin haastavammat.
- Kampin keskus: Kolme 9-kerroksista asuintornia, joissa asuinpihat ovat liike- ja terminaalitiloja sisältävien jalustarakennuksen katoilla, rakennusten välissä. Talot ovat reilusti alle 20 metrin päässä toisistaan. Kohde sijaitsee tuulisella Helsingin niemellä, eikä pihoja suojaavat lasikaiderakenteet ole tässä tapauksessa normaalia kaidekorkeutta korkeampia.

Eurooppalaisia esimerkkejä vastaavista ratkaisuista on useita kuten Oslon Aker Brygge, Pariisin Rive Gauche -kaupunginosana Seine-joen varrella, Lyonissa rakenteilla oleva, osittain käyttöön otettu La Confluence -asuinalue, joka sijaitsee veden ympäröimänä kahden joen välissä, sekä Tallinnan Rootermanin alue meren äärellä, lähellä satamaa.

Lopuksi

MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisin määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Kalasataman keskuksen asemakaavan muutoksen osalta on erittäin laajasti selvitetty kaavan vaikutukset. Kaavan voidaan katsoa perustuneen riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan voidaan katsoa olevan sekä MRL 54 §:n että MRL 155 §:n mukainen.

Kaupunginhallituksen johtosäännön 8 §:n 2 momentin 5 kohdan mukaan kaupunginhallitus antaa selityksen kaupunginvaltuuston päätöstä koskevan valituksen johdosta, jos kaupunginhallitus katsoo voivansa yhtyä valtuuston päätöksen lopputulokseen.

Esittelijä

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 6.6.2012 (§ 197) 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10571 osan, kortteleiden nro



10593 ja 10595 - 10598 sekä puisto-, rautatie-, katu- ja satama-alueiden asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12070 mukaisena.

Kaupunginvaltuuston päätöksestä on tehty yksi valitus.

Helsingin hallinto-oikeus pyytää 18.7.2012 kaupunginhallitusta hankkimaan kaupunginvaltuuston lausunnon valituksen johdosta.

Hallintokeskuksen oikeuspalvelut on laatinut lausunnon yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa.

Esittelijän ehdotus on saadun lausunnon mukainen.

Valitus on kokonaisuudessaan esityslistan tämän asian liitteenä.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

1 Valitus

Otteet

Ote

Oikeuspalvelut lausunnon
hallinto-oikeudelle toimittamista
varten

Tiedoksi

Kaupunkisuunnitteluvirasto

Päätöshistoria

Hallintokeskus Oikeuspalvelut 28.8.2012

HEL 2012-010503 T 03 01 01

Helsingin hallinto-oikeus Dnro 04355/12/4103

Oikeuspalvelut toteaa, että kaupunginhallituksen tulisi antaa hallinto-oikeudelle seuraava lausunto, jossa pyydetään valituksen hylkäämistä. Tämä lausunto on laadittu yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa.

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Helsingin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 6.6.2012 § 197 Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10571 osan, kortteleiden 10593 ja 10595-10598 sekä puisto-, rautatie-, katu- ja satama-alueiden asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12070 mukaisena.

***** on tehnyt kaupunginvaltuuston päätöksestä valituksen Helsingin hallinto-oikeudelle.

Valitusoikeus ja määräajan noudattaminen

Maankäyttö- ja rakennuslain (myöh. MRL) 188 §:n 1 momentin mukaan muutosta asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen haetaan siten kuin kuntalaissa säädetään. Edelleen, kuntalain 92 §:n mukaan valitusoikeus on sillä, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä kunnan jäsenenä.

Muutoksenhakija on helsinkiläinen.

Kuntalain 93 §:n mukaan valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. MRL 188 §:n 5 momentin mukaan kaavan hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon, kun päätös on asetettu yleisesti nähtäville.

Kaupunginvaltuuston 6.6.2012 päivätty pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävillä 15.6.2012. Valitus on toimitettu hallinto-oikeudelle 6.7.2012. Valitus on tehty määräajassa.

Valituksen vaatimukset ja keskeiset perusteet

Valittaja on pyytänyt hallinto-oikeutta kumoamaan päätöksen ja palauttamaan asian uudelleen valmisteltavaksi.

Valittaja on valituksessaan todennut, että asemakaava ei luo MRL 54 §:n mukaisia edellytyksiä terveellisen ja turvallisen elinympäristön järjestämiselle johtuen ristiriidoista ja puutteista koskien korkeiden asuinrakennusten turvallisuutta ja näiden sääntelyä. Valittaja katsoo myös, että ulkoleikki- ja oleskelutilat ovat vastoin MRL 54 §:ää terveydelle ja turvallisuudelle vaaralliset ja epäviihtyisät sekä MRL 155 §:n vastaisesti riittämättömät.

Valittaja on katsonut, että Kalasataman keskuksen asemakaavan muutos ei täytä terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle asuinympäristölle asetettuja vaatimuksia, koska asemakaava ei anna riittäviä edellytyksiä rakennuslupakäsittelyssä varmistaa rakennusten paloturvallisuutta, asukkaiden pelastautumista ja evakuointia hätätilan sattuessa ja koska nykyiset rakentamismääräykset, Helsingin



rakennusjärjestys ja muut rakentamista koskevat lain säännökset eivät huomioi yli 16-kerroksisten rakennusten erityispiirteitä näiltä osin.

Lisäksi valittaja on todennut, että asemakaavassa osoitetut leikki- ja oleskelutilat eivät ole viihtyisät, turvalliset eivätkä riittävät. Leikki- ja oleskelutilojen sijoittamista 6-kerroksisten talojen katoille ei voida hyväksyä, koska tuulisuusselvityksen mukaan tuulet muodostuvat katoilla usein vaarallisen voimakkaiksi. Suurimman osan vuodesta tuulet ovat hyisiä ja olosuhteet oleskelulle ja leikille epävihtyisät. Asemakaavamääräys edellyttää tuulensuojauksen toteuttamista oleskelutiloille mutta ei leikkituloille. Tuulisuutta ei käytännössä voida poistaa muureilla tai korkeilla aidoilla. Kiipeilyä ei voida estää. K-korttelialueiden yläpihakannet ovat käytännössä kokonaisuudessaan tornien välissä, joissa ilmenee tuulisuusselvityksen mukaan vaarallisia kanavavirtauksia.

Valituksen hylkääminen

Jäljempänä esitettävillä perusteilla on katsottava, että vastoin valittajan käsitystä 6.6.2012 § 197 päätös ei ole syntynyt MRL:n sisältövaatimusten tai menettelysäännösten vastaisesti. Kaava perustuu MRL:n edellyttämiin riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin.

Tämän vuoksi valitus tulee hylätä.

Kiireellinen käsittely

Helsingin kaupunki pyytää myös, että valitus käsitellään kiireellisenä ja että hallinto-oikeus ilmoittaa arvionsa valituksen käsittelyajasta.

MRL 188 §:n 2 momentin mukaan asuntorakentamisen kannalta tai muutoin yhteiskunnallisesti merkittäväksi katsottavaa asemakaavaa koskeva valitus on käsiteltävä kiireellisenä.

Muutoksenhakuviranomaisen on kunnan pyynnöstä ilmoitettava arvio siitä, milloin tällaista kaavaa koskeva päätös annetaan. Jos arvioitua aikaa ei ole mahdollista noudattaa, siitä on ilmoitettava kunnalle.

Kalasataman keskuksen asemakaavan muutos on sekä asuntorakentamisen että erityisesti yleisen edun kannalta yhteiskunnallisesti erittäin merkittäväksi katsottava asemakaava. Kalasataman keskus tulee muodostamaan itäiseen kantakaupunkiin rakennettavan uuden kaupunginosan ytimen ja joukkoliikenteen solmukohtan. Koko hankkeen arvioitu arvo on noin miljardi euroa.

Palo- ja pelastusturvallisuus

Lainsäädännön asemakaavalle asettamat vaatimukset

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



MRL 54 §:n 2 momentin mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen.

Elinympäristön turvallisuutta ei ole säännöksessä, sen perusteluissa taikka oikeuskäytännössä tarkemmin määritelty. Turvallinen elinympäristö voi tarkoittaa monia asioita, kuten valittujen liikenne- ja turvallisuusratkaisujen turvallisuutta käyttäjille, liikuntaesteettöytä tai paloturvallista rakentamista. Asemakaavassa tulee luoda edellytykset turvalliselle rakentamiselle myös paloturvallisuuden ja liikuntaesteettömyyden kannalta.

Asemakaavassa ei kuitenkaan toisteta tarkemmanasteisia lakeja ja normeja eikä pääsääntöisesti myöskään anneta määräyksiä sellaisista rakentamista koskevista seikoista, jotka kuuluvat ratkaistavaksi rakennusluvan myöntämisen yhteydessä.

Palo- ja pelastusturvallisuutta ja liikkumisen esteettömyyttä koskevat lainkohdat ja sääntely ovat sellaisia, että ne painottuvat rakentamista ja rakennuslupaa koskevaan säännöstöön ja yksityiskohtia koskevat kysymykset tulevat ratkaistavaksi rakennusluvan myöntämisen yhteydessä MRL 117 §:n mukaisesti, kun käytettävissä on yksityiskohtainen suunnitelma. Kuten MRL 54 §:n sanamuoto kuuluu, tulee asemakaavan kuitenkin luoda edellytykset näiden kysymysten ratkaisemiselle.

Kalasadaman keskuksen asemakaavan laatiminen

Kalasadaman keskus on ollut asemakaavan suunnittelun kannalta erityistapaus. Alueelle tullaan rakentamaan iso kokonaisuus eri käyttötarkoituksen omaavia ja osittain myös Suomen oloihin nähden korkeita rakennuksia. Hankkeen monimutkaisuus on edellyttänyt asemakaavavaiheessa tavanmukaista pidemmälle menevää suunnittelua ja myös laajaa yhteistoimintaa hankkeen konsultin, kaupungin hallintokuntien ja eri viranomaistahojen välillä. Näitä tahoja ovat olleet erityisesti rakennusvalvontaviranomainen ja pelastuslaitos.

Asemakaavaehdotuksesta lausuivat palo- ja pelastusturvallisuuskysymyksiin liittyen Uudenmaan ELY-keskus, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto ja Helsingin pelastuslaitos sekä rakennusvalvontavirasto. Lausunnoissa esiintuodut näkökohdat



huomioitiin lisäyksenä kaavamääräyksiin tai ne huomioidaan jatkosuunnittelussa.

Asemakaavan laatimisen yhteydessä on myös teetetty laajasti erilaisia selvityksiä, jotta on varmistauduttu siitä, että asemakaava täyttää MRL 54 §:n vaatimukset. Yksi selvityksistä on Kalasataman keskuksen alustava palotekninen suunnitelma kaavoituksen tarpeisiin (laatinut L2 Paloturvallisuus Oy). Selvityksen tarkoituksena on ollut varmistaa kaavan toteuttamiskelpoisuus ja osoittaa yksi vaihtoehto palo- ja pelastusturvallisuuden saavuttamiseksi kaavan mahdollistamassa hankkeessa. Pelastuslaitos oli mukana suunnitelman laadinnassa.

Selvityksessä on huomioitu myös se, että kohde tullaan rakentamaan vaiheittain ja paloturvallisuus tulee ottaa huomioon kaikissa eri vaiheissa. Paloteknisen suunnitelman yhteydessä kartoitettiin myös ympäristön vaarallisten aineiden aiheuttamat riskit.

Perusteellisessa selvityksessä on hankkeen osa-alueita selvitetty rakennusluvan tasolle menevällä tarkkuudella. Erikseen on analysoitu, mitä asemakaavassa tulisi tältä osin huomioida (s. 6-7).

Asemakaavan määräykset palo- ja pelastusturvallisuudesta

”Tonttien sekä tonttien ja katualueen välisiä rajaseiniä ei tarvitse rakentaa. Alueet ja rakennukset on suunniteltava ja rakennettava siten, että vastaava paloturvallisuustaso on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.”

”Rakennettaessa tiloja olemassa olevien tilojen kautta tulee olemassa olevien tilojen käyttöturvallisuus- ja pelastusturvallisuustaso turvata työn aikana.”

”Ennen tontinrajat ylittävän hankekokonaisuuden tai sen osan rakennusluvan myöntämistä tulee hakijan laatia selvitys pelastusturvallisuudesta myös rakennuslupa-alueen ulkopuolelta koko rakentamisen tosiasialliselta vaikutusalueelta.”

”Ennen tornien rakentamisen aloittamista on laadittava selvitys alapuolella käytössä olevien tilojen turvallisuudesta.”

Lisäksi kahteen kaavamerkintään on sisällytetty paloturvallisuutta koskeva osuus:

”ylk2 - Alue, jolla Junatie tulee kattaa paloturvallisuuden kannalta tarvittavien osin.”

”ybk - Alue, jolla Junatie ja Kulosaarensilta tulee kattaa viherkannella. Kannelle tulee mahdollistaa huolto- ja pelastusajoneuvojen pääsy.”



Rakennuslupakäsittely

Rakennusluvan käsittelyn yhteydessä rakennuslupaviranomainen tarkastaa yksityiskohtaisten suunnitelmien perusteella kohteen palo- ja pelastusturvallisuuden.

Rakennuslupakäsittelyssä rakennettavan kohteen palo- ja pelastus turvallisuutta tarkastellaan MRL 117 §:n, maankäyttö- ja rakennusasetuksen (myöh. MRA) 50 §:n, muiden MRL:n ja MRA:n säännösten, Suomen rakentamismääräyskokoelman määräysten sekä Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen perusteella. Nämä säännökset ja määräykset koskevat myös yli 16-kerroksisia rakennuksia, toisin kuin valittaja viestissään väittää. Paloturvallisuudesta on säädetty erityisesti Suomen rakentamismääräyskokoelmaan kuuluvassa osassa E1 Rakennusten paloturvallisuus.

Rakennuslupakäsittelyn yhteydessä palo- ja pelastusturvallisuuskysymyksissä tullaan käyttämään riippumattomia asiantuntijoita siten kuin rakentamismääräyskokoelmassa (osa A1, kohta 3.2.) erityismenettelyn osalta vaativissa kohteissa edellytetään.

Kalasadaman keskuksen alustavassa paloteknisessä suunnitelmassa on selostettu ratkaisuja, joiden avulla rakennuskokonaisuus voidaan rakentaa turvallisesti ja voidaan taata asukkaiden ja muiden käyttäjien turvallinen poistuminen mahdollisen tulipalon yhteydessä.

Paloturvallisuusvaatimusten täytyminen tullaan rakennuslupakäsittelyssä katsomaan Rakennusmääräyskokoelman osan E1 kohdan 1.3.2. mukaisesti tarvittavin osin. Kohdassa todetaan:

”Paloturvallisuusvaatimuksen katsotaan täyttyvän myös, mikäli rakennus suunnitellaan ja rakennetaan perustuen oletettuun palonkehitykseen, joka kattaa kyseisessä rakennuksessa todennäköisesti esiintyvät tilanteet. Vaatimuksen täytyminen todennetaan tapauskohtaisesti ottaen huomioon rakennusten ominaisuudet ja käyttö.”

Tämä toiminnalliseksi suunnitteluksi kutsuttu tapauskohtainen suunnittelu, toisin kuin pelkkä kohdan 1.3.1. mukainen E1:n mukaisten määräysten ja ohjeiden mukainen suunnittelu, ottaa huomioon korkean rakentamisen erityistarpeet.

Selvityksessä on esitetty paloturvallisuuden takaamiseksi seuraavia ratkaisuja:

”Tornien kantavat rakenteet mitoitetaan kestävämpään pidempikieliseen kestoiseen palo kuin käyttötavan mukainen palokuorma E1:n mukaan edellyttäisi.



Torneissa kukin kerros tulee olemaan palo-osastoitu seuraavasta kerroksesta, joten palo ei pääse leviämään hallitsemattomasti pystysuunnassa.”

”Tornit tullaan varustamaan automaattisella sammutusjärjestelmällä, jonka toimintavarmuutta parannetaan normaalista varustamalla järjestelmä kahdella riippumattomalla vesilähteellä. Kuhunkin porrashuoneeseen asennetaan kiinteä sammutusvesiputkisto märkänä (sammutusvesiputkisto on tarpeellisilta osin jatkuvasti paineistettu). Toimistot ja hotellitornit kokonaisuudessaan sekä asuintornit lukuun ottamatta itse asuntoja varustetaan automaattisilla paloilmittimillä. Asunnot varustetaan verkkovirtaan kytketyillä palovaroittimilla.”

”Torneista pelastautuminen tulipalon yhteydessä tullaan varmistamaan siten, että Rakennusmääräyskokoelman E1 kohdan 10.3.2. mukaisesti jokaisessa tornissa tulee olemaan vähintään kaksi uloskäytävää, jota pitkin rakennuksessa oleskelevat voivat poistua rakennuksesta. Uloskäytävistä yksi tulee olemaan kohdan 10.5.2. taulukon mukaisesti, kuten yli 16-kerroksisilta rakennuksilta edellytetään, palolta ja savulta suojattu, muut palolta suojattuja. Pelastushenkilökunnan turvallisuus tullaan takaamaan rakentamalla standardin EN 81-72 mukainen palomieshissi.”

Lisäksi liikuntaesteisten pelastautuminen torneista on esitetty toteutettavaksi palolta ja savulta suojatun evakuointihissin avulla, jota toisin kuin tavallista hissiä, saa käyttää myös tulipalon aikana.

Torneista pelastautuminen ei tulisi siten perustumaan pelastuslaitoksen nostolavakalustoon, joista suurin ylettyy yli 60 metriin eli yli 7. kerroksen mutta ei aina välttämättä 15. kerrokseen. Tämän vuoksi ei ole myöskään välttämätöntä, että pelastuslaitoksen nostokaluston tulisi päästä kaikille rakennusten sivustoille.

Kaavan mukaisista neljästä torniparista kaksi sijaitsevat lähimmillään noin 13 metrin päässä toisistaan. Suomen rakennusmääräyskokoelman E1 kohta 9.1.2. määrää, että rakennusten välisen etäisyyden tulee olla sellainen, että palo ei leviä helposti naapurirakennuksiin ja aluepalon vaara jää vähäiseksi. Jos rakennusten välinen etäisyys on alle 8 metriä, tulee rakenteellisin tai muin keinoin huolehtia palon leviämisen rajoittamisesta.

Rakennusten väliseen etäisyyteen liittyvät kysymykset tullaan varmistamaan toiminnallisen suunnittelun keinoin kuten varustamalla koko Kalasataman keskus automaattisella sammutuslaitteistolla.

Rakennusvalvontaviranomainen tulee edellyttämään, että Kalasataman keskus toteutetaan selvityksessä esitetyllä tai vastaavalla tavalla paloturvallisuuden takaamiseksi.



Lisäksi voidaan todeta, että koska korkea rakentaminen on viime aikoina yleistynyt, Helsingin kaupungin rakennuslautakunta on 6.6.2012 vahvistanut Helsingin kaupungin korkean rakentamisen rakentamistapaohjeet, jotka tulevat noudatettaviksi Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 2 §:n mukaisina rakentamistapaohjeina. Ohjeissa on huomioitu myös palo- ja pelastusturvallisuus.

Yhteenveto

Edellä esitetty huomioiden Helsingin kaupunki katsoo, että toisin kuin valittaja väittää, asemakaavaan on otettu kohteen erityisluonteen edellyttämät palo- ja turvallisuusmääräykset. Asemakaava ja sen määräykset perustuvat poikkeuksellisen yksityiskohtaiselle tasolle meneviin selvityksiin, joita kohteen on katsottu edellyttävän. Kuitenkin vasta rakennuslupamenettelyssä on mahdollista ja tulee yksityiskohdissaan ratkaistuksi rakentamista koskevien säännösten mukainen paloturvallisuus sekä riittävä pelastusturvallisuus sekä niiden edellyttämät seikat.

Leikki- ja oleskelutilojen riittävyys

Valituksen mukaan leikki- ja oleskelutilojen riittävyttä arvioitaessa Kalasatamaa ei voida pitää kantakaupunkina ja leikki- oleskelutilojen mitoituksessa olisi tullut noudattaa laadukkaampia kriteereitä. Kalasatamaa olisi tullut verrata leikkipaikkojen mitoituksessa Ruoholahteen.

Leikki- ja oleskelualueita koskevat lain säännökset

Keskeiset säännökset, jotka koskevat oleskelu- ja leikkialueille asetettavia vaatimuksia ovat maankäyttö- ja rakennuslain asemakaavan sisältövaatimuksia sääntelevä 54 § ja 155 §, jossa on säädetty rakentamiseen liittyvistä järjestelyistä leikki- ja oleskelualueiden osalta.

MRL 54 §:n 2 momentin mukaan kaavoitettavalla alueella tai lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

MRL 155 §:n 1 momentin mukaan asuinrakennuksen yhteyteen tulee järjestää riittäväsi ulkotilaa oleskelualueita varten. Ne on turvallisesti erotettava liikenteelle varatusta alueesta. Tilojen riittävyttä arvioitavissa voidaan ottaa huomioon myös lähiympäristön tarjoamat vastaavat tilat ja alueet sekä kiinteistöjen yhteiset järjestelyt.

Ympäristöministeriön lain soveltamista koskevan oppaan "Asemakaavamerkinnot ja -määräykset" (nro 12, 16.6.2003, s. 134)



mukaan leikki- ja oleskelualueiden riittävyys ja niiden sijainnin tarkoituksenmukaisuus tutkitaan myös rakennuslupamenettelyyn yhteydessä. Näitä alueita koskevia määräyksiä voidaan ottaa myös asemakaavaan. Ne saattavat olla tarpeen varsinkin silloin, kun erityisen tehokkaan maankäytön, väestörakenteen, kortteli- tai asuinaluekohtaisten leikki- ja oleskelualueiden vähäisyyden tai muun vastaavan syyn takia tonttikohtaiset leikki- ja oleskelualueiden tarve on erityisen suuri tai niiden turvallisuuden, terveellisyyden ja viihtyvyyden vaatimukset täyttävällä tavalla on vaikeaa.

Kalasadaman keskus osana itäistä kantakaupunkia

Kalasadaman osayleiskaavan (Sörnäistenranta - Hermanninranta) nro 11650 mukaan alue on pääosin keskustatoimintojen aluetta, katu- ja metrolinnoitettua aluetta sekä lähivirkistysaluetta. Lisäksi osayleiskaavassa alueella on erityinen yhdyskuntateknisen huollon suunnittelutarve.

Kalasadaman asemakaavan muutos on osayleiskaavan mukainen.

Kalasadaman alue on entisen Sörnäisten sataman paikalle rakennettava uusi kaupungin osa, joka tulee laajentamaan itäistä kantakaupunkia noin 175 ha. Alueelle tulee muuttamaan vuoteen 2035 mennessä yli 20 000 uutta asukasta. Kalasadaman keskuksen asemakaava käsittää tämän uuden kokonaisuuden keskeisimmät korttelit.

Kaava-alueelle on suunnitteilla keskus, joka koostuu kaupallisesta keskuksista ja sen päälle rakennettavista kahdeksasta tornista, joihin on asumisen lisäksi suunniteltu myös toimistoja sekä hotelli. Torneissa on 22 - 33 kerrosta ja niihin arvioidaan muuttavan noin 2 000 uutta asukasta. Kalasadaman keskus tulee toimimaan joukkoliikenteen sekä jalankulun ja pyöräilyn solmukohtana itäisessä kantakaupungissa.

Kalasadaman keskus tulee muodostamaan uuden kaupunginosan ytimen ja samalla se yleiskaavan mukaisesti yhdistää Kalasadaman etelä- ja pohjoisosaa toisiinsa sekä vähentää Itäväylän aiheuttamaa haittavaikutusta.

Kaavan aluetehokkuus on $e(a)=2,2$. Kalasadaman keskuksen korttelitehokkuus alueella, jolla on kokonaiskerrosala, on $e(kk) = 6,8$ ja kaavan mukaisilla korttelialueilla keskimäärin $e(k) = 11,8$. Alueen korttelitehokkuus on poikkeuksellisen korkea.

Kalasadamaa ei ole tullut verrata leikkipaikkojen mitoituksessa Ruoholahteen kuten valituksessa esitetään. Kalasadaman keskuksen ulkoalueita suunniteltaessa vertailukohtena on ollut mm. Kampin keskus. Kyse on tiiviistä keskustarakentamisesta.



Asemakaavan määräykset ulkoilu- ja leikkialueista

Kalasadaman keskuksen asemakaavaan on katsottu tarpeelliseksi ottaa seuraavat ulkoilu- ja leikkialueita koskevat määräykset:

”ybk - Alue, jolla Junatie ja Kulosaarensilta tulee kattaa viherkannella. Kannelle tulee mahdollistaa huolto- ja pelastusajoneuvojen pääsy.”

”yah - Alue, jolle tulee rakentaa kortteleiden 10620-10623 kaikkien asukkaiden yhteiskäyttöinen piha-alue. Kullekin piha-alueelle tulee rakentaa hyvin tuulelta suojattu oleskelualue.”

”yvp - Alue, jossa viherkantena rakennettava osuus on käsiteltävä A1 hoitoluokan puistoalueen tasoisesti. Puistoalue on pidettävä päivisin julkisesti avoimena.”

”jk - Alue, jolle tulee rakentaa julkinen ulkotilassa oleva porrasyhteys tasojen +3.0 ja +22.0 välille. Porrasyhteyden läheisyyteen tulee sijoittaa luonteva esteetön hissiyhteys, joka tulee integroida rakennukseen.”

”Asukkaiden yhteiskäyttöiset piha-alueet sekä kattokerroksen oleskelu-terassit tulee suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvot ulkona (vanha alue).”

”Alueelle rakennettavien kansirakenteiden ja muiden meluntorjunnan kannalta keskeisten rakenteiden suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota riittävän meluntorjunnan aikaansaamiseksi erityisesti alueelle suunniteltujen asuinrakennusten ja piha-alueiden osalta. Meluntorjunnasta ja ilman epäpuhtauksien huomioon ottamisesta tulee tehdä kokonaissuunnitelma, jonka mukaan alue tulee toteuttaa.”

”Tuulisuus ja rakennusten aiheuttama tuulen kanavointivaikutus tulee ottaa huomioon alueen jatkosuunnittelussa.”

”AL-korttelialueella kattokerrokseen on rakennettava terassi ja yhteistiloja rakennuksen kaikkien asukkaiden käyttöön, mikäli rakennukseen tulee asuntoja.”

”K-korttelialueella rakennusten katot tulee rakentaa viherkantena, joka on varustettava istutuksin ja tuulelta suojatulla oleskelualueella.”

”K-korttelialueella katolle sijoitettavien teknisten tilojen ja laitteiden tulee sopia koko rakennuksen ulkonäköön ja ne tulee suunnitella luontevaksi osaksi viherkantaa.”

Kalasadaman keskuksen leikki- ja ulko-oleskelualueet koostuvat erityyppisistä rakennusten kattotasanteille rakennetuista pihoista sekä betonikansien päälle rakennettavista viherkansista.

Kalasadaman keskuksen omat leikki- ja oleskelualueet

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Alueelle on määritelty kolme leikki- ja ulko-oleskelualueutta merkinnällä yah (alue, jolle tulee rakentaa kortteleiden 10620-10623 kaikkien asukkaiden yhteiskäyttöinen piha-alue). Kullekin piha-alueelle tulee rakentaa hyvin tuulelta suojattu oleskelualue. Kortteleiden kaikki asukkaat voivat käyttää kaikkia kolmea piha-alueutta leikkiin ja ulko-oleskeluun omien mieltymystensä mukaisesti ja muun muassa auringon suunnan ja tuulisuuden huomioiden. Alueiden yhteenlaskettu pinta-ala on 4 686 m².

Kukin piha-alue tullaan suunnittelemaan erikseen huomioiden ilmansuunnat ja sijoittumisen korttelikonaisuuteen. Piha-alueet sijaitsevat kuudennen kerroksen kattotasolla nykyisestä maanpinnasta katsoen. Piha-alueille on esteetön kulkuyhteys kaikista asunnoista. Piha-alueiden sijainti ilmenee liitteenä hallinto-oikeudelle toimitettavista havainnollistavista kuvista.

Näiden ainoastaan Kalasataman keskuksen asukkaiden käytössä olevien leikki- ja ulko-oleskelualueiden lisäksi alueelle rakennetaan asukkaiden ja päivisin myös ulkopuolisten käyttöön puistomainen viherkansi. Asemakaavassa alueet on määritelty merkinnällä yvp (alue, jossa viherkantana rakennettava osuus on käsiteltävä A1 hoitoluokan puistoalueen tasoisesti) ja merkinnällä ybk (alue, jolla Junatie ja Kulosaarensilta tulee kattaa viherkannella). Kannelle tulee mahdollistaa huolto- ja pelastusajoneuvojen pääsy. Alueiden yhteenlaskettu pinta-ala on 12 269 m². Keskeinen viherkansi sijaitsee suurelta osin neljännen kerroksen kattotasolla nykyisestä maanpinnasta katsoen. Viherkansien sijainti ilmenee liitteenä hallinto-oikeudelle toimitettavista havainnollistavista kuvista.

Tornirakennusten keskellä sijaitsevalle viherkannelle on esteetön kulkuyhteys kaikista asunnoista sekä julkisesti päivisin käytössä oleva esteetön hissiyhteys katutasolta. Keskeiseltä viherkannelta on ulkotilassa oleva suora porrasyhteys Englantilaisaukiolle, joka on Kalasataman keskuksen rajautuva katuaukio. Kaava määrittelee korttelin 10623 tonttien 2 ja 3 väliin kulkuyhteydet seuraavasti: ”Alue, jolle tulee rakentaa julkinen ulkotilassa oleva porrasyhteys tasojen +3.0 (= Englantilaisaukio katutasossa) ja +22.0 (=puistokannen taso tontilla 3) välille. Porrasyhteyden läheisyyteen tulee sijoittaa luonteva esteetön hissiyhteys, joka tulee integroida rakennukseen.”

Kalasataman keskuksen suunnitelmien mukaan kultakin katto- ja kansitasolla sijaitsevalta oleskelu- ja leikkialueelta on aina vähintään kaksi toisistaan riippumatonta tulo- ja poistumisreittiä. Tämän lisäksi kunkin asuintornin hissiyhmät (= á 3 x 17 hengen hissiä), jotka ovat mitoitettu liikkumisesteisille sekä lastenvaunujen ja polkupyörien kuljettamiseen, yhdistävät kattotasolla sijaitsevat oleskelu- tai leikkipihat keskuksen katutasoon. Hissit on varusteltu myös liikkumis-



ja toimintaesteisten omatoimista liikkumista varten. Kalasataman keskuksesta on tehty esteettömyyselvytykset (11.5.2012).

Näillä toimenpiteillä turvataan esteetön, turvallinen ja vaivaton yhteys lähiseudun oleskelu-, leikki- ja virkistysalueille sekä alueelliseen kattavaan kevyen liikenteen verkostoon.

Asuintornien asukkaille avoimet yhteistilat: talopesulat, imujätteen syöttöasemat, polkupyörä- ja ulkoiluvälinevarastot sekä osa kerho- ja harrastetiloista sekä taloyhtiön saunaosastoista sijaitsevat kattopihoille avautuvissa kerroksissa. Kulku- ja näköyhteydet kyseisistä tiloista kattopihoille ovat erinomaiset. Edellytykset sosiaaliselle kontrollille ovat hyvät ja valituksessa esitetyt huolet kattopihojen turvallisuus- ja häiriöongelmista sekä pakoreittien riittämättömyydestä ovat turhia.

Lähiseudun leikki- ja oleskelualueet

Kalasataman keskus rajautuu itäreunaltaan Englantilaisaukion ja Kalasatamanpuiston sekä näitä yhdistävä nk. shared space -katualueen muodostamaan kokonaisuuteen, joka on Kalasataman uuden kaupunkirakenteen keskeisin julkinen ulkotila. Kokonaisuuden yhteenlaskettu pinta-ala on 3,91 ha. Alue tullaan suunnittelemaan kaikille eri käyttäjäryhmille ja mahdollistamaan laajasti leikin, oleskelun ja kaupunkielämän erilaisia tarpeita. Kalasatamanpuistolla on voimassa oleva asemakaava ja puisto on tarkoitus rakentaa vuonna 2015.

Kalasataman keskuksen tulevien asukkaiden laajempaan ulkoilu- ja virkistysalueena tulee olemaan Mustikkamaan saari, joka yhdistetään Kalasatamaan uudella siltayhteydellä. Sillan rakentamista valmistelevat työt on aloitettu ja sillan tulisi valmistua vuonna 2014.

Yhteenveto

Kalasataman asemakaavassa leikkipaikat ja oleskelualueet on MRL 54 §:n 2 momentin perusteella otettu huomioon siten, että ne ovat rakentamisvaiheessa järjestettävissä MRL 155 §:n 1 momentin edellyttämällä tavalla. Rakennus- ja pihasuunnitelmat laaditaan rakennuslupavaiheessa. Suunnitelmien säädösten- ja tarkoituksenmukaisuusvalvonta hoidetaan rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

Valituksessa on viitattu KHO:n 25.2.2010 antamaan päätökseen nro 352. Kyseisessä päätöksessä KHO katsoi, että Helsingin kantakaupungin alueella sijaitsevassa täydennysrakentamiskohteessa, ottaen huomioon tontin lähiympäristössä olevat puistoalueet, oli asemakaavan muutoksessa otettu riittävällä tavalla huomioon mahdollisuudet leikkipaikkojen ja oleskelualueiden järjestämiseen asuinrakennusten rakentamisvaiheessa.



Tuulisuuden aiheuttamista viihtyvyysongelmistä ja vaaratekijöistä

Valittajan mukaan leikki- ja oleskelutilojen sijoittamista 6-kerroksisten talojen katoille ei voida hyväksyä, koska tuulisuuserelvityksen mukaan tuulet muodostuvat katoilla usein vaarallisen voimakkaiksi. Suurimman osan vuodesta tuulet ovat hyisiä ja olosuhteet oleskelulle ja leikille epäviihtyisät.

Tuulisuuskysymys on ollut hyvin kaavoittajan tiedossa Keski-Pasilasta ja Jätkäsaaresta aikaisemmin tehtyjen tuulisuuskartoitusten kautta.

Tuulisuuserelvitys

Asemakaavan valmistelun aikana teetettiin selvitys Kalasataman keskuksen tuulisuuserelvitys, joka on asemakaavan nro 12070 liitteenä. Selvityksessä on esitetty yksityiskohtainen tuulisuuskartoitus Kalasataman keskuksen suunnitelmalle.

Tuulisuuskartoitus on tehty tuulitunnelikokeen ja pitkän aikavälin (10 v) paikallisten tuulitilastojen avulla. Tuulitunnelikoe on tehty rajakerros tyyppisessä tuulitunnelissa siten, että luonnon tuulia voidaan simuloidaan mahdollisimman tarkasti. Käytettyjä tekniikoita pidetään yleisesti luotettavimpina tuulisuuden selvittämiseen suunnitteluvaiheessa, ja ne ovat samoja joiden pojalta eri tutkijat ovat esittäneet suosituksia tuulisuuskriteereille.

Tuulisuus vaikuttaa viihtyvyyteen ja turvallisuuteen. Viihtyvyyden osalta tarkastellaan tyypillisesti alhaisia tuulennopeuden kynnyksarvoja (esim. 5 m/s keskituuli tai 10 m/s puuskatuuli katutasossa 2 m korkeudessa). Turvallisuuden osalta tarkastellaan suurempia kynnyksarvoja (yleisesti 16 ...23 m/s puuskanopeus). Tuulisuus määritetään kynnyksarvojen ylittävien tuulien esiintymisen (% ajasta) avulla.

Tulosten mukaan Kalasatama on asuinalueena Helsingin manneralueen oloissa suhteellisen tuulinen ja tuulisuuden perustaso avoimella paikalla on samaa suuruusluokkaa Helsingin Jätkäsaaren kanssa.

Viherkannella tunnin keskituuli >5 m/s kesäkaudella n. 2% ajasta ja koko vuoden tarkastelussa n. 5 % (toisinaan käytetty nyrkkisääntö on että jos em. lukema >5% on tuulisuudella merkitystä). Ottaen huomioon viherkannen korkeustaso, tulos ei ole erityisen suuri ja se vastaa maan pinnan tasossa lähellä rantaviivaa esiintyvää tuulisuutta. Puuskatuulien osalta johtopäätös on sama, eli tornit antavat hieman suojaa tai ne eivät ainakaan mainittavasti lisää tuulisuutta tornien keskelle jäävään alueeseen. Tornit lisäävät oletetusti tuulisuutta keskusosan ulkopuolella kuten Englantilaisaukiolla. Tehdyssä



tutkimuksessa ei ole mallinnettu kasvillisuutta eikä suoja-aitoja, jotka pienentävät tuulisuutta paikallisesti.

Turvallisuuskysymyksen osalta havaittiin että tornit kanavoivat virtauksia siten, että tornien kulmien kohdalla voi tietyissä pisteissä esiintyä kovia puuskanopeuksia (> 23 m/s) useammin kuin kerran vuodessa.

Tämän johdosta tutkimuksessa suositeltiin, että tuulisuus on otettava huomioon jatkosuunnittelussa. Koska tornien kulman ohi kiertävä virtaus on tärkein kysymys, paikalliset ongelmakohdat voidaan poistaa rakenneratkaisuilla (katoksilla, aidoilla), istutuksilla ja vaihtoehtoisilla kulkureiteillä.

Tuulisuuden huomioiminen rakennusvaiheessa

Kaavoitusvaiheen jälkeen tuulisuus on otettu Kalasataman keskuksen suunnittelussa huomioon suosituksen mukaisesti ja on teetetty tuulitunnelikokeisiin perustuvia jatkotutkimuksia. Lopulliset tuulisuuden turvallisuuskysymykseen liittyvät korjaavat rakenneratkaisut päätetään viimeistään rakennuslupavaiheessa.

Tuulisuus otetaan huomioon myös Englantilaisaukion jatkosuunnitteluun liittyvässä maisemasuunnittelukilpailussa.

Asemakaavassa oleva merkintä, että kullekin piha-alueelle tulee rakentaa hyvin tuulelta suojattu oleskelualue kohdentuu tietenkin myös leikkitiloille toisin kuin valituksessa on esitetty.

Leikki- ja oleskelualueiden tuulensuojajärjestelyistä tullaan rakennuslupavaiheessa edellyttämään erityissuunnitelmat, joiden yhteyteen hankitaan asiantuntijalausunto järjestelyjen toimivuudesta. Leikki- ja oleskelutilat pystytään suojaamaan, ja se on mahdollista normaalilla rakennustekniikalla.

Leikki- ja oleskelualueiden turvallisuudesta

Valituksen mukaan K-korttelialueille asemakaavassa osoitetut leikki- ja oleskelutilat eivät ole turvallisia eivätkä täytä MRL 54 §:n mukaisia asemakaavan sisältövaatimuksia.

Leikki- ja oleskelualueiden laadulliset edellytykset myös turvallisuuden osalta varmistetaan rakennuslupavaiheessa.

K -kortteleiden katoilla sijaitsevat oleskelu- ja leikkipihat on suunniteltu rajattavaksi, rakennuksen räystäältä hieman sisäänvedetyillä, vähintään 2 metriä korkeilla turvalaseista toteutettavilla seinillä ja kaitteilla, jotka tehdään karkaistusta ja laminoidusta lasista. Rakennuksen kattopihatasa ylemmäksi nousevat räystäsrakenteet



lasikaiteen ulkopuolella muodostavat n. 700 mm korkean umpiosan, joka rajoittaa valituksessa mainittua mahdollista korkean paikan aiheuttamaa pelkoa joillekin lapsille ja perheille.

Kattopihoille toteutettavat istutukset ja kalusteet tulevat olemaan sisäänvedettyjä lasikaiteista, jolloin ei synny tilannetta, jossa mahdolliset muuta pihatasoa korkeammat rakenteet madaltaisivat suojaavan kaiderakenteen korkeutta ja muodostaisivat kiipeilylle minkäänlaisia edellytyksiä. Tämä on oleellinen ja itsestään selvä jatkosuunnittelun suunnitteluperiaate putoamisturvallisuuden näkökulmasta.

Rakennuslupakäsittelyn yhteydessä rakennusvalvonnan vastuulla on varmistua siitä, että suunniteltava rakennus täyttää kaikki MRL 117 §:n 2 momentin mukaiset rakennukselle asetettavat olennaiset tekniset vaatimukset, joista yksi on rakennuksen käyttöturvallisuus. Rakentamisen aikana pääsuunnittelija valvoo, ettei jatkosuunnittelun tai toteutuksen aikana synny ratkaisuja, jotka heikentäisivät turvallisuutta. Turvallisuudesta huolehtiminen ulotetaan myös laadittavien huolto- ja kunnossapitoasiakirjojen avulla myös kohteen luovutuksen jälkeiseen aikaan.

Myös asemakaavoitusta varten laaditun meluselvityksen laskelmat ja suositukset perustuvat siihen, että asuintornien jalustarakennuksen katoilla sijaitsevat oleskelu- ja leikkipihat rajataan 2,0-2,5 metrin ja Itäväylän kattava viherkansi 1,2 -2,0 metrin korkuisilla lasikaiteilla. Nämä kaiteet toimivat sekä tuulen että liikenteen melun ja hiukkaspäästöjen suhteen kattopihojen terveellisyyttä, turvallisuutta ja viihtyisyyttä parantavina ja suojaavina rakenteina. Meluselvitys suosittaa, että tornien ylimmissä kerroksissa sijaitsevien kattoterassien oleskelualueiden kaiteet tulee rakentaa vähintään 3 metrin korkuisiksi.

Valituksen mukaan leikki- ja oleskelutiloja ei ole missään Pohjoismaissa eikä Keski-Euroopassa kaavoitettu 6-kerroksisten talojen katoille merenranta-alueille.

Toteutuneita esimerkkejä vastaavista melua ja tuulta suojaavista, toimivista oleskelu- ja leikkipihojen lasikaideratkaisuista on ainakin seuraavat:

- Sellonhuipun asuintorni Espoon Leppävaarassa, jossa yli 80 metriä korkean, yli 25-kerroksisen asuintornin leikki- ja oleskelupihat ovat jalustarakennuksen kattotasolla yli 10 metrin (=+ 14.00) korkeudella korttelia ympäröivästä katutasosta. Sellonhuipun leikkipihat liittyvät Kalasataman keskuksen tapaan suoraan niin ikään kansitasolla sijaitseviin Sellon kauppa- ja aluekeskuksen yleisiin jalankulku- ja oleskelualueisiin. Tästä asetelmasta ao. kohteessa ei ole



syntynyt valituksessa mainitun kaltaisia turvallisuus- ja häiriöongelmia.

- Kiinteistö Oy Verkon (Verkkokauppa.com) yleinen, yleisölle avoin näköala- ja oleskelualue, joka sijaitsee rakennuksen katolla 42 metrin (=+45.20) korkeudessa katutasosta. Helsingin Jätkäsaaren etelärannalla avomeren äärellä sijaitsevan kohteen tuuliolosuhteet ovat Kalasataman keskustakin haastavammat.
- Kampin keskus: Kolme 9 kerroksista asuintornia, joissa asuinpihat ovat liike- ja terminaalitiloja sisältävien jalustarakennuksen katoilla, rakennusten välissä. Talot ovat reilusti alle 20 metrin päässä toisistaan. Kohde sijaitsee tuulisella Helsingin niemellä, eikä pihoja suojaavat lasikaiderakenteet ole tässä tapauksessa normaalia kaidekorkeutta korkeampia.

Eurooppalaisia esimerkkejä vastaavista ratkaisuista on useita kuten Oslon Aker Brygge, Pariisin Rive Gauche -kaupunginosa Seine-joen varrella, Lyonissa rakenteilla oleva, osittain käyttöön otettu La Confluence -asuinalue, joka sijaitsee veden ympäröimänä kahden joen välissä, sekä Tallinnan Rootermanin alue meren äärellä, lähellä satamaa.

Lopuksi

MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisin määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Kalasataman keskuksen asemakaavan muutoksen osalta on erittäin laajasti selvitetty kaavan vaikutukset. Kaavan voidaan katsoa perustuneen riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan voidaan katsoa olevan sekä MRL 54 §:n että MRL 155 §:n mukainen.

Lisätiedot

Pennanen Sari-Anna, kaupunginasiainmies, puhelin: 310 36179
sari-anna.pennanen(a)hel.fi