



14.11.2016

Kj/8

## § 1021

### Valtuutettu Tuomas Rantasen toivomusponsi koskien Hanasaaren jatkamista ja leventämistä maatäyttöillä mm. tonttimaan lisäämiseksi sekä Sompasaaresta kantakaupunkiin johtavan sillan korvaaminen kahdella sillalla

HEL 2015-013581 T 00 00 03

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti merkitä tiedoksi selvityksen kaupunginvaltuuston 2.12.2015 hyväksymän toivomusponnen (Tuomas Rantanen) johdosta tehdyistä toimenpiteistä ja toimittaa selvityksen ponnen ehdottajalle sekä tiedoksi muille valtuutetuille.

#### Esittelijä

kaupunginjohtaja  
Jussi Pajunen

#### Lisätiedot

Juha Viljakainen, hankepääällikkö, puhelin: 310 36276  
juha.viljakainen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Rantanen Tuomas toivomusponsi 7, Kvsto 2.12.2016 asia 7
- 2 Sijaintikartta
- 3 Ilmakuva
- 4 Suunnitelmaluonnos

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

**Ote**  
Ponnen ehdottaja

**Otteen liitteet**  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Päätöksessään 2.12.2015 Helen Oy:n kehitysohjelman hyväksymisestä, kaupunginvaltuusto samalla hyväksyi seuraavan toivomusponnen:



"Valtuusto edellyttää, että Hanasaaren voimalaitoksesta luopumisen myötä selvitetään kannattaako Hanasaarta maantäytöillä jatkamalla ja leventämällä lisätä tonttimaan alaa, tehdä ympäristöä viihtyisemmäksi ja korvata Sompasaaresta kantakaupunkiin johtava silta kahdella lyhyemmällä ja edullisemmalla sillalla. (Tuomas Rantanen)".

Kaupunginvaltuuston työjärjestyksen 24 §:n mukaan kaupunginhallituksen on toimitettava ponnien ehdottajalle kirjallinen selvitys toivomuspönnien johdosta tehdyistä toimenpiteistä viimeistään vuoden kuluttua pönnien hyväksymisestä. Selvitys on toimitettava erikseen myös muille valtuutetuille.

### Kaavatilanne

Hanasaaren alue kuuluu Sörnäistenrannan ja Hermanninrannan osayleiskaavaan, joka tuli lainvoimaiseksi 2008. Hanasaaren alueella on useita voimassa olevia asemakaavoja. Noin puolet Hanasaaren nykyisestä pinta-alasta on asemakaavoittamatonta aluetta. Hanasaarenkärjen alueelle on laadittu asemakaavaehdotus nro 11840 (Kslk, 27.11.2008). Kaavaehdotuksessa alueelle on suunniteltu viisi terassoitua asuinkorttelia yhteensä noin 2 000 asukkaalle. Muutosalueen pinta-ala on yhteensä 18,2 ha, josta maa- aluetta on 9,9 ha. Alueen rakennusoikeus on yhteensä 89 200 k-m<sup>2</sup>.

### Selvitykset

Kaupunkisuunnitteluviraston selvitys vesialueiden täytöistä

Kaupunkisuunnitteluvirasto on toivomuspönnien pohjalta laatinut Hanasaarta ympäröivien vesialueiden mahdollisista täytöistä suunnitelman, jonka pohjalta on arvioitu alueen toteutettavuutta ja taloudellisuutta.

Suunnitelmassa huomioidaan merkittävimmät osayleiskaavan reunaehdot ja kaupunkisuunnittelun merkittävimmät ratkaisut. Suunnitelmassa on tutkittu teoreettisesti meritäyttöjen laajentamisen mahdollisuutta ja niiden kustannusvaikutuksia. Suunnitelmassa uudet täyttöalueet ja niiden maankäyttö on sovitettu Kalasataman alueen aiemmin rakennettuun ja suunniteltuun kokonaisuuteen.

Suunnitelmassa on esitetty täytettäväksi Suvilahti kokonaisuudessaan aina Merihaan eteläreunan ja tulevan Kruunusiltojen raitiotieyhteyden tasalle saakka. Täyttöalueen laajuus suunnitelmassa on 8,2 ha. Sompasaarenallas Hanasaaren kaakkoispuolella on pidetty pääosin ennallaan. Sörnäisten rantatie on nykyisten suunnitelmien mukaisesti linjattu kaartamaan olemassa olevien rakennusten mukaisesti. Alueen pääkatulinjat jatkavat Sörnäisten alueen katuja, jolloin muodostuu neljä korttelikokonaisuutta. Kortteleiden keskelle on muodostettu erikokoisista



puistoista ja aukioista muodostuva reitti, joka johtaa Merihaasta Kalasatamanpuistoon. Puisto mahdollistaa ympäröivien asuinkorttelien tehokkaamman rakentamisen.

Suunnitelmassa on esitetty uutta rakentamista yhteensä 490 000 k-m<sup>2</sup>. Asuntorakentamisen määräksi on arvioitu 410 000 k-m<sup>2</sup>, toimitilojen 40 000 k-m<sup>2</sup> ja julkisen rakentamisen määräksi 40 000 k-m<sup>2</sup>. Yhteensä tämä on 120 000 k-m<sup>2</sup> enemmän kuin Helen Oy:n kehitysohjelmassa esitettyssä luonnossuunnitelmassa, jossa oli arvioitu mahdollisen uudisrakentamisen määrää alueella ilman laajoja uusia meritäyttöjä. Suunnitelman korttelitehokkuus vaihtelee välillä  $ek=2,0-4,0$ . Suunnitelman aluetehokkuus olisi tällöin poikkeuksellisen korkea  $ea=1,57$ . Tällä rakentamisen tehokkuudella Hanasaaren alueesta muodostuisi yksi Suomen tehokkaimmin rakennettuja asuinalueita.

Taloudellista toteutettavuutta on tutkittu alustavasti vain täytettäväksi ehdotetun alueen osalta ja tarkempi arviointi edellyttää lisäsuunnittelua ja selvityksiä. Täyttöaluetta ympäröivän maankäytön kustannuksia ei ole arvioitu tässä yhteydessä, sillä niiden voidaan olettaa muodostuvan täyttöjen toteuttamisesta riippumatta. Kustannukset on suhteutettu suunnitelmien välisen kerrosalojen erotuksen mukaan, eli Suvilahden täyttöjen kautta voitaisiin saavuttaa noin 120 000 k-m<sup>2</sup> lisäys.

Esitetyn maankäytön mukaisten täyttöjen ja ruoppausten kustannuksiksi on alustavasti arvioitu noin 75 miljoonaa euroa. Tästä huomattava osuus muodostuu merenpohjan pilaantuneiden sedimenttikerrosten käsittelyn kustannuksista. Lisäksi alueen käyttöönoton edellyttämiä edellytysinvestointeja ovat Hanasaaren energiahuoltoalueen merivesiputkien jatkaminen sekä uudet rantarakenteet. Yhteensä täyttöalueen edellytysinvestoinnit on arvioitu noin 90 miljoonaa euron suuruisiksi eli noin 750 euroa/k-m<sup>2</sup>. Puistojen ja katujen rakentaminen täyttöalueelle pohjanvahvistustöineen aiheuttaa suuruusluokaltaan noin 20 miljoonan euron kustannukset, jolloin kustannukset ilman vakavuuden varmistavia rakenteita ovat noin 900 euroa/kem<sup>2</sup>. Koska olemassa olevista rantarakenteista Merihaan ja Suvilahden kärjen osalta ei ole riittävää tietoa, ei näistä aiheutuvia kustannuksia ole vielä mahdollista arvioida. Kuitenkin jatkossa tulee varautua merkittäviin lisäkustannuksiin johtuen rantarakenteiden ja alueellisen stabiliteetin varmistamisesta.

#### Kiinteistöviraston alustava tarkastelu vesialueiden mahdollisista täytöistä

Kiinteistöviraston geotekninen osasto on alustavasti arvioinut Hanasaaren täytöistä aiheutuvia kustannuksia. Arviossa täytettävän alueen laajuus olisi noin 15 hehtaaria käsittäen kaikki Hanasaaren rannat kuitenkin ulottumatta Merihaan ja Sompasaarenlaiturin rantaan. Täyttöjen alustava karkea kustannusarvio on 60 milj. euroa (alv 0 %) sisältäen



ruoppauksen ja täytön. Täyttöihin tarvittaisiin noin 2,5 milj. m<sup>3</sup> louhetta. Mahdollisia pilaantuneiden maiden käsittelykustannuksia ei ole kustannusarviossa huomioitu.

#### Kruunusillat -hanke

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 31.8.2016 § 210 Kruunusillat-hankkeen toteuttamisen Helsingin keskustan ja Laajasalon väliseksi raitiotieyhteydeksi. Hankkeen kokonaiskustannukset ovat enintään 259,2 milj. euroa (huhtikuu 2015). Hanke sisältää Helsingin keskustan ja Laajasalon välisen raitiotieyhteyden siten, että perustetaan kaksi uutta raitiolinjaa: Kolmikulma – Haakoninlahti ja Rautatieasema-Yliskylä. Linjaus kulkee Helsingin keskustasta alkaen joko Kolmikulmasta tai Rautatieasemalta Kaisaniemenkadun ja Pitkänsillan kautta Hakaniemenrantaan ja sieltä edelleen Nihdin ja Korkeasaaren kautta Kruunuvuorensiltaa pitkin Kruunuvuorenrantaan. Raitiotien yhteysväliä Hakaniemestä Kruunuvuorenrantaan toteutetaan pyöräliikenteen baanayhteys sekä jalkakäytävät kaikille siltaosuuksille ja Korkeasaaren alueelle radan varrelle.

Toivomusponnessa esitetty Sompasaaresta kantakaupunkiin johtavan sillan korvaaminen kahdella lyhyemmällä sillalla tarkoittaisi Kruunusillat –hankkeen Merihaka-Nihti –sillan korvaamista.

Kaupunkisuunnitteluviraston suunnitelmaluonnoksessa esitetty täyttö lyhentää Kruunusiltojen Merihaka-Nihti välistä siltaa noin puoleen. Siltaisuus tulisi siten kustannuksiltaan edullisemmaksi, mutta kustannuksiin on lisättävä raitiotieyhteydelle laskettavat täytöt, ruoppaukset ja rantarakenteet.

Kiinteistöviraston tarkastelussa ei ole arvioitu meritäyttöjen vaikutuksia Merihaka-Nihti –siltaan. Meritäyttöjä ei ole tarkastelussa ulotettu Merihaan rantaan saakka, joten Merihaka – Nihti välille tulee todennäköisesti kaksi lyhyempää siltaa.

#### Taloudellinen toteutettavuus

Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa, että esitetty täyttö lyhentää Kruunusiltojen Nihdin ja Merihaan välistä siltaa noin puoleen, mutta lisääntyvät rantarakenteiden, sekä ruoppaus- ja täyttötöiden kustannukset aiheuttavat kokonaiskustannusten nousemisen. Lisääntynyt kerrosalapotentiaali sen sijaan avaa mahdollisuuden suuremmille tonttituloille, mutta haastavien alueellisten olosuhteidensa vuoksi ei esitettyä suunnitelmaa voida pitää taloudellisesti kannattavana. Täten myös mahdollisuudet rahoittaa täyttöjen avulla saatavan kerrosalan tuotoilla muita hankkeita ovat huonot.



14.11.2016

Kj/8

Kiinteistölautakunta pitää aloitetta perusteltuna. Kiinteistölautakunta pitää tärkeänä, että Hanasaaren voimalaitoksen lakkauttamisen mukanaan tuoma maankäytön kehittämispotentiaali hyödynnetään täysimääräisesti. Lautakunnan näkemyksen mukaan täyttöjen laajuuden osalta tulisi tutkia useita vaihtoehtoja parhaimman kustannus-hyöty –suhteen omaavan ratkaisun löytämiseksi. Alue on asuntorakentamisen kannalta erinomainen ja houkutteleva, jolloin täyttöjen avulla saatavista uusista tonteista voitaisiin saada merkittäviäkin tuloja. Sörnäisten rantatien varrelle voitaisiin mahdollisesti sijoittaa myös merkittävä määrä uutta toimilarakentamista, joka tukisi kaupungin elinkeinopoliittisia tavoitteita ja voisi osaltaan toimia melumuurina Sörnäisten rantatien ja asuinalueen välillä.

#### Esittelijä

Esittelijä toteaa, että alustavien selvitysten perusteella ei voida vielä arvioida luotettavasti meritäyttöjen toteuttamiskelpoisuutta mm. puuttuvien tontinluovutustulojen vuoksi. Meritäyttöjen laajuuden osalta tulisi siten vielä selvittää ponnassa esitetyillä periaatteilla vaihtoehtoja, joissa arvioidaan vaihtoehtojen taloudelliset ja muut toteuttamisedellytykset sekä niiden olennaiset vaikutukset. Tarkastelussa tulee optimoida meritäytön laajuus ottamalla huomioon alueen hyvän sijainnin mahdollistamat tontinluovutustulot, meritäytön ja rantarakenteiden kustannukset. Myös ponnassa esitetty Merihaka – Nihti siltaosuuden korvaaminen kahdella sillalla tulisi tarkasteluissa ottaa huomioon. Lähtökohtana on, ettei vaihtoehtojen toteuttamisesta aiheudu Kruunusillat-hankkeelle viiveitä.

#### Esittelijä

kaupunginjohtaja  
Jussi Pajunen

#### Lisätiedot

Juha Viljakainen, hankepäällikkö, puhelin: 310 36276  
juha.viljakainen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Rantanen Tuomas toivomusponsi 7, Kvsto 2.12.2016 asia 7
- 2 Sijaintikartta
- 3 Ilmakuva
- 4 Suunnitelmaluonnos

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet



14.11.2016

Kj/8

**Ote**

Ponnen ehdottaja

**Otteen liitteet**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.05.2016 § 192

HEL 2015-013581 T 00 00 03

**Lausunto**

Kaupunkisuunnittelulautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Nykyisin Hanasaaren alueella voimassa olevat asemakaavoitusta ohjaavat ylemmän asteiset kaavat; maakuntakaava ja osayleiskaava eivät sisällä vesialueen merkittäviä täyttöjä. Voimassa olevat asemakaavat eivät myöskään sisällä merialueen täyttöjä. Vesialueen täyttäminen ei täten ole yleispiirteisten kaavojen mukaista, jolloin asian ratkaiseminen edellyttäisi myös ylemmän asteisten kaavojen tarkistamista tai vähintään yleiskaavatasoisia selvityksiä poikkeamisen perusteluiksi asema-kaavan laatimisen yhteydessä.

Hanasaaren alueella on pitkä polveileva rantaviiva, joka täyttöjen myötä lyhenisi merkittävästi. Samalla menetetään alueen merellisyyttä ja arvostetuimpien merenranta-asuntojen määrä vähenee. Merialueiden vähenemistä tulee suunnitelmassa kompensoida uusilla puistoalueilla, mikä vähentää rakentamispotentiaalia jonkin verran.

Laajat meritäytöt ovat ristiriidassa ympäristössä olevien jo rakennettujen ja rakenteilla olevien alueiden lähtökohtien, tehtyjen sopimusten ja esitettyjen tavoitteiden kanssa ja on todennäköistä, että vesialueiden täyttäminen nostaisi voimakasta vastustusta vaikutusalueellaan.

Täyttämällä Merihaan ja Suvilahden välinen merialue kokonaisuudessaan saadaan noin 8,2 ha uutta maapinta-alaa. Tälle täyttömaalle on mahdollista enintään 120 000 k-m<sup>2</sup> lisärakentaminen.

Merialueiden täyttäminen on Helsingin kehityksessä perinteisesti käytetty keino, jolla on aikaisemmin vastattu esimerkiksi satamatoimintojen kasvaneeseen tilantarpeeseen. Myös uusilla rantaprojektialueilla on tuotettu uutta rakennusmaata meritäyttöillä. Meritäyttöjen kustannukset ovat kuitenkin hyvin riippuvaisia alueen olosuhteista, kuten vesialueen syvyydestä, maaperän laadusta ja pohjasedimenttien pilaantuneisuudesta. Hanasaaren alueella mm. käyttöhistoriasta johtuen käsiteltävän



alueen toteutuskustannukset ovat erittäin korkeat, eikä kustannuksia tämän hetkisten arvioiden perusteella pystytä täysimääräisesti kattamaan täyttöjen avulla saavutettavilla tonttituloilla. Esitetty täyttö lyhentää Kruunusiltojen Nihdin ja Merihaan välistä siltaa noin puoleen, mutta lisääntyvät rantarakenteiden, sekä ruoppaus- ja täyttötöiden kustannukset aiheuttavat kokonaiskustannusten nousemisen.

Helsingissä tulee jatkossakin pohtia meritäyttöjen mahdollisuuksia korkeatasoisten merellisten asuintonttien saamiseksi keskeisille alueille. Meritäyttöjen hyödyntämismahdollisuus on kuitenkin hyvin tapauskohtaista ja kullakin alueella on omat reunaehdonsa. Hanasaaren jatko-suunnittelussa voidaan selvittää tarkemmin nykyisen maa-alueen pienimuotoista laajentamista. Tällä hetkellä on kuitenkin arvioitu, että nyt tutkitut laajat meritäytöt alueella eivät ole taloudellisesti perusteltuja ratkaisuja.

#### Suunnitelmat ja päätöksenteko

Kalastaman alueen suunnittelu käynnistyi Vuosaaren sataman rakentamispäätöksestä vuonna 2002. Päätöksen jälkeen alueelle ryhdyttiin valmistelemaan Osayleiskaavaa, joka tuli lainvoimaiseksi vuonna 2008, samana vuonna jolloin satamatoiminta siirtyi Vuosaaren uuteen satamaan.

#### Osayleiskaava

Hanasaaren alueella on voimassa Sörnäistenrannan ja Hermanninrannan (Kalastaman) osayleiskaava (tullut voimaan 14.3.2008). Osayleiskaavassa Hanasaaren alue on asuinkerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK), palvelujen ja hallinnon aluetta (P), palvelujen ja hallinnon sekä keskustatoimintojen aluetta (P/C), palvelujen ja hallinnon aluetta, jolla ovat rakennukset suojellaan rakennuslainsäädännöllä (P/SR), energiahuollon aluetta (EN) ja virkistysaluetta (V) sekä virkistysaluetta, jolla ovat rakennukset suojellaan rakennuslainsäädännöllä (V/SR).

Lisäksi Hanasaaren alue on vesialuetta, jolle saadaan rakentaa silta, joka ei saa haitata veden virtausta (W1), vesiliikenteen aluetta (VL), satama-alue (LS) sekä katualuetta. Alueelle on lisäksi osoitettu ulkoilu-reitti ja alue, jolla on erityinen yhdyskuntateknisen huollon suunnittelutarve sekä suurjännitteisen sähkötehon siirtotarve, joka suunnitellaan maanalaisena.

#### Osayleiskaava Hanasaaren voimalaitostoiminnan osalta

Hanasaaren voimalaitostoimintaa varten osayleiskaavassa on seuraavat merkinnät ja määräykset:



- EN - Energianhuollon alue, 2. vaihe, (uuden rakennettavan voimalaitoksen toiminta-aika).
- Energianhuollon alue, 1. vaihe, (nykyisen voimalaitoksen toiminta-aika). Merkintä on voimassa kunnes toinen vaihe toteutuu.
- LS - Satama-alue.
- Asemakaavoituksessa, muussa suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon Euroopan neuvoston direktiivi 96/82/EY (ns. Seveso II-direktiivi) vaarallisista kemikaaleista aiheutuvien suuronttomuuksien torjunnasta.

Hanasaaren voimalaitostoimintaa koskien kaupunginvaltuusto hyväksyi (2.12.2015) Helen Oy:n kehitysohjelman siten, että ohjelma toteutetaan erilliseen lämmöntuotantoon perustuvan hajautetun ratkaisun mukaisena ja Hanasaaren nykyisen energiahuoltoalueen käyttötarkoitusta muutetaan biolämpökeskusten valmistuttua 31.12.2024 mennessä siten, että voimalaitostoiminta alueella päättyy ja voimalaitos suljetaan.

Päätös tekee toteutuessaan osayleiskaavan voimalaitostoimintaa koskevat määräykset tarpeettomiksi.

#### Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta, tiivistettävää aluetta ja keskustatoimintojen aluetta, valtakunnan keskus. Alue on lisäksi energianhuoltoaluetta ja kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeää aluetta, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009). Alueella kulkee 110 kV voimajohto.

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihe-maakuntakaavassa suunnittelualue on osittain valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (RKY 2009) ja osittain maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä.

#### Asemakaavat

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- Asemakaava nro 3635 (vahvistettu 3.2.1956), jonka mukaan alue on tehdaskorttelia (TK).
- Asemakaava nro 8460 (vahvistettu 24.6.1982), jonka mukaan alue on satama-alue (LS).





- Asemakaava nro 10960 (saanut lainvoiman 3.8.2007), jonka mukaan alue on liikerakennusten korttelialuetta (KL) ja huoltoaseman korttelialuetta (LH) sekä katualuetta.
- Asemakaava nro 11760 (tullut voimaan 2.1.2009), jonka mukaan alue on toimistorakennusten korttelialuetta (KT) ja katualuetta.
- Asemakaava nro 12302 (tullut voimaan 15.1.2016), jonka mukaan alue on liike- ja toimitilarakennusten korttelialuetta (K), energiahuollon aluetta (EN) ja katualuetta.

Hanasaarenkärjen alueelle on laadittu asemakaavaehdotus nro 11840 (kaupunkisuunnittelulautakunta 27.11.2008). Kaavaehdotuksessa alueelle on suunniteltu viisi terassoitua asuinkorttelia yhteensä noin 2 000 asukkaalle. Muutosalueen pinta-ala on yhteensä 18,2 ha, josta maa-alueita on 9,9 ha. Alueen rakennusoikeus on yhteensä 89 200 k-m<sup>2</sup>.

Noin puolet Hanasaaren nykyisestä pinta-alasta on asemakaavoittamattomaa aluetta.

#### Hanasaaren ympäristön asemakaavoitus

Hanasaaren ympäristöön on laadittu useita merkittäviä asemakaavoja, jotka ovat jo osittain toteutuneet. Merkittävimmät niistä ovat Sörnäistenniemen asemakaavan muutos nro 11780 (tullut voimaan 16.1.2009), Sompasaaren asemakaavan muutos nro 12200 (tullut voimaan 10.10.2014) ja Kalastaman keskuksen asemakaavan muutos nro 12070 (tullut voimaan 28.6.2013).

Näillä kolmella rakenteilla olevalla kaava-alueella on kerrosalaa yhteensä yli 500 000 k-m<sup>2</sup>.

Ympäristön asemakaavan muutokset on laadittu voimassa olevan osayleiskaavan pohjalta olettaen, että osayleiskaavan periaatteita toteutetaan myös myöhemmin laadittavien asemakaavojen yhteydessä.

#### Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa Hanasaaren alueen.

#### Helen Oy:n kehitysohjelma

Hanasaaren voimalaitostoimintaa koskien kaupunginvaltuusto hyväksyi (2.12.2015) Helen Oy:n kehitysohjelman siten, että ohjelma toteutetaan erilliseen lämmöntuotantoon perustuvan hajautetun ratkaisun mukaisena ja Hanasaaren nykyisen energiahuoltoalueen käyttötarkoitusta muutetaan biolämpökeskusten valmistuttua 31.12.2024 mennessä siten, että voimalaitostoiminta alueella päättyy ja voimalaitos suljetaan. Alueelle



jää edelleen huomattava määrä energiahuoltotoimintoja, kuten huippulämpökeskus polttoainevarastoineen. Alueelle jäävien toimintojen järjestelyn suunnittelu on käynnissä, eivätkä niiden tilantarpeet ja suojaetäisyydet vielä ole selvillä.

Helen Oy:n kehitysohjelmassa esitetään, että mikäli voimalaitostoiminta päättyy, vapautuu alue uudelle maankäytölle. Hanasaari ja Hanasaarenjärki sekä Pannukakunpuistikko voidaan osoittaa asuinkäyttöön. Kehitysohjelmassa olevassa maankäyttöluonnoksessa alueelle on arvioitu sijoittuvan noin 330 000 k-m<sup>2</sup> uutta asuinrakentamista ja 40 000 k-m<sup>2</sup> uutta toimitilarakentamista, yhteensä 370 000 k-m<sup>2</sup>. Alueiden rakentaminen liittäisi Kalasataman keskeisimmät osat tiiviisti kantakaupunkiin ja tarjoaisi poikkeuksellisen hienon mahdollisuuden rakentaa noin 1,5 kilometriä hyvään ilmansuuntaan avautuvaa uutta ranta-alueita lähelle keskustaa.

#### Esitetyt suunnitelmat Hanasaaren vesialueen täyttämiseksi

Hanasaaren kasvattamiseksi ympäröiviä merialueita täyttämällä on eri tahoilta esitetty viime vuosien aikana useita erilaisia ehdotuksia ja ideasuunnitelmia. Laajimmillaan on ehdotettu koko Sompasaaren ja Merihaan välisen vesialueen täyttämistä.

Ehdotuksilla on tavoiteltu maankäytön tehostamista ja kaupunkirakenteen tiivistämistä. Näissä ehdotuksissa ei ole kuitenkaan millään tavoin huomioitu alueen suunnittelun ja toteutettavuuden reunaehdoja. Ehdotuksissa ja ideoissa on poikettu alueen osayleiskaavasta, asemakaavoista ja suunnitteluperiaatteista.

#### Kaupunkisuunnitteluviraston selvitys vesialueiden mahdollisista täytöistä Hanasaaren ympäristössä

Kaupunkisuunnitteluvirasto on toivomusponnen pohjalta laatinut suunnitelman Hanasaarta ympäröivien vesialueiden mahdollisista täytöistä, jonka pohjalta on arvioitu alueen toteutettavuutta ja taloudellisuutta.

Suunnitelmassa huomioidaan merkittävimmät osayleiskaavan reunaehdot ja kaupunkisuunnittelun merkittävimmät ratkaisut. Suunnitelmassa on tutkittu teoreettisesti meritäyttöjen laajentamisen mahdollisuutta ja niiden kustannusvaikutuksia. Suunnitelmassa uudet täyttöalueet ja niiden maankäyttö on sovitettu Kalasataman alueen aiemmin rakennettuun ja suunniteltuun kokonaisuuteen.

Suunnitelmassa on esitetty täytettäväksi Suvilahti kokonaisuudessaan aina Merihaan eteläreunan ja tulevan Kruunusiltojen raitiotieyhteyden tasalle saakka. Täyttöalueen laajuus suunnitelmassa on 81 700 m<sup>2</sup>. Sompasaarenallas Hanasaaren kaakkoispuolella on pidetty pääosin



ennallaan. Se on keskeinen osa Kalasataman jo kaavoitettujen ja rakennettujen osa-alueiden maisemaa ja koko alueen keskeinen avoin tila, joka jatkuu puistona Kalasataman keskukseen saakka. Täyttöalueen reuna on linjattu Hanasaarenlaiturin jatkoksi niin, että se taittuu etelään nykyisen rantaviivan eteläkärjessä.

Suvilahden täyttäminen vähentää merenrantaa ja merinäkyymiä alueella. Tämä vähentää myös arvostetuimpien merenranta-asuntojen määrää ja heikentää alueen merellisyyttä.

Sörnäisten rantatie on nykyisten suunnitelmien mukaisesti linjattu kaartamaan olemassa olevien rakennusten mukaisesti. Alueen pääkatulinjat jatkavat Sörnäisten alueen katuja, jolloin muodostuu neljä korttelikonaisuutta. Kortteleiden keskelle on muodostettu erikokoisista puistoista ja aukioista muodostuva reitti, joka johtaa Merihaasta Kalasatamanpuistoon. Puistokokonaisuus on keskeinen kaupunkiympäristön laatua lisäävä tekijä ja luo samalla viihtyisän reitin jalankululle ja pyöräilylle. Puisto myös mahdollistaa ympärilleen tehokkaat asuinkorttelit.

Merihaan asuinalueen keskeisenä suunnitteluperiaatteena on ollut asuntojen avautuminen merimaisemaan. Tämä on oleellinen tekijä myös alueen arvostuksessa. Meritäyttöjen tekeminen Merihaan eteen heikentää tilannetta. Uusi rakentaminen on kaupunkisuunnitteluviraston suunnitelmassa erotettu Merihaasta leveällä puistolla, joka avautuu etelään merelle. Tiiviin rakentamisen vastapainoksi puisto muodostuisi keskeiseksi alueen julkiseksi ulkotilaksi. Merihaan itäpuolisen vesialueen täyttäminen tulisi vääjäämättä olemaan ongelmallinen ratkaisu alueen nykyisten asukkaiden kannalta.

Suunnitelmassa on esitetty uutta rakentamista yhteensä 490 000 k-m<sup>2</sup>. Asuntorakentamisen määräksi on arvioitu 410 000 k-m<sup>2</sup>, toimitilojen 40 000 k-m<sup>2</sup> ja julkisen rakentamisen määräksi 40 000 k-m<sup>2</sup>. Yhteensä tämä on 120 000 k-m<sup>2</sup> enemmän kuin Helen Oy:n kehitysohjelmassa esitetyssä luonnossuunnitelmassa, jossa oli arvioitu mahdollisen uudisrakentamisen määrää alueella ilman laajoja uusia meritäyttöjä.

Suunnitelman korttelitehokkuus vaihtelee välillä  $ek=2,0-4,0$ . Suunnitelman aluetehokkuus olisi tällöin poikkeuksellisen korkea  $ea=1,57$ . Tällä rakentamisen tehokkuudella Hanasaaren alueesta muodostuisi yksi Suomen tehokkaimmin rakennettuja asuinalueita.

#### Meritäytöt

Sörnäisten satama on toiminut alueella vuodesta 1860. Alue on myös ollut teollisuuden ja energiahuollon käytössä pitkään. Aiemmat toiminnot ovat aiheuttaneet haitallisten aineiden kertymistä meren pohjan sedimenttiin. Haitta-aineiden takia suuri osa täyttöjen alta poistettavasta



aineksesta ei kelpaa meriläjitykseen, vaan se on tuotava maalle käsiteltäväksi ja sijoitettavaksi. Maalle sijoittaminen aiheuttaa meriläjitykseen verrattuna moninkertaiset kustannukset. Koska maalle tuotavat ruoppausmassat ovat hyvin vesipitoisia, ne on välivarastoitava ruoppausalueen lähelle toteutettavissa välivarastoaltaissa. Koska Kalasataman eteläosin rakentaminen etenee lähivuosina vilkkaasti, vähenee myös mahdollisuus sijoittaa alueelle uutta verraten pitkäaikaista suurta sedimenttiallasta. Alueen tilanne on ollut tiedossa pitkään, eikä Sörnäistenrannan-Hermanninrannan osayleiskaavassa ole esitetty laajoja meritäyttöjä.

Uusien täyttöjen toteuttaminen nykyisten rantojen läheisyydessä on geoteknisesti haastavaa, sillä täyttöjen alta on ruopattava savet ja pehmeät maakerrokset pois. Nykyisen rannan alueellinen vakavuus heikentyy kun rannan läheisyydessä ruopataan. Työ saattaa vaatia mittavia rannan vakavuuden varmistavia rakenteita maa-alueella rantarakenteiden taustalla.

Hanasaaren eteläpuolella vesisyvyys on noin 10 metriä ja merenpohjassa on savea ja pehmeitä maakerroksia noin 10 metriä, joten täyttöpengeri tulisi olemaan 20 ... 25 metriä paksu. Näin paksun täytön luisukat ulottuvat noin 30 ... 40 metrin etäisyydelle rannasta ja ruoppaus vielä laajemmalle, noin 60 ... 80 metrin etäisyydelle rannasta.

Suvilahdella on Helen Oy:n jatkossakin tarvitsema jäähdytysvesiyhteys. Halkaisijaltaan kaksimetrisille putkille ei ole alueelta tiedossa uutta sijoituspaikkaa. Lahden täyttäminen edellyttäisi putkien jatkamista noin 400 metrillä. Jäähdytysvesiputkille varattavan alueen päälle ei voi rakentaa rakennuksia.

#### Kustannukset

Taloudellista toteutettavuutta on tutkittu alustavasti vain täytettäväksi ehdotetun alueen osalta ja tarkempi arviointi edellyttää lisäsuunnittelua ja selvityksiä. Täyttöaluetta ympäröivän maankäytön kustannuksia ei ole arvioitu tässä yhteydessä, sillä niiden voidaan olettaa muodostuvan täyttöjen toteuttamisesta riippumatta. Kustannukset on suhteutettu suunnitelmien välisen kerrosalojen erotuksen mukaan, eli Suvilahden täyttöjen kautta voitaisiin saavuttaa noin 120 000 k-m<sup>2</sup> lisäys.

Esitetyn maankäytön mukaisten täyttöjen ja ruoppausten kustannuksiksi on alustavasti arvioitu noin 75 miljoonaa euroa. Tästä huomattava osuus muodostuu merenpohjan pilaantuneiden sedimenttikerrosten käsittelyn kustannuksista. Lisäksi alueen käyttöönoton edellyttämiä etukäteisinvestointeja ovat Hanasaaren energiahuoltoalueen merivesiputkien jatkaminen sekä uudet rantarakenteet. Yhteensä täyttöalueen ennakkorakentamisen kustannuksiksi voidaan arvioida noin 90 miljoonaa euroa,



eli lähes 750 €/k-m<sup>2</sup>. Koska olemassa olevista rantarakenteista Merihaan ja Suvilahden kärjen osalta ei ole riittävää tietoa, ei näistä aiheutuvia kustannuksia ole vielä mahdollista arvioida. Kuitenkin jatkossa tulee varautua huomattaviin lisäkustannuksiin johtuen sekä rantarakenteiden, että alueellisen stabiliteetin varmistamisesta olevien täyttöjen alla olevien savikerrosten sekä rakenteiden huonon kunnon vuoksi. Korkeatasoisten puistojen ja katujen rakentaminen täyttöalueelle pohjavahvistustöineen aiheuttaa suuruusluokaltaan noin 20 miljoonan euron kustannukset, jolloin kustannukset mahdollistettavaa kerrosalaa kohden olisivat ilman vakavuuden varmistavia rakenteita noin 900 €/k-m<sup>2</sup>.

Esitetty täyttö lyhentää Kruunusiltaojen Nihdin ja Merihaan välistä siltaa noin puoleen, mutta lisääntyvät rantarakenteiden, sekä ruoppaus- ja täyttötöiden kustannukset aiheuttavat kokonaiskustannusten nousemisen. Lisääntynyt kerrosalapotentiaali sen sijaan avaa mahdollisuuden suuremmille tonttituloille, mutta haastavien alueellisten olosuhteidensa vuoksi ei esitettyä suunnitelmaa voida pitää taloudellisesti kannattavana. Täten myös mahdollisuudet rahoittaa täyttöjen avulla saatavan kerrosalan tuotoilla muita hankkeita ovat huonot.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Tuomas Hakala, projektipäällikkö, puhelin: 310 37205  
tuomas.hakala(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 19.05.2016 § 233

HEL 2015-013581 T 00 00 03

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Tuomas Rantasen Hanasaaren täyttömahdollisuuksien selvittämistä koskevasta toivomusponnosta seuraavan lausunnon:

Hanasaaren voimalaitoksesta luopuminen ja alueen maankäyttöön liittyvät muutokset ovat osa Helen Oy:n energiantuotannon kehitysohjelmaa. Kokouksessaan 2.12.2015 kaupunginvaltuusto käsitteli Helen Oy:n kehitysohjelman eri vaihtoehtoja ja päätti toteutustavasta, jossa lämmöntuotanto perustuu hajautettuun ratkaisuun. Hanasaaren hiilivoimala suljetaan päätöksen mukaisesti 31.12.2024 mennessä ja sen lämmöntuotanto korvataan biolämpökeskuksilla ja mahdollisesti muulla uusiutuvalla tuotannolla.



Päätetty ratkaisu vapauttaa valtaosan nykyisestä Hanasaaren voimalaitosalueesta asuinalueeksi. Asuntoja rakennettaisiin alueelle tämän hetken suunnitelmien mukaan noin 6 000 - 8 000 asukkaalle.

Kiinteistöviraston geotekninen osasto on alustavasti arvioinut Hanasaaren täyttöistä aiheutuvia kustannuksia. Arviossa täytettävän alueen laajuus olisi noin 15 hehtaaria käsittäen kaikki Hanasaaren rannat kuitenkin ulottumatta Merihaan ja Sompasaarenlaiturin rantaan. Täyttöjen alustava karkea kustannusarvio on 57,5 milj. euroa (alv. 0 %) sisältäen ruoppauksen ja täytön. Täyttöihin tarvittaisiin noin 2,5 milj. m<sup>3</sup> louhetta. Mahdollisia pilaantuneiden maiden käsittelykustannuksia ei ole kustannusarviossa huomioitu.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on laatinut arvion pienemmästä täyttöalueesta, jossa Suvilahden puoli täytettäisiin kokonaan. Täyttöalueen laajuus olisi noin 8 hehtaaria, mikä mahdollistaisi noin 100 000 k-m<sup>2</sup> asumista. Suvilahden täytön kustannuksia tulisi selvittää tarkemmin ja tutkia mahdollisuus Suvilahden osittaiseen täyttöön (pohjoispää) siten, ettei täyttö viivästyä Kruunusillat-osuuden rakentamista. Louheen sijasta täyttö merihiekalla voisi olla edullisempaa. Täyttötavasta riippumatta on selvitettävä alueen stabiliteetti. Suvilahden täytön suunnitteluun tulisi sisällyttää myös Merihaan tulvasuojelu.

Kiinteistölautakunta pitää aloitetta perusteltuna. Kiinteistölautakunta pitää tärkeänä, että Hanasaaren voimalaitoksen lakkauttamisen mukanaan tuoma maankäytön kehittämispotentiaali hyödynnetään täysimääräisesti. Lautakunnan näkemyksen mukaan täyttöjen laajuuden osalta tulisi tutkia useita vaihtoehtoja parhaimman kustannus/hyöty -suhteen omaavan ratkaisun löytämiseksi. Alue on asuntorakentamisen kannalta erinomainen ja houkutteleva, jolloin täyttöjen avulla saatavista uusista tonteista voitaisiin saada merkittäviäkin tuloja. Sörnäisten rantatien varrelle voitaisiin mahdollisesti sijoittaa myös merkittävä määrä uutta toimilarakentamista, joka tukisi kaupungin elinkeinopoliittisia tavoitteita ja voisi osaltaan toimia melumuurina Sörnäisten rantatien ja asuinalueen välillä.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

Pekka Saarinen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 64182  
pekka.t.saarinen(a)hel.fi  
Jaana Yli-Paunu, kiinteistöasiamies, puhelin: 310 31805  
jaana.yli-paunu(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 17.05.2016 § 216



14.11.2016

Kj/8

HEL 2015-013581 T 00 00 03

## Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Hanasaaren ja koko Kalasataman alueen suunnittelua ja erilaisia järjestelyjä on tehty jo useiden vuosien ajan. Rakennusviraston lähtökohdista on ollut voimassa olevat osayleiskaava ja asemakaavat.

Rakennusviraston tehtävä on toteuttaa maankäytön suunnittelun myötä tulevia yleisten alueiden tarpeita. Maankäytön suunnittelu ja sen muutostarpeiden huomioiminen, mitä toivomusponnessa esitetään, on ennen kaikkea kaupunkisuunnitteluviraston hallinnonala.

Jotta asiaan voitaisiin ottaa tarkemmin kantaa, tulee alueen haasteellisia perustamis- ja pohjaolosuhteita selvittää lisää. Täyttöjen kokonaistaloudellisessa selvityksessä tulisi myös huomioida mahdollisten muutosten kustannusvaikutus jo meneillään oleviin hankkeisiin kaupunkitasolla. Rakennusviraston vastuulla olevien hankkeiden kannalta Hanasaaren maankäytön muutos muuttaisi eri hankkeiden aikatauluja sekä oletettavasti lisäisi oleellisesti kustannuksia.

### Esittelijä

kaupunginarkkitehti  
Jukka Kauto

### Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440  
petri.arponen(a)hel.fi  
Heikki Takainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38977  
heikki.takainen(a)hel.fi  
Ville Alajoki, projektinjohtaja, puhelin: 310 39848  
ville.alajoki(a)hel.fi  
Mikko Suominen, projektinjohtaja, puhelin: 310 39232  
mikko.suominen(a)hel.fi

Liikennelaitos -liikelaitoksen johtokunta (HKL) 12.05.2016 § 99

HEL 2015-013581 T 00 00 03

## Lausunto

Liikennelaitos -liikelaitoksen johtokunta päätti antaa seuraavan lausunnon kaupunginhallitukselle koskien Tuomas Rantasen toivomusponnista, että Hanasaaren voimalaitoksesta luopumisen myötä selvitetään kannattaako Hanasaarta maantäytöillä jatkamalla ja leventämällä lisätä tonttimaan alaa, tehdä ympäristöä viihtyisämmäksi ja korvata Sompaa-



saaresta kantakaupunkiin johtava silta kahdella lyhyemmällä ja edullisemmalla sillalla.

Hanasaaren voimalaitoksesta luopuminen ja alueen maankäyttöön liittyvät muutokset ovat osa HELEN Oy:n (myöh. Helen) pitkään valmistelemaa energiantuotannon kehitysohjelmaa, missä on selvitetty eri vaihtoehtoja energiantuotannon muodoille sekä tuotantopaikoille tavoitellussaan hiilineutraalia tuotantoa. Toteutusvaihtoehtojen valmisteluvaiheessa Helen kartoitti lukuisia tuotantotapavaihtoehtoja CO<sub>2</sub>-päästöjen vähentämiseksi ja uusiutuvan energian osuuden lisäämiseksi.

Helsingin kaupunginvaltuusto on päättänyt energiapolitiisissa linjauksissaan, että kaupunki vähentää energiantuotantonsa kasvihuonepäästöjä 20 prosenttia vuoteen 2020 mennessä vuoden 1990 tasosta ja nostaa uusiutuvien energialähteiden osuuden 20 prosenttiin sähkön ja lämmön tuotannossa.

Kokouksessaan 2.12.2015 kaupunginvaltuusto käsitteli Helenin kehitysohjelman eri vaihtoehdot. Käsiteltävät vaihtoehdot olivat seuraavat: Hanasaaren voimalaitoksen korvaavan monipolttoainevoimalaitoksen rakentaminen Vuosaaren, puupelletin ja kivihiihen seospolton toteuttaminen nykyisissä voimalaitoksissa Hanasaaressa ja Salmisaaressa sekä kolmantena vaihtoehtona erilliseen lämmöntuotantoon perustuva hajautettu ratkaisu, jossa Hanasaaren voimalaitos korvataan biolämpökeskuksilla ja mahdollisesti muulla uusiutuvalla tuotannolla. Kaupunginvaltuusto päätti kolmannen vaihtoehdon mukaisesta toteutustavasta, jossa lämmöntuotanto perustuu hajautettuun ratkaisuun ja Hanasaaren voimala suljetaan 31.12.2024 mennessä.

Päätetty ratkaisu vapauttaa valtaosan nykyisestä Hanasaaren voimalaitosalueesta asuinalueeksi noin 6000 – 8000 asukkaalle ja mahdollistaa kantakaupungin ja Laajasalon yhdistävien Kruunusilltojen rakentamisen.

Lausuntopyynnössä on esitetty selvitettäväksi maa-alueita laajentamalla mm. Kruunusillat hankkeen osalta seikan liittyen Hanasaaren alueen maapohjan laajentamiseen ja sen myötä rakennettavaan siltayhteyteen Hanasaaren niemen kautta Merihaasta Hanasaareen ja Hanasaaresta Nihtiin. HKL:n asiantuntemuksen mukaan siltaratkaisun kustannukset ovat käytännössä yhtä suuret kannen pinta-alaan nähden verrattuna onko silta toteutettu yhden vai kahden lyhyemmän sillan ratkaisulla, mikäli siltojen yhteiseksi pituudeksi muodostuvat samanmittaiset siltakonaisuudet. Kahden sillan ratkaisussa on otettava huomioon hinnan muodostuminen siltojen alun ja lopun kaksinkertaistuvalla perustamiselle sekä myös esitetylle laajennettavalle Hanasaaren alueelle rakennettavalle radalle.





14.11.2016

Kj/8

Mikäli kahden sillan ratkaisuun päädytään on todennäköistä, että Hana-  
saaren alueelle perustetaan myös pysäkki, joka parantaisi joukkoliiken-  
teen saatavuutta ja saavutettavuutta alueelle. Tämän oletetun ratkaisun  
koetaan hidastavan pikaraitiotien matkustusnopeutta, joka taas heiken-  
täisi suunniteltua palvelua ja asettaisi Hakaniemen alueen pysäkkien  
sijoitukset mahdollisesti vielä uudelleen pohdittavaksi.

Esittelijä

yksikön johtaja  
Karoliina Rajakallio

Lisätiedot

Markus Keisala, kehittämisspäällikkö, puhelin: 310 35838  
markus.keisala(a)hel.fi