



**§ 250**

**V 29.3.2017, Kyläsaaren opiskelijatalojen ja urheiluhallin asemakaavan muuttaminen (nro 12407)**

HEL 2016-004104 T 10 03 03

**Päätös**

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 21. kaupunginosan (Hermannin) korttelin 21677 osan tonteista 2, 3 ja 4, tonttien 5 ja 7 sekä katu- ja rautatiealueiden asemakaavan muutoksen 25.10.2016 päivätyn ja 20.2.2017 muutetun piirustuksen numero 12407 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein. Asemakaavan muutoksella muodostuu uusi kortteli 21678.

**Käsittely**

Esteelliset: Jussi Pajunen

Esittelijä muutti esitystään siten, että esittelijän perusteluista (tiivistelmän ensimmäinen kappale) poistetaan seuraava lause:

"Urheiluhallin ja liikuntatilojen rakentaminen mahdollistaa Espoon Solvalla nykyisin olevan liikunnanohjaajien opetuksen siirtämisen Toukorannan kampusalueelle."

Kaupunginhallitus esitti puheenjohtajan ehdotuksesta yksimielisesti, että asia tuotaisiin käsiteltäväksi kaupunginvaltuuston 29.3.2017 kokoukseen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Pekka Sauri

Lisätiedot

Hannu Hyttinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 31036024  
hannu.hyttinen(a)hel.fi  
Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12407 kartta, päivätty 25.10.2016, muutettu 20.2.2017
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12407 selostus, päivätty 25.10.2016, muutettu 20.2.2017
- 3 Vuorovaikutusraportti 25.10.2016, täydennetty 20.2.2017
- 4 Osa päätöshistoriaa



## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

### Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Esitysteksti  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4

Helen Sähköverkko Oy

## Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 21. kaupunginosan (Hermannin) korttelin 21677 osan tonteista 2, 3 ja 4, tonttien 5 ja 7 sekä katu- ja rautatiealueiden asemakaavan muutoksen 25.10.2016 päivätyn ja 20.2.2017 muutetun piirustuksen numero 12407 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein. Asemakaavan muutoksella muodostuu uusi kortteli 21678.

## Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee vuonna 2016 valmistuneen Diakonia-ammattikorkeakoulun ympärillä olevaa aluetta, joka sijaitsee Hermannin Kyläsaarella, Kalasataman pohjoisimmassa osassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa opiskelija-asuntojen, asuntojen, hotelli- ja majoitustilojen sekä urheiluhallin rakentamisen Kyläsaaren puolelle laajentuneelle Toukorannan kampusalueelle.

Toukorannan kampusalue muodostuu Diakonia-ammattikorkeakoulusta sekä Arabianrannan puolella sijaitsevista Arcada-ammattikorkeakoulusta ja toisen asteen Prakticumista. Kaavaratkaisu vahvistaa osaltaan aluetta voimakkaana osaamiskeskuksena, millä on positiivinen vaikutus myös kantakaupungin elinkeinokehitykseen.

Kampuksen välittömään läheisyyteen tarvitaan lisäksi majoitustiloja, joissa voi majoittaa myös lyhyessä kansainvälisessä vaihdossa käyviä opiskelijoita. Majoituskapasiteetti täytetään muilla hotellivierailla niinä aikoina, kun ei ole kansainvälistä opiskelijavaihtoa. Hotellin toiminta on osa Diakonia-ammattikorkeakoulun opetusohjelmaa. Urheiluhallin ja lii-



kuntatilojen rakentaminen mahdollistaa Espoon Solvallassa nykyisin olevan liikunnanohjaajien opetuksen siirtämisen Toukorannan kampualueelle.

Kaavaratkaisun myötä kaava-alueen rakennusoikeus kasvaa 12 100 k-m<sup>2</sup>, josta uutta asuntokerrosalaa on 9 600 k-m<sup>2</sup>. Tämän jälkeen kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 15 600 k-m<sup>2</sup>.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden sekä oikeusvaikutteisen yleiskaavan, uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016), Kalasataman osayleiskaavan ja maanalaisen yleiskaavan mukainen. Lisäksi kaava on Kalasataman pohjoisosalle laaditun Kalasataman pohjoisosan suunnitteluperiaatteiden mukainen (kaupunkisuunnittelulautakunta 12.5.2011).

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1998 - 2014) ja niissä alue on merkitty urheilutoimintoja palvelevien rakennusten korttelialueeksi, toimitilarakennusten korttelialueeksi, autopaikkojen korttelialueeksi sekä katualueeksi. Voimassa olevassa asemakaavassa tontille 21677/5 saa rakentaa urheiluhallin ja liikuntatiloja. Diak-talo sijoittuu kaavaratkaisun myötä muodostuvalle tontille 21678/1.

Katualueiden muutosten (Hermannin rantatie sekä Kyläsaarenkatu) kustannukset sekä maaperän esirakentaminen ja puhdistaminen tulevat tehtäviksi jo asemakaavan numero 12223 toteuttamisen seurauksena (12.11.2013). Tämän kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu lisäksi kaupungille noin 0,5 miljoonan euron kustannukset, jotka koostuvat pääosin kunnallistekniikan siirroista.

## Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Helsingin kaupunki omistaa alueen. Kaavaratkaisu on tehty tontinhaltijan hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu haki-  
jan kanssa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui yksi. Mielipide kohdistui Arcadahallen-koh-  
teen kerroslukumäärään sekä kaava-alueen lähiympäristön liikenne-  
kulttuuriin.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 18.11. -  
19.12.2016. Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia.



## Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin Helen Sähköverkko Oy:n, kiinteistöviraston, pelastuslautakunnan, rakennusvalvontaviraston, yleisten töiden lautakunnan ja ympäristölautakunnan lausunnot.

Helen Sähköverkko Oy:n lausunto kohdistui tarvittaviin muuntamotiloihin sekä Hermannin rantatien varressa sijaitsevia 2x110 kV Suvilahti - Viikinmäki -kaapeleita koskeviin turvallisuusehtoihin.

Kiinteistöviraston lausunto kohdistui tontin 21677/7 autopaikkajärjestelyistä sopimiseen. Lausunnossa myös todettiin, että kaavaehdotus luo edellytykset lisärakentamiselle ja kaupungin kehittämiseksi, lisää tontin luovutukseen liittyviä tuloja sekä maanarvoa.

Ympäristölautakunnan lausunto kohdistui Hermannin rantatien liikenteestä aiheutuviin melutasoihin mahdollisen katutilan leventämistarpeen jälkeen sekä korkean melutason huomioimiseen asuintilojen suunnittelussa. Lausunnossa kiinnitettiin huomiota myös liikuntatilojen sekä asuintilojen välisten ilma- ja runkoäänten ehkäisemiseen.

Rakennusvalvontavirasto esitti kysymyksen koskien kaavamääräystä asukkaille osoitettavasta melulta suojatusta piha-alueesta.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa ja liikennelaitos-liikelaitos ilmoitti, ettei sillä ole lausuttavaa.

Lausunnot ilmenevät kokonaisuudessaan päätöshistoriasta ja niiden referaatit sekä niihin annetut vastineet ovat vuorovaikutusraportissa (liite 3).

## Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin. Kaavaehdotukseen on tehty muutoksia, jotka on eritelty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen toiseksi viimeisessä luvussa. Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Päätösehdotus on kaupunkisuunnitteluviraston tarkistetun esityksen mukainen.

## Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Pekka Sauri

## Lisätiedot

Hannu Hyttinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 31036024  
hannu.hyttinen(a)hel.fi



13.03.2017

Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12407 kartta, päivätty 25.10.2016, muutettu 20.2.2017
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12407 selostus, päivätty 25.10.2016, muutettu 20.2.2017
- 3 Vuorovaikutusraportti 25.10.2016, täydennetty 20.2.2017
- 4 Osa päätöshistoriaa

## Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Havainnekuva 25.10.2016

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

## Otteet

### Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

### Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Helen Sähköverkko Oy

## Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kaupunkisuunnitteluvirasto  
Kiinteistövirasto  
Pelastuslautakunta  
Rakennusvalvontavirasto  
Yleisten töiden lautakunta  
Ympäristölautakunta

## Päätöshistoria

Kaupunkisuunnitteluvirasto 20.2.2017

### Postiosoite

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

### Käyntiosoite

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

### Puhelin

+358 9 310 1641

### Faksi

+358 9 655 783

### Y-tunnus

0201256-6

### Tilinro

FI0680001200062637

### Alv.nro

FI02012566



HEL 2016-004104 T 10 03 03

Ksv 3601\_5, karttaruutu 676498

Kaupunkisuunnitteluvirasto on tarkistanut 25.10.2016 päivättyä 21. kaupunginosan (Hermannin) korttelin 21677 osan tonteista 2,3 ja 4, tonttien 5 ja 7 sekä katu- ja rautatiealueiden (muodostuu uusi kortteli 21678) asemakaavan muutosehdotusta nro 12407. Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti liitteestä ja kaava-selostuksesta.

Kaupunkisuunnitteluviraston mielestä kaavaehdotukseen tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Muutoksista on neuvoteltu asianomaisten hallintokuntien kanssa ja niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen.

#### Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Diakonia-ammattikorkeakoulua (valmistunut 2016) ympäröivää aluetta, joka sijaitsee Hermannin Kyläsaarella, Kalasataman pohjoisimmassa osassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa opiskelija-asuntojen, asuntojen, hotelli- ja majoitustilojen sekä urheiluhallin rakentamisen Kyläsaaren puolelle laajentuneelle Toukorannan kampusalueelle.

Kaavaratkaisun myötä kaava-alueen rakennusoikeus kasvaa 12 100 k-m<sup>2</sup>, josta uutta asuntokerrosalaa on 9 600 k-m<sup>2</sup>. Tämän jälkeen kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 15 600 k-m<sup>2</sup>.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueesta muodostuu merkittävä ja monipuolinen kampusalue.

Helsingin kaupunki omistaa alueen. Kaavaratkaisu on tehty tontinhaltijan hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu haki-  
jan kanssa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot. Esitetyt huomautukset kohdistuivat tarvittaviin muuntamotiloihin sekä Hermannin rantatien varressa sijaitsevia 2x110 kV Suvilahti–Viikinmäki -kaapeleita koskeviin turvallisuusehtoihin, tontin 21677/7 autopaikkajärjestelyistä sopimiseen ja Hermannin rantatien liikenteestä aiheutuviin melutasoihin mahdollisen katutilan leventämistarpeen jälkeen sekä korkean melutason huomioimiseen asuintilojen suunnittelussa. Myös liikuntatilojen sekä asuintilojen välisten ilma- ja runkoäänten ehkäisemiseen kiin-



nitettiin huomiota. Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Muistutuksia ei esitetty.

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan, osayleiskaavan ja maanalaisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että se toteuttaa AM-ohjelman asuntotuotantotavoitetta ja edesauttaa Hermannin kaupunginosaa kehittymään monipuolisena. Se myös mahdollistaa liikuntapalveluiden sijoittumista alueelle.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaava-alue on nykyisin työmaa-aluetta, jättömaata ja ruderaattipuistoa lukuun ottamatta LPA-aluetta. Kaava-alueen väliin on vuodenvaihteessa 2015–2016 valmistunut Diakonia-ammattikorkeakoulu. Välittömään läheisyyteen, Kyläsaarenkujan toiselle puolelle on valmistunut asuin-kerrostaloja vuonna 2012–14. Vieressä on rakennusviraston tukikohta, joka muuttuu asuntoalueeksi vasta Kalasataman rakentamisen loppuvaiheessa 2020-luvulla. Alueen läheisyydessä on laaja Toukolan rantapuisto, joka ulottuu Vanhankaupunginselälle. Vieressä sijaitsee Arabian kauppakeskus, jossa on päivittäistavaramyymälöitä ja erikoisliikkeitä sekä ammattikorkeakoulu Arcada ja ammattikoulu Prakticum ja kierrätyskeskus.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1998–2014) ja niissä alue on merkitty urheilutoimintoja palvelevien rakennusten korttelialueeksi, toimitilarakennusten korttelialueeksi, autopaikkojen korttelialueeksi sekä katualueeksi. Voimassa olevassa asemakaavassa tontille 21677/5 saa rakentaa urheiluhallin ja liikuntatiloja. Diak-talo sijoittuu kaavaratkaisun myötä muodostuvalle tontille 21678/1.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä ja lausunnoista sekä vastineet niihin.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä 25.10.2016 ja sen jälkeen kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 18.11.–19.12.2016.

#### Muistutukset



Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

## Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- kiinteistövirasto
- pelastuslautakunta
- rakennusvalvontavirasto
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristölautakunta

Helen Sähköverkko Oy:n lausunto kohdistui tarvittaviin muuntamotiloihin sekä Hermannin rantatien varressa sijaitsevia 2x110 kV Suvilah-  
ti–Viikinmäki -kaapeleita koskeviin turvallisuusehtoihin. Kiinteistöviras-  
ton lausunto kohdistui tontin 21677/7 autopaikkajärjestelyistä sopimi-  
seen. Lausunnossa myös todettiin, että kaavaehdotus luo edellytykset  
lisärakentamiselle ja kaupungin kehittämiseksi, lisää tontin luovutuk-  
seen liittyviä tuloja sekä maanarvoa. Ympäristölautakunnan lausunto  
kohdistui Hermannin rantatien liikenteestä aiheutuviin melutasoihin  
mahdollisen katutilan leventämistarpeen jälkeen sekä korkean meluta-  
son huomioimiseen asuintilojen suunnittelussa. Lausunnossa kiinnitet-  
tiin huomiota myös liikuntatilojen sekä asuintilojen välisten ilma- ja run-  
koäänten ehkäisemiseen. Rakennusvalvontavirasto esitti kysymyksen  
koskien kaavamääräystä asukkaiden osoitettavasta melulta suojatusta  
piha-alueesta.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: HKL-liikelaitos.

## Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huo-  
mioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin. Vastineet lausuntoihin on  
esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotukseen on tehty muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtai-  
sesti liitteessä ja kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Kaavaselos-  
tusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta.

Vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.





## Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

## Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

Katualueiden muutosten (Hermannin rantatie sekä Kyläsaarenkatu) kustannukset sekä maaperän esirakentaminen ja puhdistaminen tulevat tehtäviksi jo asemakaavan nro 12223 toteuttamisen seurauksena (12.11.2013). Maaperän esirakentaminen ja puhdistaminen sisältää tie- ja katualueiden pohjanvahvistustoimenpiteet.

Asemakaavan nro 12223 toteuttamisesta on arvioitu aiheutuvan kaupungille suurusluokaltaan seuraavanlaisia kustannuksia (alv 0 %, 10/2013):

|                                           |                        |
|-------------------------------------------|------------------------|
| Katualueet                                | 2,5 milj. euroa        |
| Maaperän esirakentaminen ja puhdistaminen | 1,5 milj. euroa        |
| <b>Yhteensä</b>                           | <b>4,0 milj. euroa</b> |

Tämän kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu lisäksi kaupungille suurusluokaltaan seuraavanlaisia kustannuksia (alv 0 %, 9/2016):

|                                     |                        |
|-------------------------------------|------------------------|
| Kunnallistekniikan siirrot          | 0,4 milj. euroa        |
| Pilaantuneiden maiden puhdistaminen | 0,1 milj. euroa        |
| <b>Yhteensä</b>                     | <b>0,5 milj. euroa</b> |

Kaupungille kohdistuvat kunnallistekniikan siirtojen kustannukset sisältävät Kyläsaarenkadun uuden katulinjauksen vuoksi tehtävät johtosiirrot. Pilaantuneiden maiden puhdistamisen kustannukset koostuvat korttelin 21678 koillispäädyn maaperän puhdistamisesta johtosiirtojen vuoksi.

Uutta kaavoitettavaa kerrosalaa kohden kustannuksia aiheutuu yhteensä 290 €/k-m<sup>2</sup>, mukaan lukien asemakaavan nro 12223 toteuttamisen kustannukset. Vain tälle asemakaavalle kohdistuvat kustannukset ovat yhteensä 30 €/k-m<sup>2</sup>.



13.03.2017

Uudesta kaavoitettavasta kerrosalasta kaupungille kertyy tuloja rakennusoikeuden myymisestä tai vuokraamisesta.

Lisätiedot

Crista Toivola, arkkitehti, puhelin: 310 37334

crista.toivola(a)hel.fi

Johanna Iivonen, liikenneinsinööri, liikenne, puhelin: 310 37137

johanna.iivonen(a)hel.fi

Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, maaperän pilaantuneisuus, puhelin: 310 37250

kaarina.laakso(a)hel.fi

Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, kunnallistekniikka ja tulvantorjunta, puhelin: 310 37251

jouni.kilpinen(a)hel.fi

Helena Färkkilä-Korjus, diplomi-insinööri, pohjaolosuhteet ja esirakentaminen, puhelin: 310 37325

helena.farkkila-korjus(a)hel.fi

Kiinteistövirasto 14.12.2016

HEL 2016-004104 T 10 03 03

Hermannin rantatie, Kyläsaarenkatu, Kyläsaarenkuja

Arabianrannan eteläosassa ns. Toukorannassa sijaitsee ruotsinkielinen Arcada-Practicum-opiskelijakampus. Kampuksen sijoittumista Arabianrantaan ja Kalasataman pohjoisimpaan osaan Kyläsaareen on pidetty koulutus- ja elinkeinopoliittisista syistä tärkeänä.

Diakonia-ammattikorkeakoulu Oy:n (jäljempänä Diak) sijoittuminen alueelle, ja sen toimintojen edelleen kehittäminen ja laajentaminen vahvistavat osaltaan aluetta voimakkaana osaamiskeskuksena, millä on positiivinen vaikutus koko itäisen kantakaupungin elinkeinokehitykseen.

Opiskelijamäärien kasvaessa Arcada tarvitsee kiireellisesti lisätiloja opiskelijoille tarjottavaa liikuntahallia (Arcadahallen) ja opiskelija-asuntoja varten. Diak tarvitsee asuntolaa, jossa voisi majoittaa myös lyhyessä kansainvälisessä vaihdossa käyviä opiskelijoita. Muina aikoina majoituskapasiteetti on tarkoitus täyttää muilla hotellivierailla. Lisäksi hotellin toiminta on osa Diakin opetusohjelmaa.

Helsingin kaupunki omistaa kokonaan kaava-alueen.

Kaupunginhallitus päätti 10.8.2015 (720 §) varata Diakonia-ammattikorkeakoulu Oy:lle ja/tai perustettavan yhtiön lukuun suunnitellun erityisasumisen sekä hotelli- ja/tai majoitustoiminnan tontin (AKS/KL-1) 21678/1 tai siitä muodostettavat tontit Diakonia-ammattikorkeakoulun opiskelija-asuntojen sekä lyhytaikaiseen hotelli- ja majoitustoimintaan

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



liittyvien tilojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2017 saakka päätöksessä mainituin ehdoin.

Lisäksi kaupunginhallitus päätti 03.10.2016 (860 §) varata Stiftelsen Aracada sr:lle ja/tai perustettavan yhtiön/perustettavien yhtiöiden lukuun suunnitellun erityisasumisen ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten tontin (AKS/YU) 21677/5 tai siitä muodostettavat tontit ammattikorkeakoulu Arcadan opiskelija-asuntojen sekä liikuntahallin (Arcadahallen) suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2018 saakka päätöksessä mainituin ehdoin.

Kaavaratkaisussa tonttien rakennusoikeus kasvaa 12 100 k-m<sup>2</sup>, ja uutta asuntokerrosalaa muodostuu 9 600 k-m<sup>2</sup>. Tämän jälkeen uudella kaava-alueella on rakennusoikeutta yhteensä 15 600 k-m<sup>2</sup>.

Suunnitellun autopaikkatontin (LPA) 21677/7 osalta on huomattava, että Kalasataman Palvelu Oy:lle on vuokrattu samalla paikalla sijaitsevasta asemakaavan muutoksen nro 11783 mukaisesta tontista (LPA) 21677/3 noin 513 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala autopaikoitusta varten ajaksi 1.12.2012 - 31.12.2075. Tämän vuoksi tontin 21677/7 osalta autopaikkojen järjestelystä tulee sopia mainitun palveluyhtiön kanssa.

Kaavaehdotus luo siten myös edellytykset lisärakentamiselle ja kaupungin kehittämiselle sekä lisää samalla kaupungin tontin luovutukseen liittyviä tuloja sekä maanarvoa.

Kiinteistövirastolla ei ole muuta huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksesta.

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36449  
martti.tallila(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 29.11.2016 § 466

HEL 2016-004104 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutos koskee Kyläsaaren vuonna 2016 valmistuneen Diakonia-ammattikorkeakoulua ympäröivää aluetta. Kaavaratkaisu mahdollistaa opiskelija-asuntojen, asuntojen, hotelli- ja majoitustilojen sekä urheiluhallin rakentamisen ammattikorkeakoulun kampusalueelle.



Tämä asemakaavan muutos aiheuttaa rakennusvirastolle arviolta noin 500 000 miljoonan euron kustannukset, josta kunnallistekniikan siirron osuus on noin 400 000 miljoonaa euroa. Pilaantuneiden maiden puhdistaminen maksaa noin 100 000 euroa. Katualueiden muutosten (Hermannin rantatie ja Kyläsaarenkatu) kustannukset sekä maaperän esirakentaminen ja puhdistaminen tulevat tehtäviksi jo asemakaavan nro 12223 toteuttamisen seurauksena.

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

Pelastuslautakunta 22.11.2016 § 136

HEL 2016-004104 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Hermannin (21.ko) asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12407, tontit 21677/2-5 ja 7, Kyläsaaren opiskelijatalot ja urheiluhalli:

Pelastuslautakunnalla ei ole huomautettavaa asiassa.

Esittelijä

pelastuskomentaja  
Simo Wecksten

Lisätiedot

Kimmo Kartano, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 0403514306  
kimmo.kartano(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 22.11.2016 § 351

HEL 2016-004104 T 10 03 03

Lausunto

Ympäristölautakunta antoi seuraavan lausunnon.

Asemakaava-alueelle aiheutuu voimakasta melua etenkin Hermannin rantatien liikenteestä. Kaavaselostuksen liitteinä olevassa meluselvityksessä on käytetty aiheellisesti ennusteliikennemääriä, joissa Sörnäistentunnelin on oletettu toteutuneen. Selvityksessä ei kuitenkaan ole



otettu huomioon Sörnäistentunnelin pohjoisen suuaukon ja raitiotien rakentumisen tilantarvetta eli katualueen leventämistä, mikä toisi katualueen huomattavasti lähemmäs AKS-1 -korttelia. Tämä saattaisi nostaa jo entisestään korkeita melutasoja. Meluselvitys on syytä päivittää, mikäli katualuetta ollaan leventämässä.

Käytettävissä olevan meluselvityksen mukaan AKS-1 -korttelin kolmelle julkisivulle ja AKS/YU-korttelin Hermannin rantatien puoleiselle julkisivuille kohdistuu voimakas melu, päiväajan keskiäänitaso julkisivuilla vaihtelee välillä 65–71 dB. Julkisivuun kohdistuvan melutason ollessa näin voimakas, tulisi asuntojen avautua myös hiljaisemman julkisivun puolelle. Hiljaisemmalla puolella tarkoitetaan lähtökohtaisesti suuntaa, jolla melutason ohjearvot alittuvat. Tällä suunnittelulähtökohdalla torjutaan myös liikenteen aiheuttamien ilman epäpuhtauksien haittoja. Tällaisten asuntopohjien järjestäminen ei onnistu kaavaehdotuksen mukaisessa ratkaisussa. Kaavamääräyksiin tulee kuitenkin varmistaa, että hiljaisia asuintiloja muodostuu kaikkiin asuntoihin ja majoitustiloihin. Tämä voidaan toteuttaa esimerkiksi viherhuoneilla, kaksoisjulkisivurakenteella, julkisivun lisäosien avulla tai yhdistelemällä eri keinoja. Kaavaehdotuksen mukaan mahdolliset parvekkeet tulee lasittaa. Ympäristölautakunta kuitenkin huomauttaa, että parvekkeiden sijoittaminen voi olla erittäin haastavaa, sillä niillä tulee saavuttaa ulkomelun ohjearvotaso.

AKS/YU-korttelissa tulee kiinnittää erityistä huomiota urheiluhallin ja muiden liikuntatilojen sekä asuintilojen välisen ilma- ja runkoäänien kulkeutumiseen haittojen ehkäisemiseksi. Tämä vaatimus tulee sisällyttää kaavamääräyksiin.

#### Käsittely

22.11.2016 Ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus 1:

Alviina Alametsä: Kohdan neljä loppuun:

Rakentamisen suunnittelun lisäksi tulee kiinnittää huomiota liikenteen meluhaittojen vähentämiseen alueella. Meluhaittaa voidaan vähentää esimerkiksi madaltamalla alueen nopeusrajoituksia.

Kannattaja: Timo Pyhälahti

Vastaehdotus 2:

Alviina Alametsä: Kohdan 2 loppuun:

Alueen nykyisiltä asukkailta ei kuitenkaan ole tällä hetkellä tiedossa raportoitua merkittävää meluhaittaa.



Vastaehdotus 3:

Alviina Alametsä: Kohdan neljä loppuun:

Rakentamisen suunnittelun lisäksi tulee kiinnittää huomiota liikenteen meluhaittojen vähentämiseen alueella.

Kannattaja: Timo Pyhälahti

1 äänestys

JAA-ehdotus: Kohdan neljä loppuun: Rakentamisen suunnittelun lisäksi tulee kiinnittää huomiota liikenteen meluhaittojen vähentämiseen alueella. Meluhaittaa voidaan vähentää esimerkiksi madaltamalla alueen nopeusrajoituksia.

Ei-ehdotus: Kohdan neljä loppuun: Rakentamisen suunnittelun lisäksi tulee kiinnittää huomiota liikenteen meluhaittojen vähentämiseen alueella.

Jaa-äänet: 2

Alviina Alametsä, Leo Stranius

Ei-äänet: 6

Hanna Lähteenmäki, Lea-Riitta Mattila, Matti Niemi, Sirpa Norvio, Timo Pyhälahti, Anita Vihervaara

Tyhjä: 1

Timo Latikka

Poissa: 0

2 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Kohdan neljä loppuun: Rakentamisen suunnittelun lisäksi tulee kiinnittää huomiota liikenteen meluhaittojen vähentämiseen alueella.

Jaa-äänet: 5

Timo Latikka, Hanna Lähteenmäki, Lea-Riitta Mattila, Matti Niemi, Anita Vihervaara

Ei-äänet: 4

Sirpa Norvio, Alviina Alametsä, Timo Pyhälahti, Leo Stranius

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Esittelijä



13.03.2017

ympäristönsuojelupäällikkö  
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Anu Haahla, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 28916  
anu.haahla(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.10.2016 § 346

HEL 2016-004104 T 10 03 03

Ksv:n hankenumero 3601\_5, karttaruutu 676498

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- asettaa 25.10.2016 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12407 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 21. kaupunginosan (Hermannin) korttelin 21677 osaa tonteista 2,3 ja 4, tontteja 5 ja 7 sekä katu- ja rautatiealueita (muodostuu uusi kortteli 21678).
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Lautaturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilta: kohdassa Päätöksenteko

[www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv)

- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot.
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.
- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa laskuttamaan hakijalta Kustannukset -liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12407 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia



13.03.2017

muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheita asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Crista Toivola, arkkitehti, puhelin: 310 37334  
crista.toivola(a)hel.fi  
Johanna Iivonen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37137  
johanna.iivonen(a)hel.fi  
Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, maaperän pilaantuneisuus, puhelin: 310 37250  
kaarina.laakso(a)hel.fi  
Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, kunnallistekniikka ja tulvantorjunta, puhelin: 310 37251  
jouni.kilpinen(a)hel.fi  
Helena Färkkilä-Korjus, diplomi-insinööri, pohjaolosuhteet ja esirakentaminen, puhelin: 310 37325  
helena.farkkila-korjus(a)hel.fi

Rakennusvirasto 30.5.2016

HEL 2016-004104 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1247-00/16 ja kaavaluonnoksesta (Stiftelsen Arcada, asemakaavan muutoshakemus Hermannin tontille 21677/59), 10.6.2016 mennessä.

Asemakaavan muutos koskee Diakonia-ammattikorkeakoulua ympäröivää aluetta, joka sijaitsee Hermannin Kyläsaarella Kalasataman pohjoisimmassa osassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa opiskelija-asuntojen, hotelli- ja majoitustilojen sekä urheiluhallin rakentamisen Kyläsaaren puolelle laajentuneelle Toukorannan kampusalueelle.

Rakennusvirastolla ei ole tällä hetkellä huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tai kaavaluonnoksesta.

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440  
petri.arponen(a)hel.fi  
Heikki Takainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38977  
heikki.takainen(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 26.5.2016

HEL 2016-004104 T 10 03 03





Korttelien K21677 ja K21678 rakentamisoikeuden tehostaminen ja kerros määrän lisääminen ovat maaperän puolesta kannatettavia näkökoh-  
tia.

Alueen pohjasuhteet on esitelty aiemmassa kaavassa varsin kattavasti. Perustamisolosuhteet ovat maaperässä olevien täyttöjen ja maakerros-  
paksuuden vuoksi haastavat. Alueella jo tehty alueelliset esi- ja ka-  
dunrakentamistoimenpiteet lisäävät osaltaan pohjarakentamisen kus-  
tannuksia.

Kaavaan tai mahdollisimman aikaiseen muuhun rakentamista sitovaan  
asiakirjaan on syytä saada lause: "Rakennushankkeeseen ryhtyvältä  
edellytetään sivusiirtymämittauksia. Sivusiirtymiä tulee seurata vähin-  
tään kahdella pisteellä vähintään kahden vuoden ajan. Mikäli liikkeet  
jatkuvat, tulee mittauksia jatkaa 10 vuotta rakentamisen jälkeen. Mit-  
tauspaikat ja mittausten suorittaja sekä mittaustulosten tiedonsiirto tu-  
lee sopia kiinteistöviraston geoteknisen osaston edustajan kanssa."

Lisätiedot

Miia Paatsema, projektipäällikkö, puhelin: 310 37820  
miia.paatsema(a)hel.fi