



06.06.2012

Kaj/8

§ 197

Sörnäisten korttelin nro 571 osan ja kortteleiden nro 10593 ja 10595 - 10598 ym. alueiden (Kalasataman keskus) asemakaavan muuttaminen (nro 12070)

HEL 2011-003351 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10571 osan, kortteleiden nro 10593 ja 10595–10598 sekä puisto-, rautatie-, katu- ja satama-alueiden (muodostuvat uudet korttelit nro 10620–10623) asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 15.11.2011 päivätyn ja 17.4.2012 muutetun piirustuksen nro 12070 mukaisena.

Käsittely

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja esitti selontekonaan, että keskustelun kuluessa oli valtuutettu Yrjö Hakanen ehdottanut, että kaupunginvaltuusto päättäisi hylätä kaupunginhallituksen ehdotuksen ja kehottaa kaupunginhallitusta valmistelemaa uuden esityksen, jossa on selvästi vähemmän rakennusoikeutta ja jossa tornien suurin korkeus on nyt esitettyä matalampi.

Puheenjohtaja totesi, ettei valtuutettu Yrjö Hakasen hylkäysehdotusta ollut kannatettu, joten se raukesi.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12070 kartta, päivätty 15.11.2011, muutettu 17.4.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12070 selostus, päivätty 15.11.2011, muutettu 17.4.2012, päivitetty Kslk:n 17.4.2012 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuva 3.4.2012
- 4 1 Kalasataman keskuksen toteutus sopimus
- 5 2 Kalasataman keskuksen kaupallinen selvitys
- 6 3 Korkea rakentaminen Helsingissä
- 7 4 Kalasataman keskuksen vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuuriympäristöön
- 8 5 Kalasataman keskuksen varjostus selvitys



9	6 Kalasataman joukkoliikenneselvitys 2011
10	7 Kalasataman korkeiden rakennusten vaikutukset lintuihin, erityisesti Vanhankaupunginlahden Natura-alueen linnustoon
11	8 Kalasataman keskuksen palotekninen suunnitelma kaavoituksen tarpeisiin
12	9 Kalasataman keskuksen tuulisuusselvitys
13	10 Kalasataman keskuksen sosiaali- ja terveysaseman tärinä- ja runkomeluselvitys
14	11 Kalasataman keskuksen asemakaavan meluselvitys
15	12 Kalasataman kaava-alueelle suunnitellun viherkannen ympäristön liikenteen ja pysäköintilaitoksen ilmanlaatuvaikutukset
16	13 Helsingin Energian Hanasaaren B-voimalaitoksen ja huippulämpökeskuksen päästöjen leviämismalliselvitys
17	14 Kalasataman keskuksen toteutuksen kestävä kehittäminen
18	15 Kalasataman keskus - Ekotehokkuuden arviointi
19	16 Kalasataman keskus, Maaperän kunnostuksen yleissuunnitelma
20	17 Kalasataman keskus, Maaperän kunnostussuunnitelman täydennys
21	18 Kalasataman keskus, Pohjaveden tila, raportti 1
22	Vuorovaikutusraportti 15.11.2011, täydennetty 3.4.2012
23	Osa päätöshistoriaa, Kalasataman keskuksen asemakaavan muutosehdotuksesta annetut lausunnot

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Liite 10

Liite 11

Liite 12

Liite 13

Liite 14

Liite 15

Liite 16

Liite 17

Liite 18

Liite 19

Liite 20

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



Liite 21
Liite 22
Liite 23

Helsingin seudun liikenne -
kuntayhtymä
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Helen Sähköverkko Oy

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättäneenä hyväksyä 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10571 osan, kortteleiden nro 10593 ja 10595–10598 sekä puisto-, rautatie-, katu- ja satama-alueiden (muodostuvat uudet korttelit nro 10620–10623) asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 15.11.2011 päivätyn ja 17.4.2012 muutetun piirustuksen nro 12070 mukaisena.

Tiivistelmä

Alue sijaitsee kantakaupungin itäosassa. Aluetta rajaavat Hermannin rantatie, Työpajankatu, Capellan puistotie, Arielinkatu ja Leonkatu.

Pääosin alueella on voimassa vuonna 2009 hyväksytty asemakaava ja lisäksi useita vanhempia asemakaavoja, jotka sijoittuvat lähinnä liikennealueille. Kaupunki omistaa alueen.

Helsingin kaupunki käynnisti syksyllä 2009 julkisen hankintakilpailun Kalasataman keskuksen suunnittelusta ja rakentamisesta. Neuvottelujen jälkeen kaupunginvaltuusto valitsi 11.5.2011 SRV Yhtiöt Oyj:n kilpailun voittajaksi ja hankkeen toteuttajaksi.

Kilpailun tulos poikkeaa alueen voimassa olevasta asemakaavasta rakennusoikeuden ja kerrosluvun osalta siinä määrin, että sen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muutosta Kalasataman keskeisimmälle korttelialueelle.

Alueelle on suunnitteilla Kalasataman keskus, joka koostuu kaupallisesta keskuksesta ja sen päälle rakennettavista kahdeksasta tornista, joihin on asumisen lisäksi suunniteltu toimistoja ja hotelli. Torneissa on 20–33 kerrosta ja niihin tulee noin 2 000 uutta asukasta.

Itäväylä ja metrorata katetaan kannella, jolle suunnitellaan asukkaiden piha-alueet ja julkinen puisto. Keskuksen yhteyteen on suunniteltu myös kaupungin uusi sosiaali- ja terveysasema.



Kortteleiden alle sijoittuu yhtenäinen pysäköintilaitos neljään tasoon. Lisäksi kortteleita yhdistää kaksi maanalaista myymälätilaa sekä koko korttelia palvelevat huoltotilat ja tekniset tilat sekä väestönsuojat.

Kalasadaman keskus tulee toimimaan joukkoliikenteen sekä jalankulun ja pyöräilyn solmukohtana itäisessä kantakaupungissa. Alueelle rakennetaan 300 liityntäpysäköintipaikkaa, vähintään 1 500 pysäköintipaikkaa ja 2 000 pyöräpysäköintipaikkaa.

Kalasadaman keskuksen ja metroaseman ympäristön liikenneratkaisut perustuvat nk. Sörnäistentunnelin rakentamiseen Hermannin rantatieltä Sörnäisten rantatielle nk. pitkän vaihtoehdon mukaisesti. Yleissuunnitelman hyväksymisestä tunnelin jatkosuunnittelun pohjaksi on tehty erillinen esitys yhtä aikaa nyt käsiteltävänä olevan asemakaava-asian kanssa.

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

Kiinteistövirasto on allekirjoittanut sopimuksen SRV Yhtiöt Oyj:n kanssa Kalasadaman keskuksen kokonaisurakan toteutuksesta. Sopimuksen mukaan keskus on 90 % valmis 100 kuukauden kuluttua tämän asemakaavan voimaantulosta laskien. Keskuksen arvioidaan olevan kokonaisuudessaan valmis vuonna 2021.

Alueen rakennusoikeus kasvaa 94 450 k-m²:llä ja on yhteensä 204 800 k-m². Asuinkerrosalaa on 88 200 m² (, toimistokerrosalaa 29 750 m², hotelli 10 200 m², kaupalliset palvelut 60 350 m², julkiset palvelut 12300 m² ja metro 4 000 m². Kaava-alueen pinta-ala on noin 9,3 ha.

Esittelijä

Lähtökohdat

Muut suunnitelmat ja päätökset

Helsingin kaupunki käynnisti syksyllä 2009 julkisen hankintakilpailun Kalasadaman suunnittelusta ja rakentamisesta. Kaupunginvaltuusto valitsi 11.5.2011 SRV Yhtiöt Oyj:n kilpailun voittajaksi ja hankkeen toteuttajaksi.

Helsingin kaupunki ja SRV allekirjoittivat 16.8.2011 Kalasadaman keskuksen toteutussopimuksen, kiinteistökaupan esisopimuksen, sosiaali- ja terveysaseman huoneenvuokrasopimuksen ja julkisten osien rakentamisen KVR-urakkasopimuksen. Samalla allekirjoitettiin Kalasadaman jätteen putkikuljetus Oy:n ja SRV:n välinen jäteaseman ja jäteputken runkoverkon maarakennustöiden KVR-urakkasopimus.



Kaavoitustilanne

Kalasadaman osayleiskaavan (Sörnäistenranta—Hermanninranta; kaupunginvaltuusto 30.1.2008, tullut voimaan 14.3.2008) mukaan alue on pääosin keskustatoimintojen aluetta ja katualuetta sekä metroluokituksen aluetta ja lähivirkistysaluetta. Lisäksi osayleiskaavassa alueella on erityinen yhdyskuntateknisen huollon suunnittelutarve.

Voimassa olevan, vuonna 2009 hyväksytyyn kaavan mukaan alue on keskustatoimintojen korttelialuetta, asuinkerrostalojen korttelialuetta, puistoa, rautatiealuetta ja katualuetta. Alueella käynnissä olevat louhintatyöt ovat voimassa olevan asemakaavan mukaisia.

Lisäksi alueella on voimassa kuusi muuta vanhempaa asemakaavaa, joihin sisältyy pääosin katualuetta.

Maanomistus

Kaupunki omistaa alueen ja on sitoutunut myymään Kalasadaman keskuksen korttelit hankkeen toteuttajalle sopimuksen mukaisesti.

Alueen yleiskuvaus

Alue on pääkatujen ja metron risteyskohdassa alueella, joka on ensisijaisesti liikennealuetta. Alueen ainoa rakennus on Kalasadaman metroasema, joka suurelta osin säilyy nykyisellä paikallaan. Alueen joukkoliikenneyhteydet ovat erinomaiset.

Alueen luoteispuolella sijaitsee Pohjois-Sörnäisten toimitilarakennusten korttelialue ja Tukutorin alue ja lounaispuolella Suvilahden kulttuurihistoriallisesti merkittävät entisen kaasutehtaan ja sähkölaitoksen rakennukset sekä omana kokonaisuutenaan Hanasaari B -voimalaitos ympäröivine rakennuksineen. Alueen kaakkoispuolelle rakennetaan Sörnäistenniemen aluetta, joka on ensimmäinen asumispainotteinen Kalasadaman alueen osakokonaisuus. Alueen ensimmäiset rakennukset valmistuvat vuonna 2012.

Nykyinen luonnonympäristö koostuu Englantilaiskallion jäljelle jääneestä osasta, jonka pinnanmuodot on suurelta osin louhittu nykyiseen muotoonsa.

Alueella on rakennettuja teknisen huollon johtoja, joista osa on sijoitettu Kulosaarensillan kanteen. Verkostot siirretään tuleville Kalasadaman keskusta ympäröiville katualueille ja yhdistetään olemassa oleviin järjestelmiin.

Alue sijoittuu pääosin kallioiselle kitkamaa-alueelle. Luoteiskulmassa ja lounaiskulmassa on pienehköjä savimuodostumia. Maanpinta on Englantilaiskallion (huipun korkeustaso noin +20) ulkopuolella tasossa

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



noin +1,5...+10. Rakenteet perustetaan kantavan pohjamaan tai kallion varaan.

Ympäristöhäiriöt

Alue on ollut satamatoimintojen, energiantuotannon, liikenteen ja muun maaperää kuormittavan toiminnan vaikutuspiirissä pitkään. Maaperän pilaantuneisuutta on selvitetty alueen muutosprosessin aikana usealla tutkimuksella. Kaava-alueella on havaittu muun muassa kohonneita öljyhiilivetyjen, metallien ja PAH-yhdisteiden pitoisuuksia. Maaperää on osin kunnostettu mm. rakennusten purkutöiden yhteydessä.

Kalasadaman keskuksen lounaispuolella sijaitsevan Suvilahden alueen maaperä ja pohjavesi on pilaantunut alueella aiemmin toimineiden kaasulaitoksen ja bentseenitehtaan päästöjen seurauksena.

Alueen lounaispuolella sijaitsee Helsingin Energian voimalaitosalue, jolla toimivat mm. Hanasaaren B -voimalaitos, huippulämpökeskus, polttoainevarastot ja -satama. Voimalaitos on käyttämiensä ja varastoimiensa kemikaalien perusteella luokiteltu laajamittaista varastointia harjoittavaksi laitokseksi, jolle on direktiivin EY/105/2003 mukaisesti konsultointivyöhykkeeksi määritelty 0,5 kilometriä. Kaavoitettaessa konsultointivyöhykkeelle turvallisuuteen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Energiantuotannon normaalitoiminnasta aiheutuvia tavanomaisia ympäristöhäiriöitä ovat melu- ja ilmapäästöt. Savukaasujen mukana ilmaan pääsee muun muassa typen ja rikin yhdisteitä sekä hiukkasia. Voimalaitoksen savukaasut johdetaan käsiteltyinä 150 metriä korkeaan piippuun. Lämpökeskuksen piipun korkeus on 100 metriä.

Kaava-alueen luoteispuolella sijaitsee Tukutorin alue, jolla toimii jäähdytysaineenaan ammoniakkia käyttävä pakastamo. Pakastamotoiminta on uusiutumassa siten, että suurten ammoniakkimäärien käytöstä ja varastoinnista voidaan luopua.

Alueen halki kulkevasta katu- ja metrolienteestä aiheutuu alueelle melua ja päästöjä. Itäväylän nykyinen liikennemäärä on alle 60 000 ajoneuvoa/vrk. Melutason ohjearvot ulkona ylittyvät Itäväylän lähiympäristössä.

Epäedullisten sääolosuhteiden vallitessa myös ilmanlaatu on vilkkaassa liikenneympäristössä ajoittain huono. Hanasaaren voimalaitoksen piipusta kantautuu alueelle melu, joka voi paikoin erottua lähinnä yöaikaan, jolloin liikenteen melua on vähäisempää.

Metrolinnoitus aiheuttaa maaperään värähtelyä, joka saattaa rakennuksiin siirtyessään kuulua runkomeluna.



Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on luoda tulevan kaupunginosan toiminnallisesti monipuolinen keskus, joka toimii kaupunkikuvallisena maamerkinä ja porttina Kalasatamaan saavuttaessa kaikista neljästä ilmansuunnasta.

Tavoitteena on myös mahdollistaa Kalasataman keskuksesta järjestetyn kilpailun voittaneen ehdotuksen rakentaminen kilpailussa esitetyn suunnitelman mukaisena siten, että alueelle muodostuu kaupallisten toimintojen, asumisen, toimitilojen, julkisten palveluiden ja joukkoliikenteen vahva keskittymä.

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueet (AL)

Kalasataman keskukseen liittyy kuusi erillistä asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL) tonttia. Rakennusten korkeus on 23–33 kerrosta. Asemakaava turvaa asumisen edellytysten täyttymisen tonteilla. Rakennuksista avautuu hienot näköalat erityisesti Helsingin keskustan ja avomeren sekä idän suuntaan. Rakennukset integroituvat liike- ja toimistorakennusten (K) korttelialueisiin alimpien kerrostasojen osalta.

Mikäli tonteille rakennetaan asuntoja, tulee asukkaiden ulkoalueet rakentaa liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta olevan osan katolle, ns. viherkansitasolle. Tontit tai osa niistä voidaan toteuttaa myös toimistorakennuksina vallitsevan kysynnän mukaan.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueet (K)

Kaava-alueella on neljä erillistä liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), jotka ovat kaikki osa suurta kaupallisten tilojen ja toimitilojen sekä julkisten palveluiden kokonaisuutta. Tilat yhdistyvät toisiinsa maan alla, Kulosaarensillan alta ja Kalasatamankadun yli.

Hotellirakennusten korttelialue (KL-1)

Keskuksen alueella on yksi hotellirakennusten korttelialue (KL-1), joka sijoittuu keskuksen luoteiskulmaan. Hotelli on mahdollista toteuttaa 23-kerroksisena tornina, jonka ylimpään kerrokseen on rakennettava julkisesti käytössä oleva kahvila tai ravintola sekä terassi.

Toimistorakennusten korttelialueet (KT)

Keskuksen alueella on yksi toimistorakennusten korttelialue (KT), joka sijaitsee lounaisessa osassa. Toimistorakennus on mahdollista rakentaa 20-kerroksiseksi ja torniin on mahdollista liittää viereisen liike-



ja toimistorakennusten korttelialueen (K) ylin kerros kokous- ja aulatiloksi. Toimistorakennukselle tulee järjestää sisäänkäynti katutasosta.

Kortteli 10593 on lisätty kaava-alueeseen teknisistä syistä.

Rautatiealue (LRM)

Metroasemaa, rataa ja laiturialueita varten on asemakaavamääräys, jonka mukaan alueelle saadaan rakentaa kaikki tarvittavat tilat ja rakenteet. Aluevaraus mahdollistaa itäisen sisäänkäynnin rakentamisen ja laiturialueiden laajentamisen. Metroasemalta on suunniteltu sujuvat jalankulkuyhteydet Hermannin rantatielle, Kalasatamankadulle ja Englantilaisaukiolle. Yhteydet ovat osittain keskuksen kaupallisten tilojen yhteydessä ja ne ovat käytettävissä metron aukioloaikojen mukaisesti.

Puisto (VP)

Osa Kalastamanpuistoa on otettu mukaan asemakaavaan, jotta puistoalueelle sijoittuvan yhteiskäyttötunnelin maanpäällisten ilmastointirakenteiden paikka voidaan tarkemmin määrittää.

Liikenne

Kalasataman keskuksen ja metroaseman lähiympäristön liikennetarkaisut perustuvat Sörnäistentunnelin rakentamiseen. Keskuksen lähikatuverkko palvelee erityisesti vilkastuvan kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen tarpeita, kun alueen ohittava autoliikenne siirtyy tunneliin.

Hermannin rantatie säilyy pääkatuverkon osana, mutta toimii käytännössä alueellisena kokoojakatuna ja merkittävänä joukkoliikenteen yhteytenä. Työpajankadun ja Leonkadun väliselle katuosuudelle, metron ja keskuksen sisäänkäyntien kohdalle, sijoitetaan sekä linja-auto- että raitiotieliikenteen vaihtopysäkit.

Raitiotie on linjattu Kalasataman pohjoisosan ja Sompasaaren välillä Hermannin rantatieltä Leonkadun ja Junonkadun kautta. Lisäksi on varauduttu Hermannin rantatieltä Leonkadun risteyksestä suoraan kohti Hanasaarta jatkavaan linjaukseen. Keskuksen kohdalle päättyvää raitiolinjaa varten on kääntösilmukkavarauksella myötäpäivään Hermannin rantatieltä Työpajankatua ja Kalasatamankatua pitkin. Kalasatamankatu on keskuksen kohdalla kävelypainotteinen katu joukkoliikennevarauksella. Kalasatamankadun mitoituksessa on otettu huomioon myös ohitusraiteen tilavarauks.

Linja-autoliikenne kulkee Hermannin rantatiellä. Pohjoisesta saapuvat Kalasataman keskukseen päättyvät linjat kiertävät keskuksen



eteläpuolella sijaitsevaa korttelia vastapäivään reittiä Leonkatu - Kaasutehtaankatu - Kaasukellonkatu. Katujen mitoituksessa varaudutaan linja-autoliikenteen tarvitsemiin ajantasaus- ja odotustiloihin.

Kalasadaman joukkoliikenneselvityksessä on kuvattu alueen joukkoliikennejärjestelmän periaatteita tarkemmin (selvitys 6).

Pyöräilyä varten on keskuksen kaduille varattu pyöräkaistat. Pyöräpysäköinnille on runsaasti tilaa sekä keskuksessa että sen lähialueella.

Keskuksen pysäköintiä ja huoltoliikennettä varten on tilavaraukset keskuksen kellarikerroksissa. Ajoyhteydet näihin tiloihin on sijoitettu Sörnäisten rantatielle Junatien alle, Hermannin rantatielle Työpajankadun risteuksen pohjoispuolelle sekä Työpajankadulle.

Taksi- ja saattoliikennettä varten on tilavaraukset Hermannin rantatiellä keskuksen kohdalla ja Työpajankadulla terveystaseman sisäänkäynnin kohdalla.

Englantilaisaukio on laajennettu käsittämään koko Leonkadun ja Työpajankadun välistä aluetta, joka oli aiemmin osittain puisto. Englantilaisaukio on katuaukio, joka tulee pintamateriaaleiltaan rakentaa graniitista. Aukion läpi tulee johtaa etelä-pohjoissuuntainen pyörätie.

Palvelut

Kalasadaman keskukseen on suunnitteilla laaja alueellinen palvelujen keskittymä, johon on tarkoitus sijoittaa kaksi päivittäistavara kauppa ja runsaasti erikoisliikkeitä, ravintoloita, kahviloita, tuoretori, elokuvateattereita, akvaario ja lastenmaailma. Lisäksi keskukseen on sijoittumassa kaupungin laaja sosiaali- ja terveystasema sekä mahdollisesti muita julkisia ja yksityisiä palvelupisteitä. Yksityisille ja julkisille palveluille varattuja tiloja on keskuksessa yhteensä noin 65000 k-m².

Yhdyskuntatekninen huolto

Asemakaavassa on otettu huomioon sekä merenpinnan noususta aiheutuvat tulvat että paikallisten rankkasateiden aiheuttamat tulvat maa- ja metsätalousministeriön ja ympäristöministeriön oppaan mukaisesti.

Kaava-alueen katujen ja puistojen korkeustasot ovat +2.5...+3.5 tai enemmän. Alueen korkotasot antavat mahdollisuuden suunnitella uudisrakennukset siten, että meriveden pinta voi nousta tasolle +2.6 aiheuttamatta haittaa ihmisille tai rakennuksille. Pysäköinti- ja



toimitilakorttelit korkeustason +3 alapuolella rakennetaan vesitiiviinä ja varustetaan kuivatuspumppauksella.

Paikallisten rankkasateiden aikainen tulvavesi johdetaan pääosin pintavaluntana katuverkostoa pitkin suoraan tai Kalasatamanpuistossa sijaitsevaa tulvareittiä pitkin mereen. Hermannin rantatien ja Työpajankadun risteykseen, joka on alueen alin kohta, rakennetaan Työpajankadun alle sijoittuva tulvapatki, joka purkaa mereen.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Liikekeskuskortteli on suunniteltu rakennettavaksi kokonaan kallioon louhittuun kaivantoon. Kaikki rakennukset perustetaan kallion varaan. Kalliokaivanto tiivistetään esi-injektoinnilla. Kalliokaivanto ympäröidään vesitiiviillä patoseinällä, jonka yläreuna sijoittuu tasolle +2,6.

Kalasataman keskuksen lounais- ja länsipuolella pohjavedessä esiintyvien haitta-aineiden kulkeutuminen maapohjaveden tai kallioruhjeiden kautta kaava-alueen louhittaville ja kaivettaville alueille on mahdollista. Pilaantuneen pohjaveden esiintymismahdollisuus tulee ottaa huomioon rakentamisen aikaisissa vesienhallintaratkaisuihin ja työsuojelusuunnitelmissa. Pohjaveden alentaminen ei ole Suvilahdessa mahdollista alueen puupaaluille perustettujen rakennusten vuoksi.

Pilaantuneen maaperän kunnostuksesta on laadittu yleissuunnitelma. Suunnitelmaa varten on tehty riskitarkastelu, jossa on todettu haitta-aineiden olevan pääosin heikosti haihtuvia ja niukkaliukoisia. Paikoin pitoisuudet ovat kuitenkin suuria, joten haitta-aineiden kulkeutuminen on mahdollista. Tulevien rakennusten alta poistetaan irtomaat rakennusteknisistä syistä, jolloin myös pilaantunut maa-aines poistetaan ja toimitetaan asianmukaiseen vastaanottoipaikkaan. Katualueilla on matalamman kaivussyvyyden vuoksi mahdollista hyödyntää kunnostukselle asetettuja tavoitetasoja. Alueen kunnostamisesta on saatu ilmoituspäätös. Kaavassa on annettu maaperän pilaantuneisuuden tutkimista ja puhdistamista koskeva määräys.

Ympäristöhäiriöt

Hanasaaren B -voimalaitoksen ja huippulämpökeskuksen energiantuotannon ilmanlaatuvaikutuksia on selvitetty typpidioksidin, rikkidioksidin ja hiukkasten leviämismallitarkasteluin. Pitoisuuksia on tarkasteltu sekä maanpinnan että tornitalojen kattojen tasoilla. Kaikkien tarkasteltujen päästökomponenttien pitoisuudet olivat normaalikäyttöoletuksin hyvin pieniä maanpintatasossa ja alittivat ohje- ja raja-arvopitoisuudet selvästi. Tornitalojen kattotasolla tarkasteltujen epäpuhtauksien pitoisuudet ovat selvästi maanpintatasoa suurempia, mutta kaikki alittivat normaalikäyttötarkastelussa selvästi ohje- ja raja-



arvot. Ohje- ja raja-arvotasoihinsa suhteutettuna energiantuotannon päästöistä rikkidioksidinpitoisuudet olivat suurimpia. Selvitystä täydennetään maksimipäästöskenaariolla mallinnuksella. Vaikutuksia käsitellään tarkemmin erillisessä selvityksessä Helsingin Energian Hanasaaren B -voimalaitoksen ja huippulämpökeskuksen päästöjen leviämismalliselvitys (selvitys 13), joka asemakaavaselostuksen liitteenä, kuten muutkin 17 selvitystä.

Liikenteen aiheuttamaa melua ja ilman epäpuhtauksia on selvitetty kahdessa erillisessä selvityksessä (selvitykset 11 ja 12). Meluselvityksen mukaan Kalasataman keskuksen suunnitelmien kannalta merkittävimmät melulähteet alueella ovat Itäväylän ja metron liikenne sekä Hanasaaren voimalaitoksen piippu. Meluselvityksessä on otettu huomioon myös alueen muilla kaduilla kulkeva ajoneuvo- ja raitiotieliikenne.

Melumallinnuksen perusteella Itäväylän päälle rakennettava kansi pystytään suojaamaan melulta siten, että sieltä voidaan osoittaa asuinrakennusten yhteyteen leikkiin ja oleskeluun soveltuvia alueita, joissa saavutetaan melutason ohjearvot ulkona. Myös kattokerrokseen rakennettavilla terasseilla on mahdollista saavuttaa melutason ohjearvot. Viherkannen keskiosalla sekä Englantilaisaukiolla melutaso ylittää suurella osaa aluetta yli 55 dB ja lähellä katuja yli 60 dB.

Meluselvityksessä on tarkemmin kuvattu tämänhetkisen suunnittelutilanteen mukaan esitetty ratkaisu riittäväksi meluntorjuntatoimeksi. Viherkannen osalta meluntorjunnan tarve koskee lähinnä liikennettä, kun taas terassien osalta ohjearvojen saavuttamisen haasteena on voimalaitoksen piipun yöaikainen melu. Alue on tulkittu vanhaksi alueeksi, jossa yöajan ohjearvotaso on 50 dB.

Kaavassa on edellytetty asukkaiden oleskelupihojen ja terassien suojaamista melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvot ulkona. Asuinrakennusten julkisivuilta on edellytetty meluselvityksen mukaisesti sellaista ääneneristävyyttä, että myös sisätiloissa saavutetaan melutason ohjearvot. Muiden kaava-alueen rakennusten osalta kaavassa on esitetty meluisimman kerroskorkeuden mukaisesti julkisivulle kohdistuva päiväajan keskiäänitaso, jonka mukaan voidaan jatkossa esittää vaatimus ulkovaipan äänitasoeroksi käyttötarkoituksesta riippuen.

Ilmanlaadun leviämismallilaskelmien perusteella katuliikenteen aiheuttamat typpidioksidi- ja pienhiukkaspitoisuudet alittavat ohje- ja raja-arvot oleskeluun tarkoitetuilla alueilla. Viherkannelle esitettyjen oleskelupihojen kohdalla ohjearvoihin verrannolliset pitoisuudet ovat selvästi ohjearvotason alapuolella.



Epäpuhtauksien pitoisuudet ovat suurimmillaan Itäväylän läheisyydessä suunnitellun kansirakenteen päissä, missä kannen alla muodostuneiden päästöjen oletetaan purkautuvan avoimeen tilaan. Epäedullisissa sääolosuhteissa typpidioksidin ohjearvot ylittyvät vilkkaimpien katujen varsilla. Typpidioksidin raja-arvon ei mallinnuksen perusteella arvioida ylittyvän katualueiden ulkopuolella.

Katuliikenteen aiheuttamien ilman epäpuhtauksien huomioon ottamiseksi kaavassa on kiinnitetty huomiota rakennusten ilmanvaihdon järjestämiseen ja edellytetty, että asuinrakennusten tuloilmanotto sijaitsee vähintään tason noin +30 yläpuolella. Myös oleskelupihat on esitetty riittävälle etäisyydelle liikenteen päästöistä.

Kaava-alueelle tulee sijoittumaan pysäköintilaitoksen sekä jätteen putkikeräysjärjestelmän poistoilmahormeja, joista tulee ilmaan epäpuhtauksia sekä myös puhallinmelua. Kaavamääräyksissä on edellytetty kiinnitettävän huomiota näiden sijoittamiseen suunnittelun edetessä siten, etteivät ne aiheuta häiriötä alueen tulevalle asuinkäytölle.

Metroluikenteen aiheuttamaa tärinää ja runkomelua on alustavasti arvioitu erillisessä selvityksessä Kalasataman keskuksen sosiaali- ja terveysaseman tärinä- ja runkomeluseelvitys (selvitys nro10). Selvityksen perusteella lähelle rataa rakennettaessa voivat tavoitteena pidettävät runkomelun enimmäistasot ylittyä rakennuksissa, mikäli rataa tai rakennusta ei eristetä. Kaavassa on annettu määräys runkomelun huomioon ottamisesta jatkosuunnittelussa.

Keskuksen turvallisuuteen liittyvät erityisreitit

Kaava-alueen turvallisuutta on tarkasteltu tarkemmin selvityksessä Kalasataman keskus, Palotekninen suunnitelma kaavoituksen tarpeisiin, 24.8.2011 (selvitys nro 8).

Maanalaisiin tiloihin kuuluvat kauppakeskuksen kellarikerrokset K1–K4, jäteasema sekä varauksena esitettävä kalliotilaan louhittava pysäköintilaitos. Palo-osastoinnissa noudatetaan käyttötapa- ja kerrososastointia. Jäteasema erotetaan omaksi palotekniseksi kokonaisuudeksi. Suurten palo-osastojen turvallisuusjärjestelmät valitaan ja mitoitetaan siten, että riskitaso pysyy hyväksyttävällä tasolla. Maanalaisten tilojen, kauppakeskuksen ja muiden ympäröivien tilojen ja rakennusten suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota turvallisuustason verifiointiin riskianalyysillä sekä palo- ja pelastumissimuloinneilla. Itäväylän päälle ei tule rakennuksia eikä rakennusten kantavia rakenteita.

Korkeiden tornien suunnittelussa otetaan huomioon kaikki rakentamismääräyskokoelman vaatimukset. Koska



rakentamismääräykset eivät ota huomioon kaikkia yli 16-kerroksisten rakennusten erityispiirteitä, tulee suunnittelussa ottaa huomioon uusin tutkimustieto ja ulkomaiset kokemukset korkeiden rakennusten turvallisuussuunnittelusta. Tornit varustetaan automaattisella sammutusjärjestelmällä sekä automaattisella paloilmoitinjärjestelmällä (asunnoissa palovaroitinjärjestelmä). Kantavat rakenteet mitoitetaan siten, että mahdollinen palo ei aiheuta rakennuksen sortumista, vaikka sammutus ei onnistuisi. Kaikissa torneissa on kaksi toisistaan riippumatonta uloskäytävää, joista toinen on palolta suojattu ja toinen palolta ja savulta suojattu. Hissit varustetaan laittein ja järjestelyin, jotka mahdollistavat hissien käytön myös palotilanteessa. Poistumisturvallisuudesta tehdään erillistarkastelu. Pelastus- ja huoltokalustolle mahdollistetaan pääsy myös kansitasolle huoltoreittejä pitkin. Palokunnan toimintaedellytykset turvataan mm. palomieshisseillä, varmennetuilla viestiyhteyksillä sekä sammutusveden syöttöputkistolla.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuuriympäristöön sekä Suvilahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön

Kalasadaman keskuksella on mittavat kaupunkikuvalliset vaikutukset. Torniryhmä näkyy kauas, erityisesti Kulosaarensillan, Junatien Hermannin rantatien ja Sörnäisten rantatien akseleissa. Kalasadaman keskuksen rakentaminen vahvistaa uuden kaupunginosan muodostumista Helsingin urbaaniksi osaksi ja muuttaa kantakaupungin itäisten kaupunginosien identiteettiä merkittävästi.

Mittasuhteiltaan Kalasadaman keskus on tornitaloryhmä, joka tullaan kokemaan kolmantena osapuolena Sörnäisten rantatien laajassa urbaanisessa skenaariossa yhdessä Hanasaari B -voimalaitoksen kanssa. Torniryhmän koko ja valtava mittakaava korostavat entisestään Suvilahden laitosten merkitystä lähiympäristössään sekä autoilijoiden että jalankulkijoiden kannalta. Viimeiset näkymät Suvilahden laitoksista kaukomaisemassa, Kulosaaren suunnasta katsottuna, häviävät lähivuosina uusien rannalle rakennettavien asuinrakennusten taakse.

Vaikutuksia kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuuriympäristöön sekä Suvilahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön käsitellään tarkemmin erillisessä selvityksessä Kalasadaman keskuksen vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuuriympäristöön (selvitys nro 4).

Vaikutukset liikenteeseen

Metroaseman yhteyteen rakennettava joukkoliikenteen pienoisterminaali parantaa itäisen ja pohjoisen Helsingin



joukkoliikenneyhteyksiä. Kalasataman keskukselta muodostuu merkittävä itäisen kantakaupungin joukkoliikenteen solmukohta. Raitiotieverkkoa voidaan täydentää luontevasti. Nykyisin keskustaan päätyviä linja-autolinjoja voidaan siirtää keskukseseen päätyviksi, mikä helpottaa tilannetta sekä keskustan terminaali-alueilla että katuverkolla. Joukkoliikenteen vaihtomahdollisuudet paranevat.

Kalasataman keskuksen alueen jalankulku- ja pyöräilymäärät kasvavat huomattavasti.

Kalasataman rakentaminen lisää alueen pääkatujen liikennettä merkittävästi. Myös pidempimatkaisten liikenteen osuus kasvaa alueen pääkatuverkolla yleiskaavan mukaisten väylähankkeiden toteutuksen myötä. Nykyinen katuverkko ei ole riittävä Kalasataman keskuksen läheisyydessä. Pääkatuliikenteen sujuvuus onkin varmistettu Sörnäisten ja Hermannin rantateiden välisellä liikennetunneliyhteydellä. Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti 12.5.2011 kaupunginhallitukselle, että Sörnäistentunnelin yleissuunnitelma valittaisiin liikennetunnelin jatkosuunnittelun ja asemakaavoituksen pohjaksi.

Sörnäistentunnelin ja keskuksen liikenneratkaisujen kuten pysäköinti- ja huoltoajoliikenteen ajoyhteysjärjestelyjen avulla voidaan kasvavan autoliikenteen sujuvuus turvata ja haitat minimoida.

Aseman yhteyteen suunniteltu laaja pysäköintilaitos luo edellytyksiä liityntäpysäköinnin toteuttamiselle Lahden ja Porvoon moottoriteiden suunnan henkilöautoliikenteelle. Tämä vähentää osaltaan henkilöautoliikenteen painetta keskustan suuntaan.

Kalasataman keskuksen rakentamistyöt vaikuttavat merkittävästi sen lähialueen liikenteen järjestelyihin niin katutasossa kuin Itäväylälläkin. Työnaikaisissa järjestelyissä on pyritty minimoimaan rakennustyön aikaisia haittoja. Erityinen painotus on ollut metrolinjojen sujuvuuden sekä alueen jalankulun ja pyöräilyn olosuhteiden turvaamisessa.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Satama-alueiden muuttumisella asumisen, virkistystien ja työnteon alueiksi on sosiaalisia, kulttuurisia ja taloudellisia seurauksia. Rakentaminen on suurelta osin täydennysrakentamista, jossa yhdyskuntarakenteeseen asetetaan olemassa olevan rakenteen viereen.

Alueen sosiaalista asemaa nostavina tekijöinä ovat merellisyys, näkyvyys lähestyttäessä kaupungin keskustaa idästä tai pohjoisesta sekä omaleimaisuus.

Hyvät liikenneyhteydet ja keskeinen sijainti tekevät alueen houkuttelevaksi työikäiselle aktiiviväestölle. Metroaseman sijoittuminen



rakenteen keskelle antaa hyvät mahdollisuudet poikkeuksellisen monipuoliselle rakenteelle. Kalasataman keskus muodostaa vahvan ytimen uuden kaupunginosan keskeisimmälle alueelle ja se tulee muodostumaan koko alueen symboliksi.

Vaikutukset ihmisten terveyteen ja turvallisuuteen

Katuliikenteen aiheuttamia ilman epäpuhtauksia ja ympäristömelua käsitellään tarkemmin erillisissä selvityksissä nro:t 11 ja 12. Selvitysten perusteella on arvioitu, että kaava luo edellytykset terveelliselle ja turvallisuudelle elinympäristölle.

Energiantuotantolaitosten normaalikäyttömäärää edustavilla päästöillä leviämisen- ja laimenemisolosuhteet arvioidaan riittäviksi siten, etteivät Hanasaaren B -voimalaitoksen tai huippulämpökeskuksen päästöt merkittävästi huononna alueen ilmanlaatua.

Kalasataman tuulisuusselvityksen (selvitys nro 9) tulosten mukaan tornit ja korotettu yläpihan taso lisäävät paikallista tuulisuutta. Yläpihan keskiosa samoin kuin maaston laaja puistoalue on tuulisuuden suhteen viihtyisiä. Katutaso neljässä tarkastelupisteessä esiintyy puuskatuulia yli 23 m/s useammin kuin kerran vuodessa. Tuulisuus ja paikalliset puuskatuulet sekä rakennusten aiheuttama tuulen kanavointivaikutus tulee ottaa huomioon alueen jatkosuunnittelussa. Jalankulun turvallisuus ylimmän piha-alueen kulma-alueilla, yläpihalle johtavissa portaissa sekä silloilla ja Englantilaisaukiolla tulee varmistaa suunnitteluratkaisuin.

Kaava-alueen korkeustason määrittelyssä on merenpinnan korkeusvaihtelu otettu huomioon sijoittamalla uudisrakennukset maa- ja metsätalousministeriön ja ympäristöministeriön oppaassa Ylimmät vedenkorkeudet ja sortumariskit ranta-alueille rakennettaessa - Suositus alimmista rakentamiskorkeuksista annettujen ohjeiden mukaisesti. Rankkasateiden aiheuttamiin tulviin on varauduttu suunnittelemalla alueellinen tasaus siten, että tulvavedet voidaan johtaa pintavaluntana katuja pitkin mereen.

Maaperän pilaantuneisuus

Alueen maaperä kunnostetaan rakentamisen yhteydessä, joten pilaantuneisuudesta ei aiheudu haitallisia vaikutuksia ihmisten terveydelle.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kalasataman keskus on koko Euroopan mittakaavassa erittäin suuri, arviolta hieman alle miljardin euron suuruinen hanke. Rakentaminen kestää noin kymmenen vuotta.



Kaupunki saa keskuksen toteuttamiseen myytävistä tonteista ja pysyvistä käyttöoikeuksista noin 115 miljoonaa euroa. Kaupunki investoi noin 50 miljoonaa euroa keskuksen julkisiin osiin: sillat, ympäröivät kadut, metrolaiturit, metron sähkönsyöttöasema, jäteasema ja 300 liityntäpysäköintipaikan rakentaminen. Kaava-alueen ulkopuolelle sijoittuvan Sörnäistentunnelin kustannusarvio on noin 140 miljoonaa euroa, jonka on arvioitu tuottavan huomattavan osan investoinnista takaisin maan arvonnousuna Kalasataman pohjoisosassa. Lisäksi kaupunki vuokraa tilat keskukselta sosiaali- ja terveysasemaa varten 20 vuodeksi. Sosiaali- ja terveysaseman pääoma-arvo on noin 30 miljoonaa euroa.

Yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia käsitellään tarkemmin Kalasataman keskuksen toteutussovituksessa (selvitys nro 1).

Vaikutukset linnustoon

Kalasataman tornitalojen rakentaminen ei vaikuta merkittävästi Vanhankaupunginlahden lintuveden linnustoon. Rakentamisen aikaiset vaikutukset on arvioitu merkityksettömiksi, ja valmiiden talojen mahdollisesti linnuille aiheuttama törmäysriski voidaan minimoida helposti julkisivujen suunnittelussa. Korkeita heijastavia pintoja ei tehdä ja taloja ei valaista ympäröivää aluetta kirkkaammin. Näillä toimilla arvioidaan törmäysriskin olevan merkityksetön ja riskin olevan yhtä pieni kuin nykyisillä rakennuksilla alueen ympärillä.

Vaikutuksia linnustoon käsitellään tarkemmin erillisessä selvityksessä Kalasataman korkeiden rakennusten vaikutukset lintuihin, erityisesti Vanhankaupunginlahden Natura-alueen linnustoon (selvitys nro 7).

Vaikutukset teknisen huollon, jätehuollon ja energiahuollon järjestämiseen alueella

Asemakaava luo edellytykset korkeatasoisen teknisen huollon järjestämiseksi alueelle sekä alueen ulkopuolisten yhteystarpeiden toteuttamiselle.

Toteutus

Rakentamisaikataulu

SRV Yhtiöt Oyj on kaupungin kanssa solmimansa sopimuksen mukaisesti velvollinen toteuttamaan yksityisten osien kerrosalasta valmiiksi 90 % 100 kuukauden kuluessa Kalasataman keskuksen toteuttamisen mahdollistavan asemakaavan muutoksen voimaantulosta.

Toteutuksen seuranta



Kaupunki tekee Kalasataman keskuksen liittyvät päätökset yleistä päätöksentekomenettelyä ja voimassa olevia johtosääntöjä noudattaen.

Keskuksen toteuttamiseen tarvittavat katu- ja siltasuunnitelmat hyväksyy yleisten töiden lautakunta.

Rakennuttajan on hyväksyttävä keskuksen yksityisten ja julkisten osien suunnitelmat ja niiden mahdolliset muutokset kaupungilla ennen suunnitelmien viranomaiskäsittelyä ja rakentamisen käynnistämistä.

Kaupunki valvoo koko Kalasataman keskuksen toteuttamista sen kaikissa vaiheissa. Yksityisten osien osalta valvonta koskee ensisijaisesti keskuksen yleiseen käyttöön tulevia tiloja, toteutuksen kaupunkirakenteellista ja -kuvallista kokonaisuutta ja tehdyn sopimuksen toteuttamista ja velvoitteiden noudattamista.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 13.5.2011). Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2011 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 7.6.2011.

Osallisille lähetettiin asemakaavan muutosluonnos (kirje päiväty 5.9.2011).

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupungin ilmoitustaululla (Pohjoisesplanadi 11–13), kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Info- ja näyttelykeskus Laiturilla 12.9.–30.9.2011 ja viraston internetsivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin Energian, pelastuslaitoksen, ympäristökeskuksen, rakennusviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston ja geoteknisen osaston, liikennelaitos-liikelaitoksen, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän, rakennusvalvontaviraston sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa.

Ennen ehdotuksen lautakuntakäsittelyä pyydettiin lausunnot Tukutorilta, kaupunginmuseolta, kiinteistöviraston tonttiosastolta ja



tilakeskukselta, Korkeasaaren eläintarhalta, liikennelaitosliikelaykseltä, liikuntavirastolta, nuorisoasiainkeskukselta, opetusvirastolta, pelastuslaitokselta, rakennusvalvontavirastolta, rakennusvirastolta, sosiaalivirastolta, talous- ja suunnittelukeskukselta, terveyskeskukselta ja ympäristökeskukselta.

Kalasadaman keskuksen suunnittelu- ja toteutuskilpailun tulokset ja asemakaavan muutoksen sen hetkinen valmisteluvaihe esiteltiin Uudenmaan ELY-keskuksen ja Helsingin kuukausipalaverissa 25.5.2011.

Viranomaisten kannanotot kohdistuivat liikenteen järjestelyihin ja kaavamääräyksiin sekä vaikutusten arviointeihin.

Viranomaisten kannanotot on otettu huomioon niiltä osin, kuin ne koskevat kaava-aluetta.

Yhteistyö hankkeen toteuttajan kanssa

SRV Yhtiöt Oyj oli sitä mieltä, että asemakaavan valmistelussa tulisi kiinnittää huomiota asemakaavan riittävään väljyyteen rakennusten sijoittelun, muodon, ulkonäön ja värin osalta. Yhtiö esittää lisäksi muutosehdotuksia porrashuoneiden kerrosalan laskentatapaan ja asemakaavamääräyksiin Yjk-merkinnästä, kv-merkinnästä, yhteistiloista sekä pysäköintipaikoista.

Mielipide on pyritty ottamaan kaavoitustyössä mahdollisuuksien mukaan huomioon.

Esitetty mielipide

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen asemakaavaosastolle saapui mielipidekirje, joka koski asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä esitettiin keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Kaavaluonnoksesta saatu mielipide kohdistui huoleen, että Kalasadaman keskuksen ja erityisesti siihen liittyvien palveluiden hyväksyttävyyttä tulisi tarkastella yleiskaavatasoisesti.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon. Kalasadaman keskus on osoitettu sekä Helsingin yleiskaava 2002:ssa että Sörnäistenrannan–Hermanninrannan osayleiskaavassa. Kalasadaman keskus on Yleiskaava 2002:ssa osa Helsingin keskusverkkoa, jota tarkasteltiin tarkemmin osayleiskaavan valmistelun yhteydessä. Lisäksi asemakaavan muutoksen valmistelun yhteydessä on laadittu Kalasadaman keskuksen kaupallinen selvitys.



Vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet laajemmin. Vuorovaikutusraportin liitteenä on muistio keskustelutilaisuudesta.

Ehdotuksen nähtävillä olo ja lausunnot

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 16.12.2011–17.1.2012. Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia. Nähtävilläoloajan ulkopuolella on lähetetty yksi kirje.

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa eläintarhan johtokunta, Helsingin Energia -liikelaitos, Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, kaupunginmuseon johtokunta, kiinteistölautakunta, liikuntalautakunta, nuorisolautakunta, opetusvirasto, pelastuslautakunta, rakennuslautakunta, sosiaalilautakunta, terveyslautakunta, yleisten töiden lautakunta, ympäristölautakunta, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

Kirje

Kirjeen mukaan asemakaavan muutoksen selvitysaineisto on puutteellinen pilvenpiirtäjien aiheuttamien varjojen osalta. Kalasataman keskuksen tornitalojen kerroskorkeuksia ei tulisi nostaa nykyisin voimassa olevasta, vuonna 2009 vahvistetusta asemakaavasta.

Vastine

Asemakaavaselostuksen liitteenä olevaa Kalasataman keskuksen varjostus selvitystä (selvitys nro 5) on täydennetty talvipäivän ja kesäpäivän seisauksien valaistusolosuhteita kuvaavilla kaavioilla. Asemakaavan muutoksen valmistelun yhteydessä ei ole ilmennyt sellaisia seikkoja, jotka edellyttäisivät rakennusten korkeuden rajoittamista voimassa olevaan asemakaavaan.

Lausunnot

Kiinteistölautakunnalla, opetusvirastolla, sosiaalilautakunnalla ja terveyslautakunnalla ei ole asemakaavan muutosehdotukseen huomautettavaa.

Kiinteistölautakunta toteaa, että kaavamuutos mahdollistaa Kalasataman keskuksen toteuttamisen siten kuin kiinteistöviraston ja SRV Yhtiöt Oyj:n välillä allekirjoitetussa Kalasataman keskuksen toteutussopimuksessa on sovittu.



Opetusviraston, sosiaalilautakunnan ja terveyslautakunnan mielestä tulisi suunnittelun edetessä kiinnittää erityistä huomiota alueen esteettömyyteen.

Yleisten töiden lautakunta toteaa, että asemakaavan toteuttaminen aiheuttaa rakennusvirastolle esirakentamiskustannuksia noin 20 miljoonaa euroa ja katujen, aukoiden ja siltojen rakentamiskustannuksia noin 30 miljoonaa euroa. Lautakunta pitää ensiarvoisen tärkeänä, että korkean rakentamisen yhteydessä varmistetaan kaupunkikuvan laadukkuus, rakennusten korkeatasoinen arkkitehtuuri ja yhdyskuntarakenteen toimivuus monipuolisilla vaikutusten arvioinneilla sekä asemakaavamääräyksillä. Erityisen tärkeää on huolehtia jalankulkuympäristöjen viihtyisyydestä ja turvallisuudesta mm. valoisuuden, esteettömyyden ja tuuliolosuhteiden kannalta. Lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä mainituin huomautuksin.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) mukaan alueelle rakennetaan uusia vesijohtoja, jätevesiviemäreitä hulevesiviemäreitä. Vesijohtoa joudutaan myös siirtämään. Johtosiirrot ja tulvamotoitetut hulevesiviemärit tulee toteuttaa HSY:N ulkopuolisella rahoituksella.

Eläintarhan johtokunta esittää näkökantoja Korkeasaaren tarpeiden huomioon ottamiseksi suunnitelmissa ja huomauttaa, että korkeiden rakennusten materiaalivalinnat tulee tehdä niin, että lintujen törmäysvaara vähenee.

Vastine

Asemakaavan on lisätty määräys julkisivusuunnittelusta ja valaisemisesta.

Helsingin Energia -liikelaitoksen mielestä muutosehdotuksessa tulee välttää ratkaisuja ja aikatauluja, jotka vaarantavat energian toimitusvarmuuden Hanasaaren alueella. Tornitalojen korkeuden ja niiden tuloilmalaitteiden sijoituksen suhdetta Hanasaaren piippujen korkeuksiin tulee tarkastella lyhytaikaisten päästötilanteiden ja talvisten sään inversiotilanteiden osalta tarkemmin kuin Ilmatieteen laitoksen leviämismallissa. Käsiteltävänä olevalla asemakaavan muutoksella ei tule etukäteen sulkea Hanasaaren eri energiavaihtoehtoja pois.

Vastine

Kaavaselostukseen on lisätty selvitys leviämismallilaskelmissa käytetyistä menetelmistä. Asemakaavan muutos ei vaaranna Energian toimintavarmuutta Hanasaarella. Hanasaaren voimalaitosalue on vähitellen jäämässä asutetun kaupunkirakenteen sisään. Nykyinen



rakennettu ympäristö ja jo hyväksytty seuraavan vuosikymmenen aikana rakennettava rakenne tulee asettamaan reunaehtoja tuleville energiaratkaisuille. Kalasataman keskuksen asemakaavan muutos tai keskuksen rakentaminen alueelle ei tule muuttamaan tätä tilannetta, eikä Kalasataman keskus itsessään tule aiheuttamaan sellaisia reunaehtoja, jotka sulkisivat jonkin tietyn energiaratkaisun pois.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL) mielestä Kalasataman keskuksen kohdalla Itäväylällä olevien pysäkkien suunnittelussa pitää ottaa huomioon Jokeri 0. Keskuksen kohdalla ei pitäisi toteuttaa ratkaisua, jossa erilliset pyöräkaistat ovat ajokaistan ja pysäkkisyvennyksen välissä ja pyöräilyn runkoverkko pitää siirtää Hermannin rantatieltä Kalasatamankujan ja Englantilaisaukion kautta Capellan puistotielle.

Vastine

Liikennejärjestelyjen suunnittelua jatketaan tiiviissä yhteistyössä HSL:n kanssa Kalasataman keskuksen katutasossa, Itäväylän tasossa sekä kyseessä olevan kaavan ulkopuolisillakin katualueilla. Asemakaavan muutos antaa hyvät edellytykset julkisen liikenteen järjestämiseksi keskusta ympäröivillä katualueilla.

Kaupunginmuseon johtokunta toteaa, että Kalasataman rakentamisen myötä pääkaupungin historiallinen siluetti muuttuu lopullisesti. Kaupunki menettää identiteettiään ja ominaisuutensa. Kaupungin tulisi säilyttää historiallisesti vahvat, ainutlaatuiset ominaispiirteensä kuten ääriiviivansa, jotka tekevät siitä juuri Helsingin. Kalasataman keskuksen toteutuessa ei näin tapahdu. Johtokunta katsoo, että korkean rakentamisen sijoittuminen Helsinkiin niin kantakaupunkiin kuin esikaupunkeihin tulisi ratkaista yleiskaavalla. Kalasataman keskuksen vieressä sijaitseva valtakunnallisesti merkittävä Suvilahti ei saa jäädä alisteiseen asemaan korkeiden rakennusten juurella, kuten on tapahtumassa, jos kaava toteutuu.

Vastine

Asemakaavaselostuksen liitteeksi on laadittu erillisiä selvityksiä, jotka osoittavat, että Kalasataman keskuksen rakentamisen myötä Helsingin identiteetti vahvistuu ja kaupunki saa uuden ominaispiirteitä rikastuttavan elementin itäiseen kantakaupunkiin. Selvityksissä todetaan lisäksi perustellusti, että Kalasataman keskuksen uudet rakennukset eivät vaikuta negatiivisesti Suvilahden laitosten kaupunkikuvalliseen asemaan.

Liikuntalautakunta pitää valitettavana, ettei alueelle ole tulossa julkisia liikuntapalveluja.



Vastine

Liikuntaviraston palveluille on varattu mahdollisuus sijoittua Kalasataman keskeisimpiin kortteleihin. Asemakaava ei rajoita liikuntatilojen sijoittamista kaava-alueelle.

Nuorisolautakunta toteaa, että alueen nuoriso voi käyttää nykyisiä nuorisoasiainkeskuksen palveluja, kunhan julkisten liikenneyhteyksien toimivuuteen kiinnitetään erityistä huomiota. Lausunnossa nostetaan esiin asukkaiden yhteisten tilojen tarve ja merkitys.

Vastine

Kalasataman keskuksen yhteyteen rakennetaan eri joukkoliikennemuotojen risteys. Asukkaiden yhteistiloja on suunniteltu rakennettavaksi mm. Kalasatamanpuistossa sijaitsevaan sataman entiseen sosiaalirakennukseen.

Pelastuslautakunta esittää, että sammutusjärjestelmien vesilähde tulee suunnitella A-luokkaan myös katetun itäväylän osalta. Jäteaseman liikenne tulee järjestää siten, että sinne päästään ajamaan kulkematta autosuojan palo-osaston kautta. Vaiheittain rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota jo käyttöön otettujen tilojen käyttäjien turvallisuuteen.

Vastine

Hankkeen toteuttaja on sopinut pelastuslaitoksen kanssa käydyissä neuvotteluissa, että sammutusjärjestelmien vesilähteet rakennetaan A-luokkaan myös katetun Itäväylän osalta, ja jäteaseman liikenne järjestetään siten, että sinne ajetaan kulkematta autosuojan palo-osaston kautta. Asemakaavakarttaan on lisätty määräys vaiheittaisen rakentamisen turvallisuudesta.

Rakennuslautakunta toteaa, että vaiheittaisen rakentamisen turvallisuuteen tulisi kiinnittää erityistä huomiota. Laadukkaan jalankulkuympäristön toteuttamista edellyttävää asemakaavamääräystä tulisi harkita. Ulkotilassa olevien portaiden, luiskien ja hissiyhteyksien riittävän laatutason varmistumiseksi kaavamääräyksiä tulisi täsmentää. Keskus antaa hyvät mahdollisuudet suunnitella paikan ominaispiirteet huomioon ottava kokonaisvalaistussuunnitelma, minkä edellyttämistä asemakaavamääräyksellä tulisi harkita. Pohjaveden pysyvä alentaminen on syytä kieltää. Ulkovaipan melutasoa koskeva kaavamääräys tulee tarkistaa. Kaavamääräyksessä on syytä osoittaa raideliikenteen aiheuttaman runkoäänän enimmäistaso.

Vastine



Asemakaavakarttaan on lisätty määräykset vaiheittaisen rakentamisen turvallisuudesta, laadukkaasta jalankulkuympäristöstä, kokonaisvalaistussuunnitelman laatimisesta ja pohjaveden pysyvän alentamisen kieltämisestä. Lisäksi ulkovaipan melutasoa ja runkoäänen enimmäistasoa koskevia määräyksiä on täsmennetty.

Ympäristölautakunnan mielestä tulisi kaavamääräyksiin varmistaa, että kansirakenteet vastaavat melun mallinnuksessa käytettyä tilannetta. Asemakaavamääräystä, jonka mukaan tuloilma tulee ottaa tason +30 yläpuolelta, tulisi tarvittaessa tarkistaa niin, että otetaan huomioon myös voimaloiden päästöjen vertikaalinen leviäminen. Kaavaselostuksessa tulisi kuvata ilmanlautilanne pysäkeillä ja kevyen liikenteen väylillä. Tämän vuoksi tulisi tutkia pysäköintinormin muuttamista siten, että se olisi asunnoille 1 autopaikka/150 krs-m².

Vastine

Asemakaavaan on määritelty alueet, jotka tulee kattaa, jotta alueella saavutetaan riittävät edellytykset asumiseen. Asemakaavaselostuksen liitteenä on kattavat melua ja ilmanlaatua käsittelevät selvitykset, joiden perusteella kaavassa on annettu määräyksiä ilmanlaadun huomioon ottamiseksi jatkosuunnittelussa. Autopaikkamäärät ovat kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymän autopaikkojen laskentaohjeen mukaiset. Koska Kalasataman keskus sijaitsee poikkeuksellisen hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella, on asemakaavassa lisäksi määräys: "Jos kortteleiden 10620–10623 toimintojen pysäköintipaikat osoitetaan keskitetysti pysäköintilaitoksesta, jossa pysäköintipaikat ovat nimeämättömiä, voidaan vuorottaiskäytön perusteella kokonaispaikkamäärää vähentää 15 %."

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) toteaa, että mikäli 75 metrin vähimmäisetäisyys Tukutorin pakastamorakennukseen toteutuu, ei sillä Tukutorin osalta ole huomautettavaa kaavasta. Hanasaaren voimalaitoksen konsultointivyöhyke on 0,5 kilometriä, jolla kaavojen turvallisuus tulisi varmistaa konsultoimalla Tukesia.

Vastine

Lausunnossa esitetyt näkökannat toteutuvat asemakaavassa ja asemakaava on siten Turvallisuus- ja kemikaaliviraston vaatimusten mukainen.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) esittää päivittäistavarakaupan enimmäiskerrosalamäärän lisäämistä kaavamääräyksiin. Meluntorjunnasta ja ilmanlaadusta annettuja määräyksiä tulisi täsmentää, jotta olisi yksiselitteisen selvää, kenen tulee tehdä mitäkin ja missä vaiheessa. Tornitalossa 4 ei saisi olla vain



itä- ja/tai eteläsivulla eikä tornitalossa 5 vain pohjoissivulle avautuvia asuntoja kyseisten julkisivujen meluisuuden takia. Määräys raittiin ilman ottamisesta korkealta tulee ulottaa koskemaan kaikkia rakennuksia ja ottokorkeus olisi hyvä määrätä riittävän suureksi eli tarvittaessa yli + 30 metrin. Kaavamääräyksiin tulisi lisätä määräys: "Lähialueen pohjavedessä todetut haitta-aineet on huomioitava aluetta rakennettaessa." Asemakaavaan tulisi lisätä myös määräys haitallisten vaikutusten minimoimiseksi linnustoon. Asemakaavavaiheessa tulee olla varmuus siitä, että luodaan alueen tuulisuuden osalta edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. ELY-keskus toteaa, että asemakaavalla luodaan uudenlainen kaupunginosan keskus. Suunnittelua varten on laadittu hyvät selvitykset. Kaavaratkaisu edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista. Edellä mainituilla tarkennuksilla ELY-keskus pitää asemakaavaa hyvin laadittuna.

Vastine

Ulkovaipan melutasoa koskevan kaavamääräyksen sanamuotoa on täsmennetty. Samoin runkoääntä koskevaan kaavamääräykseen on lisätty suunnittelun tavoitearvona asuinhuoneistojen osalta pidettävää runkoäänän enimmäistasoa LASmax 30 dB. Hankkeeseen ryhtyvän tulee suunnitella ja toteuttaa kaikki meluntorjuntaan ja ilmanlaatuun liittyvät osat asemakaavamääräysten ja rakennusmääräysten mukaisesti. Kaikkien tarvittavien meluntorjuntaan ja ilmanlaatuun liittyvien toimenpiteiden tulee olla rakennettuna ja rakennusvalvontaviraston hyväksymiä ennen rakennusten käyttöönottoa. Rakennusten ilmanotokohdista annettua määräystä on täsmennetty. Torneille 4 ja 5 on lisätty määräys yhteen suuntaan avautuville asunnoille. Lisäksi asemakaavaan on lisätty määräys pohjaveden haitta-aineiden huomioon ottamisesta ja linnustolle aiheutuvien haittojen minimoimisesta. Asemakaavaselostusta on täydennetty tuulisuuden ja rakennusten aiheuttaman tuulen kanavointivaikutuksen jatkosuunnitteluperiaatteilla. Kalastaman keskuksen alue on voimassa olevassa Yleiskaava 2002:ssa keskustatoimintojen aluetta eikä kaupunkisuunnitteluvirasto näe perusteita rajoittaa yleiskaavasta poiketen asemakaavalla päivittäistavarakaupan kerrosalan määrää alueella.

Vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät kirjeestä ja lausunnoista sekä niiden vastineet laajemmin.

Muut muutokset

Kalastaman keskuksen toteutus suunnittelu on käynnissä ja asemakaavan muutoksen valmistelun yhteydessä on ollut mahdollisuus ottaa huomioon suunnittelussa esiin tulleita muutoksia.



Asemakaavakarttaan on suunnittelun tarkentumisen myötä lisätty seuraavat määräykset:

- "AL-korttelialueella pelkästään yhteistiloja, teknisiä tiloja ja muita vastaavia rakennusoikeuteen kuulumattomia tiloja sekä kulkuyhteyksiä sisältävät kerrokset saa rakentaa suurimman sallitun kerrosluvun estämättä. Tällaisia suurimman sallitun kerrosluvun ylittäviä kerroksia saa olla enintään kaksi."
- Kaavakarttaan on lisätty merkintä te - alue, jolle saa sijoittaa kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja.

Asemakaavakarttaan on lisätty korkealaatuisen kaupunkikuvan ja riittävän korkealaatuisten julkisivuratkaisuiden varmistamiseksi seuraava määräys:

- Kaavamääräykseen on lisätty määräys: "Rakennusten julkisivujen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkealaatuisia ja julkisivumateriaaleina tulee käyttää lasia, metallia, tiiltä, klinkkeriä tai luonnonkiveä."

Asuintornien suunnittelun tarkentumisen myötä yhteistilojen ja teknisten tilojen määrä on moninkertaistunut. Määräys antaa mahdollisuuden rakentaa kaksi pelkästään yhteistiloja ja teknisiä tiloja sisältävää kerrosta suurimman sallitun kerrosluvun lisäksi. Tornien kokonaiskorkeus pysyy kuitenkin lähellä kilpailuvaiheessa esitettyjä räystäskorkoja, koska asuntojen kerroskorkeutta on madallettu aiemmista suunnitelmista.

Metron sähkönsyöttöaseman suunnitelmien tarkennuttua on voitu määritellä sähkönsyöttöasemalle tarkka sijainti kaava-alueella.

Asemakaavakartan määräyksiä on täsmennetty suunnittelun tarkentumisen johdosta, jotta asemakaava vastaisi mahdollisimman tarkasti toteutussuunnitelmia.

Täsmennykset koskevat maanalaisia tiloja ja niiden ilmanvaihtokuiluja, palvelutilojen sijoittamista, tornien ulkoista hahmoa ja ulokkeita sekä Kalasatamankadun avoimien säältä suojaamattomien osien kattamista.

Kortteleiden 10620–10623 ja katualueiden kerrosaloja osoittavia lukuja on täsmennetty vastaamaan suunnitelmia kokonaiskerrosalan puitteissa.

Kaavakartassa piha-alueen rajauksia on tarkistettu korttelissa 10622, jotta sosiaali- ja terveysaseman tarpeet pystytään ottamaan paremmin huomioon.



Kaavaselostukseen on liitetty ilmakeku alueesta ja kaavaselostus on tarkistettu vastaamaan tehtyjä muutoksia.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehtyt muutokset

Kirjeen ja lausuntojen johdosta tehtyt muutokset

- Kaavamääräykseen on lisätty määräys: "Rakennusten torniosien julkisivuihin ei tule tehdä useiden kerrosten korkuisia, yhtenäisiä lasipintoja, eikä rakennuksia tule valaista ympäröivää aluetta kirkkaammin."
- Kaavamääräykseen on lisätty määräys: "Ennen tornien rakentamisen aloittamista on laadittava selvitys alapuolella käytössä olevien tilojen turvallisuudesta."
- Kaavamääräykseen on lisätty määräys: "Korttelialueella ja niihin liittyvillä kansilla tulee ulkotilassa olevien portaiden, luiskien ja kulkuyhteyksien pintamateriaalina olla graniitti."
- Kaavamääräykseen on lisätty määräys: "Kalasataman keskukselle tulee laatia kokonaisvalaistussuunnitelma."
- Kaavamääräykseen on lisätty määräys: "Orsi- ja pohjaveden pintaa ei saa pysyvästi alentaa. Olemassa oleville rakennuksille ja rakenteille ei saa aiheutua haittaa työnaikaisesta pohjavedenalennuksesta."
- Kaavamääräys "Rakennuksen ulkovaipan melutaso, jonka perusteella voidaan määrittää vaatimus ulkovaipan kokonaisääneneristävyydelle" on muutettu muotoon "Rakennuksen ulkovaippaan kohdistuva päiväaikainen melutaso, jonka perusteella voidaan määrittää vaatimus ulkovaipan kokonaisääneneristävyydelle."
- Kaavamääräys "Rakennukset tulee suunnitella siten, ettei tavoitteena pidettävä raideliikenteen aiheuttama runkoäänen enimmäistaso ylity." on täydennetty muotoon "Rakennukset tulee suunnitella siten, ettei tavoitteena pidettävä raideliikenteen aiheuttama runkoäänen enimmäistaso ylity. Suunnittelun tavoitearvona asuinhuoneistojen osalta pidetään runkoäänen enimmäistasoa LASmax 30 dB."
- Kaavamääräykseen on lisätty määräys: "Lähialueen pohjavedessä todetut haitta-aineet on huomioitava aluetta



rakennettaessa."

- Kaavamääräykseen on lisätty määräys: "Lähialueen pohjavedessä todetut haitta-aineet on huomioitava aluetta rakennettaessa."
- Kaavamääräykseen on lisätty määräys: "AL-korttelialueella tontin 10622/3 itä ja/tai eteläsivulle sekä tontin 10623/3 pohjoissivulle saa rakentaa vain yhteen suuntaan avautuvia asuntoja, mikäli teknisillä ratkaisulla tai muilla toimenpiteillä turvataan riittävät asumisen edellytykset."
- Kaavamääräys "Rakennuksiin on rakennettava koneellinen suodattimilla varustettu ilmanvaihto. Ilmanottokohdan sijaintiin tulee kiinnittää erityistä huomiota jatkosuunnittelussa. Asuinrakennusten tuloilma tulee ottaa vähintään tason noin +30 yläpuolelta." on muutettu muotoon "Rakennuksiin on rakennettava koneellinen suodattimilla varustettu ilmanvaihto. Ilmanottokohdan sijaintiin tulee kiinnittää erityistä huomiota jatkosuunnittelussa. AL-, KL-1- ja KT-korttelialueilla tulee tuloilma ottaa vähintään tason noin +30 yläpuolelta."
- Kaavaselostusta on täydennetty tuulisuuden ja rakennusten aiheuttaman tuulen kanavointivaikutuksen jatkosuunnitteluperiaatteilla.
- Kaavaselostuksen liitettä Kalasataman keskuksen vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuuriympäristöön (selvitys 4) on täydennetty kuvilla tornitalojen vaikutuksesta kaupunkikuvaan pimeään aikaan.
- Kaavaselostuksen liitettä Kalasataman keskuksen varjostus selvitys (selvitys 5) on täydennetty talvipäivän ja kesäpäivän seisauksen valaistusolosuhteita kuvaavilla kaavioilla.

Muut muutokset

- Kortteleiden 10620–10623 ja katualueiden kerrosaloja osoittavia lukuja on täsmennetty vastaamaan suunnitelmia kokonaiskerrosalan puitteissa.
- Kaavamerkintä mai1 - maanalainen tila, johon saa sijoittaa pysäköintilaitoksen maanpinnalle johtavia ilmanvaihtokuiluja; on korvattu merkinnällä mai2 -maanalainen tila, johon saa sijoittaa



pysäköintilaitoksen ja jäteaseman ilmanvaihtokuiluja.

- Kaavamääräyksiin on lisätty määräys: "AL-korttelialueella pelkästään yhteistiloja, teknisiä tiloja ja muita vastaavia rakennusoikeuteen kuulumattomia tiloja sekä kulkuyhteyksiä sisältävät kerrokset saa rakentaa suurimman sallitun kerrosluvun estämättä. Tällaisia suurimman sallitun kerrosluvun ylittäviä kerroksia saa olla enintään kaksi."
- Kaavamääräyksiin on lisätty määräys: "Rakennusten julkisivujen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkealaatuisia ja julkisivumateriaaleina tulee käyttää lasia, metallia, tiiltä, klinkkeriä tai luonnonkiveä."
- Kaavakarttaan on lisätty merkintä te - alue, jolle saa sijoittaa kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja.
- Kaavakartassa olevat merkinnät iv - alue, jolle saa sijoittaa pysäköintilaitoksen poistoilmahormin, on siirretty korttelialueelta katualueelle.
- Kaavakartan merkintä u -viereiseen kortteliin kuuluva uloke. Ulokkeen saa rakentaa kolmannesta kerroksesta ylöspäin. Tonttien 10623/2 ja 10623/3 kohdalla saa kantavia rakenteita tarvittaessa ulottaa maahan asti. Maahan asti ulottuvien rakenteiden tulee olla arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti erityisen hallittuja; on muutettu muotoon u - viereiseen kortteliin kuuluva uloke. Ulokkeen saa rakentaa toisesta kerroksesta ylöspäin. Tonttien 10623/2 ja 10623/3 kohdalla saa kantavia rakenteita tarvittaessa ulottaa maahan asti. Maahan asti ulottuvien rakenteiden tulee olla arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti erityisen hallittuja.
- Kaavakartassa piha-alueen rajauksia on tarkistettu korttelissa 10622.
- Kaavamääräys "AL-korttelialueella sekä tonteilla 10620/2 ja 10621/2 rakennuksen massa tulee katkaista kahdella julkisivun pinnalla ja julkisivu tulee kääntää 4 - 8 astetta horisontaalisesti kymmenenneksi ja viidenneksi ylimmän kerroksen välillä" on muutettu muotoon "AL-korttelialueella sekä tonteilla 10620/2 ja 10621/2 rakennuksen massa tulee katkaista kahdella julkisivun pinnalla ja julkisivu tulee kääntää 4 - 15 astetta horisontaalisesti viidenneksitoista ja viidenneksi ylimmän kerroksen välillä."



- Kaavamääräys "AL-korttelialueella sekä tonteilla 10620/2 ja 10621/2 viiteen alimpaan kerrokseen saa sijoittaa myymälä- ja muita asiakaspalvelutiloja sekä julkisten toimintojen tiloja" on muutettu muotoon "AL-korttelialueella sekä tonteilla 10620/2 ja 10621/2 kuuteen alimpaan kerrokseen saa sijoittaa myymälä- ja muita asiakaspalvelutiloja sekä julkisten toimintojen tiloja."
- Kaavamääräys "Katualueella Kalasatamankadun avoimet säältä suojaamattomat osat tulee kattaa lasikatteella, joka sijoitetaan tasojen +20,0 ja +30,0 välille" on muutettu muotoon "Katualueella Kalasatamankadun avoimet säältä suojaamattomat osat tulee kattaa lasikatteella, joka sijoitetaan tasojen +20,0 ja +32,0 välille."
- Kaavaselostukseen on liitetty ilmakeku alueesta.
- Kaavaselostus on tarkistettu vastaamaan tehtyjä muutoksia.

Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12070 kartta, päivätty 15.11.2011, muutettu 17.4.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12070 selostus, päivätty 15.11.2011, muutettu 17.4.2012, päivitetty Kslk:n 17.4.2012 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuva 3.4.2012
- 4 1 Kalasataman keskuksen toteutussopimus
- 5 2 Kalasataman keskuksen kaupallinen selvitys
- 6 3 Korkea rakentaminen Helsingissä
- 7 4 Kalasataman keskuksen vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuuriympäristöön
- 8 5 Kalasataman keskuksen varjostusselvitys
- 9 6 Kalasataman joukkoliikenneselvitys 2011
- 10 7 Kalasataman korkeiden rakennusten vaikutukset lintuihin, erityisesti Vanhankaupunginlahden Natura-alueen linnustoon
- 11 8 Kalasataman keskuksen palotekninen suunnitelma kaavoituksen tarpeisiin
- 12 9 Kalasataman keskuksen tuulisuusselvitys
- 13 10 Kalasataman keskuksen sosiaali- ja terveysaseman tärinä- ja runkomeluselvelytys
- 14 11 Kalasataman keskuksen asemakaavan meluselvelytys
- 15 12 Kalasataman kaava-alueelle suunnitellun viherkannan ympäristön



16	liikenteen ja pysäköintilaitoksen ilmanlaatuvaikutukset 13 Helsingin Energian Hanasaaren B-voimalaitoksen ja huippulämpökeskuksen päästöjen leviämismalliselvitys
17	14 Kalasataman keskuksen toteutuksen kestävä kehittäminen
18	15 Kalasataman keskus - Ekotehokkuuden arviointi
19	16 Kalasataman keskus, Maaperän kunnostuksen yleissuunnitelma
20	17 Kalasataman keskus, Maaperän kunnostussuunnitelman täydennys
21	18 Kalasataman keskus, Pohjaveden tila, raportti 1
22	Vuorovaikutusraportti 15.11.2011, täydennetty 3.4.2012
23	Osa päätöshistoriaa, Kalasataman keskuksen asemakaavan muutosehdotuksesta annetut lausunnot

Oheismateriaali

1	Ilmakuva
---	----------

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-
ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan,
asemakaavan,
rakennusjärjestyksen
hyväksyminen

- Liite 1
- Liite 2
- Liite 3
- Liite 4
- Liite 5
- Liite 6
- Liite 7
- Liite 8
- Liite 9
- Liite 10
- Liite 11
- Liite 12
- Liite 13
- Liite 14
- Liite 15
- Liite 16
- Liite 17
- Liite 18
- Liite 19
- Liite 20
- Liite 21
- Liite 22
- Liite 23

Helsingin seudun liikenne -
kuntayhtymä



06.06.2012

Kaj/8

Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Helen Sähköverkko Oy

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Eläintarhan johtokunta
Helsingin Energia -liikelaitos
Kaupunginmuseon johtokunta
Liikuntalautakunta
Nuorisolautakunta
Opetusvirasto
Pelastuslautakunta
Sosiaalilautakunta
Terveyslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 28.05.2012 § 650

HEL 2011-003351 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10571 osan, kortteleiden nro 10593 ja 10595–10598 sekä puisto-, rautatie-, katu- ja satama-alueiden (muodostuvat uudet korttelit nro 10620–10623) asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 15.11.2011 päivätyn ja 17.4.2012 muutetun piirustuksen nro 12070 mukaisena.

21.05.2012 Pöydälle

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

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



Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.04.2012 § 140

HEL 2011-003351 T 10 03 03

Ksv 2123_1, Hermannin rantatie 1, karttaruutu H4/S1

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 15.11.2011 päivätyn ja 17.4.2012 muutetun 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10571 osan, kortteleiden 10593 ja 10595–10598 sekä puisto-, rautatie-, katu- ja satama-alueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12070 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä, ja esittää etteivät annetut lausunnot anna aiheita muihin toimenpiteisiin.

Lautakunta päätti muuttaa asemakaavan muutosehdotusta seuraavasti:

Kirjeen ja lausuntojen johdosta tehdyt muutokset

- kaavamääräyksiin on lisätty määräys: "Rakennusten torniosien julkisivuihin ei tule tehdä useiden kerrosten korkuisia, yhtenäisiä lasipintoja, eikä rakennuksia tule valaista ympäröivää aluetta kirkkaammin."
- kaavamääräyksiin on lisätty määräys: "Ennen tornien rakentamisen aloittamista on laadittava selvitys alapuolella käytössä olevien tilojen turvallisuudesta."
- kaavamääräyksiin on lisätty määräys: "Korttelialueella ja niihin liittyvillä kansilla tulee ulkotilassa olevien portaiden, luiskien ja kulkuyhteyksien pintamateriaalina olla graniitti."
- kaavamääräyksiin on lisätty määräys: "Kalasataman keskukselle tulee laatia kokonaisvalaistussuunnitelma."
- kaavamääräyksiin on lisätty määräys: "Orsi- ja pohjaveden pintaa ei saa pysyvästi alentaa. Olemassa oleville rakennuksille ja rakenteille ei saa aiheutua haittaa työnaikaisesta pohjavedenalennuksesta."
- kaavamääräys "Rakennuksen ulkovaipan melutaso, jonka perusteella voidaan määrittää vaatimus ulkovaipan kokonaisääneneristävyydelle" on muutettu muotoon "Rakennuksen ulkovaippaan kohdistuva päiväaikainen melutaso, jonka perusteella voidaan määrittää vaatimus ulkovaipan kokonaisääneneristävyydelle."



- kaavamääräys "Rakennukset tulee suunnitella siten, ettei tavoitteena pidettävä raideliikenteen aiheuttama runkoäänen enimmäistaso ylity." on täydennetty muotoon "Rakennukset tulee suunnitella siten, ettei tavoitteena pidettävä raideliikenteen aiheuttama runkoäänen enimmäistaso ylity. Suunnittelun tavoitearvona asuinhuoneistojen osalta pidetään runkoäänen enimmäistasoa LASmax 30 dB."
- kaavamääräykseen on lisätty määräys: "Lähialueen pohjavedessä todetut haitta-aineet on huomioitava aluetta rakennettaessa."
- kaavamääräykseen on lisätty määräys: "AL-korttelialueella tontin 10622/3 itä ja/tai eteläsivulle sekä tontin 10623/3 pohjoissivulle saa rakentaa vain yhteen suuntaan avautuvia asuntoja, mikäli teknisillä ratkaisulla tai muilla toimenpiteillä turvataan riittävät asumisen edellytykset."
- kaavamääräys "Rakennuksiin on rakennettava koneellinen suodattimilla varustettu ilmanvaihto. Ilmanottokohdan sijaintiin tulee kiinnittää erityistä huomiota jatkosuunnittelussa. Asuinrakennusten tuloilma tulee ottaa vähintään tason noin +30 yläpuolelta." on muutettu muotoon "Rakennuksiin on rakennettava koneellinen suodattimilla varustettu ilmanvaihto. Ilmanottokohdan sijaintiin tulee kiinnittää erityistä huomiota jatkosuunnittelussa. AL-, KL-1- ja KT-korttelialueella tulee ottaa vähintään tason noin +30 yläpuolelta."
- kaavaselostusta on täydennetty tuulisuuden ja rakennusten aiheuttaman tuulen kanavointivaikutuksen jatkosuunnitteluperiaatteilla.
- kaavaselostuksen liitettä Kalasataman keskuksen vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuuriympäristöön (SELVITYS 4) on täydennetty kuvilla tornitalojen vaikutuksesta kaupunkikuvaan pimeään aikaan.
- kaavaselostuksen liitettä Kalasataman keskuksen varjostus selvitys (SELVITYS 5) on täydennetty talvipäivän ja kesäpäivän seisauksen valaistusolosuhteita kuvaavilla kaavioilla.

Muut muutokset

- Kortteleiden 10620-10623 ja katualueiden kerrosaloja osoittavia lukuja on täsmennetty vastaamaan suunnitelmia kokonaiskerrosalan puitteissa.



- kaavamerkintä mai1 -maalainen tila, johon saa sijoittaa pysäköintilaitoksen maanpinnalle johtavia ilmanvaihtokuiluja; on korvattu merkinnällä mai2 -maalainen tila, johon saa sijoittaa pysäköintilaitoksen ja jäteaseman ilmanvaihtokuiluja.
- kaavamääräyksiin on lisätty määräys: "AL-korttelialueella pelkästään yhteistiloja, teknisiä tiloja ja muita vastaavia rakennusoikeuteen kuulumattomia tiloja sekä kulkuyhteyksiä sisältävät kerrokset saa rakentaa suurimman sallitun kerrosluvun estämättä. Tällaisia suurimman sallitun kerrosluvun ylittäviä kerroksia saa olla enintään kaksi."
- kaavamääräyksiin on lisätty määräys: "Rakennusten julkisivujen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkealaatuisia ja julkisivumateriaaleina tulee käyttää lasia, metallia, tiiltä, klinkkeriä tai luonnonkiveä."
- kaavakarttaan on lisätty merkintä te -alue, jolle saa sijoittaa kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja.
- kaavakartassa olevat merkinnät iv -alue, jolle saa sijoittaa pysäköintilaitoksen poistoilmahormin, on siirretty korttelialueelta katualueelle.
- kaavakartan merkintä u -viereiseen kortteliin kuuluva uloke. Ulokkeen saa rakentaa kolmannesta kerroksesta ylöspäin. Tonttien 10623/2 ja 10623/3 kohdalla saa kantavia rakenteita tarvittaessa ulottaa maahan asti. Maahan asti ulottuvien rakenteiden tulee olla arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti erityisen hallittuja; on muutettu muotoon u -viereiseen kortteliin kuuluva uloke. Ulokkeen saa rakentaa toisesta kerroksesta ylöspäin. Tonttien 10623/2 ja 10623/3 kohdalla saa kantavia rakenteita tarvittaessa ulottaa maahan asti. Maahan asti ulottuvien rakenteiden tulee olla arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti erityisen hallittuja.
- kaavakartassa piha-alueen rajauksia on tarkistettu korttelissa 10622.
- kaavamääräys "AL-korttelialueella sekä tonteilla 10620/2 ja 10621/2 rakennuksen massa tulee katkaista kahdella julkisivun pinnalla ja julkisivu tulee kääntää 4 - 8 astetta horisontaalisesti kymmenenneksi ja viidenneksi ylimmän kerroksen välillä" on muutettu muotoon "AL-korttelialueella sekä tonteilla 10620/2 ja 10621/2 rakennuksen massa tulee katkaista kahdella julkisivun pinnalla ja julkisivu tulee kääntää 4 - 15 astetta horisontaalisesti viidenneksitoista ja viidenneksi ylimmän kerroksen välillä."



- kaavamääräys "AL-korttelialueella sekä tonteilla 10620/2 ja 10621/2 viiteen alimpaan kerrokseen saa sijoittaa myymälä- ja muita asiakaspalvelutiloja sekä julkisten toimintojen tiloja" on muutettu muotoon "AL-korttelialueella sekä tonteilla 10620/2 ja 10621/2 kuuteen alimpaan kerrokseen saa sijoittaa myymälä- ja muita asiakaspalvelutiloja sekä julkisten toimintojen tiloja."
- kaavamääräys "Katualueella Kalasatamankadun avoimet säältä suojaamattomat osat tulee kattaa lasikatteella, joka sijoitetaan tasojen +20,0 ja +30,0 välille" on muutettu muotoon "Katualueella Kalasatamankadun avoimet säältä suojaamattomat osat tulee kattaa lasikatteella, joka sijoitetaan tasojen +20,0 ja +32,0 välille."
- kaavaselostukseen on liitetty ilmakuva alueesta.
- kaavaselostus on tarkistettu vastaamaan tehtyjä muutoksia.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, ettei kaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päätti antaa vuorovaikutusraportin mukaisen vastineen mielipiteensä esittäneelle.

Päätöksen jakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus/Kaj:n rooteli *****

03.04.2012 Pöydälle

27.03.2012 Poistettiin

22.11.2011 Ehdotuksen mukaan

15.11.2011 Pöydälle

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

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

Johanna Iivonen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37137
johanna.iivonen(a)hel.fi

Anne Karlsson, yleiskaavasuunnittelija, kaupalliset selvitykset, puhelin: 310 37444
anne.karlsson(a)hel.fi

Eija Kivilaakso, toimistopäällikkö, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37247
eija.kivilaakso(a)hel.fi

Ulla Kuitunen, arkkitehti, puhelin: 310 37443



ulla.kuitunen(a)hel.fi
Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi
Seija Narvi, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37255
seija.narvi(a)hel.fi
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37311
matti.neuvonen(a)hel.fi
Pekka Saarinen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37094
pekka.t.saarinen(a)hel.fi

Opetustoimen johtaja 7.3.2012

HEL 2011-003351 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää opetusviraston lausuntoa 10.2.2012 mennessä Kalasataman keskuksen asemakaavan muutosehdotuksesta numero 12070.

Alue sijaitsee kantakaupungin itäosassa. Aluetta rajaavat Hermannin rantatie, Työpajankatu, Capellan puistotie, Arielinkatu ja Leonkatu.

Alueelle on suunnitteilla Kalasataman keskus, joka koostuu kaupallisesta keskuksesta ja sen päälle rakennettavista kahdeksasta tornista, joihin on asumisen lisäksi suunniteltu toimistoja ja hotelli. Torneissa on 20–33 kerrosta ja niihin tulee noin 2 000 uutta asukasta. Itäväylä ja metrorata katetaan kannella, jolle suunnitellaan asukkaiden piha-alueet ja julkinen puisto. Keskuksen yhteyteen on suunniteltu myös kaupungin uusi sosiaali- ja terveysasema.

Keskuksen arvioidaan olevan kokonaisuudessaan valmis vuonna 2021. Alueen rakennusoikeus kasvaa n. kaksinkertaiseksi aiemmasta ollen tämän jälkeen yhteensä 204 800 m².

Opetusvirasto totesi v. 2006 antamassaan lausunnossa Sörnäistenrannan-Hermanninrannan osayleiskaavasta, että Kulosaarensillan molemmilla puolilla on peruskouluille laajat, keskeiset aluevaraukset, 700 oppilaalle kumpikin. Kouluvaukset sijoittuivat puistojen äärelle mahdollistaen liikunnan opetuksen. Lisäksi suunnitelmassa oli varaukset kahdelle alkuopetuskoulu-päiväkotiyhdistelmälle. Tuolloin Kulosaaren sillan kupeeseen kaavailtiin 11-16 -kerroksisia toimistorakennuksia. Suuren kiilamaisen keskuspuiston viereen oli sijoittumassa koulu ja 16-kerroksinen hotelli. YL-tontin rakennusoikeus mahdollistaa sekä koulu- että päiväkotipalveluiden rakentamisen samalle tontille. Koulupalveluiden arveltiin kuitenkin aluksi tukeutuvan ympäröivien alueiden palveluihin.

Opetusvirasto antaa asemakaavan muutosehdotuksesta seuraavan lausunnon:



Vaikkakin alueen suunnitelmat ovat muuttuneet ja tarkentuneet, opetusvirastolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta. Suunnittelun edetessä opetusvirasto pitää kuitenkin tärkeänä huomion kiinnittämistä alueellisen solmukohtan esteettömyyteen ja erityisesti koululaisten turvallisuuteen.

Kalasadaman korttelitalo, ensimmäinen peruskoulu tulee sijoittumaan hyvin lähelle keskusta Kalasadamanpuiston ja Arielinkadun varteen. Ensimmäisessä rakennusvaiheessa vuosina 2014 - 2015 rakennetaan tilat päiväkodille ja alkuopetusluokille. Peruskoulu palvelee ensisijassa Kalasadaman keskuksen lähellä asuvia oppilaita. Pohjoissuunnasta ja muualta kaupungista tulevat oppilaat joutuvat päivittäin kulkemaan keskuksen läpi saapuessaan kävellen, pyörällä tai julkisilla liikennevälineillä. Kalasadaman korttelitalon tontti on varsin ahdas. Myöhemmin rakennettava jalankulkusilta Mustikkamaalle helpottaa Mustikkamaan liikuntapaikkojen käyttöä koululiikuntaan, mutta Keskukseen liittyvä Kalasadamanpuisto on tärkeä peruskoulun lähiliikuntapaikka ja välituntipihan laajennus pienemmille koululaisille. Puiston ja koulun välille rakennetaan ylikulkusilta koulun 2. osan rakentamisen yhteydessä.

Lisätiedot

Nuikkinen Kaisa, johtava arkkitehti, puhelin: 310 86291
kaisa.nuikkinen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 21.02.2012 § 93

HEL 2011-003351 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Yleisten töiden lautakunta pitää ensiarvoisen tärkeänä, että korkean rakentamisen yhteydessä varmistetaan kaupunkikuvan laadukkuus, rakennusten korkeatasoinen arkkitehtuuri ja yhdyskuntarakenteen toimivuus monipuolisilla vaikutusten arvioinneilla sekä asemakaavamääräyksillä. Erityisen tärkeää on huolehtia jalankulkuympäristöjen viihtyisyydestä ja turvallisuudesta mm. valoisuuden, esteettömyyden ja tuuliolosuhteiden kannalta.

Asemakaavan toteuttaminen aiheuttaa rakennusvirastolle esirakentamiskustannuksia noin 20 miljoonaa euroa ja rakentamiskustannuksia katujen, aukioiden ja siltojen osalta noin 30 miljoonaa euroa.



Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Käsittely

21.02.2012 Ehdotuksen mukaan

Esittelijän muutokset: Lisätään päätösehdotuksen kappaleiden 1 ja 2 väliin uudeksi kappaleeksi seuraava:

"Yleisten töiden lautakunta pitää ensiarvoisen tärkeänä, että korkean rakentamisen yhteydessä varmistetaan kaupunkikuvan laadukkuus, rakennusten korkeatasoinen arkkitehtuuri ja yhdyskuntarakenteen toimivuus monipuolisilla vaikutusten arvioinneilla sekä asemakaavamääräyksillä. Erityisen tärkeää on huolehtia jalankulkuympäristöjen viihtyisyydestä ja turvallisuudesta mm. valoisuuden, esteettömyyden ja tuuliolosuhteiden kannalta."

07.02.2012 Pöydälle

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Jukka Kauto, kaupunginarkkitehti, puhelin: 310 38802
jukka.kauto(a)hel.fi
Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440
petri.arponen(a)hel.fi
Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
marko.jylhanlehto(a)hel.fi

Liikuntalautakunta 14.02.2012 § 29

HEL 2011-003351 T 10 03 03

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10571 osan, kortteleiden nrot 10593 ja 10595 - 10598 sekä puisto-, katu- ja satama-alueen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12070 seuraavan lausunnon:

Helsingin kaupunki käynnisti syksyllä 2009 julkisen hankintakilpailun Kalasataman keskuksen suunnittelusta ja rakentamisesta. Kilpailun tulos poikkeaa alueen voimassa olevasta asemakaavasta rakennusoikeuden ja kerrosluvun osalta siinä määrin, että sen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muutosta.



Alueelle on suunnitteilla Kalasataman keskus, joka koostuu kaupallisesta keskuksesta ja sen päälle rakennettavista kahdeksasta tornista, joihin on asumisen lisäksi suunniteltu toimistoja ja hotelli. Torneissa on 20–33 kerrosta ja niihin tulee noin 2 000 uutta asukasta.

Alueelle ei ole valitettavasti tulossa julkisia liikuntapalveluita. Liikuntavirasto ei ole ollut osallisena koko hankkeessa missään suunnittelun vaiheessa.

Esittelijä

liikuntajohtaja
Anssi Rauramo

Lisätiedot

Hanna Lehtiniemi, arkkitehti, puhelin: 310 87723

Nuorisolautakunta 26.01.2012 § 7

HEL 2011-003351 T 10 03 03

Päätös

Nuorisolautakunta päätti antaa Kalasataman asemakaavan muutosehdotuksesta seuraavan sisältöisen lausunnon:

Kalasataman julkisten palvelujen kartasta (13.6.2011) käy ilmi, että alueelle on toistaiseksi suunnitteilla runsaasti pienten lasten palveluja: 6 päiväkotia (joista yksi sijaitsee ns. korttelitalossa), peruskoululuokille 1-2 (niin ikään korttelitaloon) sekä leikkipuisto.

Alueelle on tulossa myös ammatillinen perhekoti, kehitysvammaisten ryhmäkoti ja päivätoiminnan keskus, vaikeavammaisten palveluasuntoja ja päivätoimintaa sekä terveys- ja sosiaaliasema.

Suunnitelmissa on myös suuren ostoskeskuksen rakentaminen tornitalojen yhteyteen. Sekä ostoskeskus että tornitalot tulevat houkuttelemaan paljon nuoria.

Kalasataman alueen nuoret voivat käyttää nykyisiä nuorisoasiainkeskuksen palveluja Sörnäisten rantatiellä sijaitsevassa Nuorten toimintakeskus Hapessa, Aleksis Kiven kadulla sijaitsevassa Harjun nuorisotalossa, Vallilassa sijaitsevassa Poikien talossa ja Arabian nuorisotalossa. Jotta näiden palvelujen hyödyntäminen olisi alueen nuorille mahdollista, tulee liikenneyhteyksiin kiinnittää erityistä huomiota.

Asukkailla on oltava suora raitiovaunu- tai bussiyhteys Arabianrantaan ja erityistä huomiota on kiinnitettävä turvallisuuteen Sörnäisten rantatiellä Suvilahden kulttuurialueen ja toimintakeskus Hapen välissä.

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



Samoissa tiloissa Nuorten toimintakeskus Hapen kanssa sijaitsee myös Helsingin suomenkielisen työväenopiston taidekeskus, jonka palvelut varmasti kiinnostavat myös Kalasataman asukkaita. Nuorisoasiainkeskuksen nykyiset toimipaikat Kalasataman keskukselta sijaitsevat seuraavasti: Toimintakeskus Happi 0,3 km, Harjun nuorisotalo 0,7 km, Tyttöjen Talo 1,3 km Arabianrannan nuorisotalo 2,0 km ja Herttoniemenrannan nuorisotalo 3,0 km.

Lasten ja varhaisnuorten iltapäivä- tai vapaa-ajan toimintaa varten ei ole osoitettu erityisiä tiloja. Toimintaa lienee mahdollista järjestää leikkipuistossa ja kehitysvammaisten päivätoiminnan keskuksessa, jos ne ovat käytettävissä tähän tarkoitukseen iltaisin. Asia on syytä selvittää.

Julkisten palvelujen suunnitelman pohjalta vaikuttaa siltä, että Kalasataman alueelle on tulossa varsin vähän avointa tilaa, joka olisi asukkaiden muokattavissa ja mahdollistaisi asukkaiden omista toiveista syntyvän yhteisöllisen toiminnan. Tällaiset kaikkien alueen asukkaiden yhteiset tilat kuitenkin kuuluvat nykyaikaiseen kaupunkiin. Ne lisäävät asukkaiden viihtyvyyttä ja vahvistavat kaupunginosan persoonallisuutta ja omaleimaisuutta.

Asukastilat voisivat toimia myös nuorten ja erityisesti lasten ja varhaisnuorten vapaa-ajan kokoontumistiloina ja harrastus- sekä järjestötoiminnan keskuksina kaiken ikäisille. Myös alueella asuvat kehitysvammaiset ja vaikeavammaiset, joiden liikkuminen voi olla hankalasti järjestettävissä, hyötyisivät siitä, että alue tarjoaisi harrastus ja kokoontumismahdollisuuksia kodin lähellä.

Käsittely

26.01.2012 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä muutti esitystään siten, että kappale numero 6 loppuun lisätään seuraava teksti:

Nuorisoasiainkeskuksen nykyiset toimipaikat Kalasataman keskukselta sijaitsevat seuraavasti: Toimintakeskus Happi 0,3 km, Harjun nuorisotalo 0,7 km, Tyttöjen Talo 1,3 km Arabianrannan nuorisotalo 2,0 km ja Herttoniemenrannan nuorisotalo 3,0 km.

Esittelijä

osastopäällikkö
Kari Naalisvaara

Lisätiedot

Harri Taponen, erityissuunnittelija, puhelin: 310 89036
harri.taponen(a)hel.fi
Kari Naalisvaara, osastopäällikkö, puhelin: 310 89032
kari.naalisvaara(a)hel.fi



Eläintarhan johtokunta 25.01.2012 § 3

HEL 2011-003351 T 10 03 03

Päätös

Eläintarhan johtokunta päätti antaa seuraavan lausunnon:

Yleistä

Korkeasaaren eläintarhan yleissuunnitelma vuosille 2012-2022 on valmistunut ja hyväksytty eläintarhan johtokunnassa 26.5.2011. Kalasataman alueen kehittäminen on otettu Korkeasaaren yleissuunnitelmassa huomioon mm. Kruunusiltojen aluevarauksena, kävijämäärien odotettuna kasvuna sekä Korkeasaaren ympärivuotisen toimintastrategian täsmentämisenä. Korkeasaari on jo yli 500.000 vuotuisine kävijämäärineen kansallisesti yksi tärkeimmistä yleisökohteista ja pääkaupunkiseudun kolmen tärkeimmän kohteen joukossa. Eläintarhan yleissuunnitelmassa on arvioitu että parantuvat ympärivuotiset liikenne yhteydet nostavat kävijämäärät kuluvalle vuosikymmenellä 800.000 kävijän tasolle.

Yleissuunnitelma 2012-2022:n mukaisesti Korkeasaaren yhteyteen tullaan toteuttamaan useiden organisaatioiden yhteistoimin Itämeren luontoon ja kulttuurihistoriaan keskittyvä näyttelykokonaisuus sekä luonto- ja ympäristöaiheinen tiede- ja näyttelykeskus. Nämä uudet yksiköt edelleen korostavat Korkeasaaren tarpeiden tarkkaa ja yksityiskohtaista huomioon ottamista koko Kalasataman alueen jatko-kaavoituksessa. Nykyiset ja odotetut eläintarhan kävijämäärät ovat samaa tasoa kuin Helsingin Töölönlahden alueelle sijoittuvien kulttuurilaitosten yhteinen vuotuinen käyttäjäkunta.

Liikenne yhteydet ja sillat

Koko Kalasataman alueen sekä erikseen Kalasataman keskuksen kaavoituksessa Korkeasaaren ja kyseisten alueiden vuorovaikutteinen kehittäminen on tärkeää. Korkeasaaren, Mustikkamaan ja Hylkysaaren muodostama kokonaisuus elävöittää Kalasataman asutuspainotteista (Nihti, Sompasaari, Sörnäistenniemi) kaupunginosarakennetta ja lisää alueen kiinnostavuutta sekä asuin- että vierailukohteena.

Koko Kalasataman kaavoitustyössä Korkeasaaren kannalta keskeistä ovat kulkuyhteydet toisaalta Kruunusiltojen kautta keskustaan, toisaalta yhteys Kalasataman metroasemalta Korkeasaareen Isoisänsillan ja Mustikkamaan kautta. Molemmat yhteydet on Korkeasaaren yleissuunnitelmassa arvioitu toiminnallisesti tärkeiksi toteuttaa.



Kalasadaman joukkoliikenneselvitys (2011) osana kaavaehdotusta on käsitellyt onnistuneesti ja Korkeasaaren tarpeet riittävästi huomioon ottaen joukkoliikenneyhteydet Kruunusiltaojen ja raitiotie/bussiliikenteen osalta. Liikenneväylät ja niiden linjaukset tukevat toivotulla tavalla Korkeasaaren liikennöintitarpeita Helsingin ydinkeskustan suuntaan.

Kalasadaman keskus, metroasema ja Isoisänsilta

Toisin kuin Kruunusiltaojen mahdollistamat liikenneratkaisut, Korkeasaaren ja Kalasadaman metroaseman välinen liikennöinti on riittämättömästi esillä asemakaavaehdotuksessa. Kalasadaman metroasema muodostaa Isoisänsillan valmistumisen jälkeen luonnollisen ympärivuotisen ja nopeasti toteutuvan liittymän Korkeasaaren ja pääkaupunkiseudun joukkoliikenteen välille. Kaupunkisuunnitteluviraston (KSV) ja Korkeasaaren välisessä yhteydenpidossa vuoden 2011 aikana on tuotu esille tarve asiakaspaikointivaraukseen Kalasadaman metroaseman ja tulevan kauppakeskuksen yhteyteen toteutettavien pysäköintitilojen puitteissa. Tämä ratkaisu poistaa Kulosaaren läpi Mustikkamaalle tulevan Korkeasaaren asiakasliikenteen. Vastaavasti Korkeasaaren pysäköintitarpeet Mustikkamaan urheilukentillä kesäaikaan poistuu vapauttaen merkittävästi liikuntatilaa Mustikkamaan käyttäjille.

Korkeasaari on tuonut KSV:n ja Kalasadaman rakentamisesta vastaavan SRV:n kanssa käydyissä neuvotteluissa esille mahdollisuuden varata metroaseman tai kauppakeskuksen yhteyteen eläintarhan yleisövirtoja palveleva tila, jossa voidaan toteuttaa pienimuotoista näyttelytoimintaa ja Korkeasaareen liittyvää myyntiä. Tilan tarkoituksena on edelleen linkittää ja ohjata yleisövirtoja metroasemalta Isoisänsillan kautta eläintarhaan ja tuleviin uusiin saarilla toteutettaviin kohteisiin.

Korkeasaaren pysäköintitilojen siirtyminen Mustikkamaalta Kalasadamaan

Nykyisillä asiakasmäärillä Mustikkamaan pysäköintipaikkatarve on huippupäivinä noin 550 ajoneuvoa. Korkeasaari esittää riittävien tilojen toteutusta Kalasadaman keskuksen pysäköintijärjestelyjen yhteydessä, jolloin omalla autolla eläintarhaan tulevat voivat pysäköidä Kalasadamassa ja siirtyä metroaseman kautta Isoisänsillalle liikennöivään liikennevälineeseen. Pysäköinnin siirtäminen Mustikkamaalle tulee ajankohtaiseksi heti Isoisänsillan valmistuttua (arvio syksy 2013). Metroaseman/kauppakeskuksen yhteyteen toteutettavat pysäköintitilat (pysäköintitalo) valmistunevat vasta vuoden 2013 jälkeen joten Kalasadaman keskuksen rakentumisen aikana tulee toteuttaa Korkeasaarta palveleva väliaikainen pysäköintiratkaisu metroaseman tuntumaan.



Isoisänsillan toteutuksessa ei ole otettu riittävästi huomioon Korkeasaaren esittämää tarvetta toteuttaa silta siten, että tulevaisuudessa sillan yli voidaan liikennöidä esimerkiksi kevytraiovaunulla, kaupunkijunalla, podcarilla tai pikkubussilla suoraan Korkeasaareen asti ja mahdollisesti saaren sisälle. Nykyisessä siltasuunnitelmassa mahdollinen kevyt joukkoliikenneväline joutuu etenemään ihmisvirrassa (ei omaa kaistoitusta), mikä edellyttää sillalle valo-ohjausta.

Kalasadaman jatkoakaavoitus

Korkeasaaren eläintarha haluaa kiinnittää jo tässä vaiheessa huomiota Kalasadaman alueen eteläkärjen (Nihti) tulevaan kaavoitukseen. Nihtin kautta alueelle saapuva Kruunusiltojen osuus (Kruununhaka-Tervasaari-Nihti) ja Korkeasaaren ja Kalasadaman väliin sijoittuva silta tarjoavat paitsi kaavaillun raitiotieyhteyden Helsingin keskustan ja Korkeasaaren välille, myös mahdollisuuden toteuttaa alueelle asuntorakentamista täydentävää toimintaa. Korkeasaaren kaavailtu tiedekeskus, kokous- ja näyttelytila on Yleissuunnitelmassa kaavailtu rakennettavaksi Korkeasaaren puolelle. Korkeasaari pitää tärkeänä että Kalasadaman jatkoakaavoituksessa säilytetään myös mahdollisuus sijoittaa Korkeasaaren sisääntuloalueelle suunniteltuja toimintoja Kalasadaman puolelle. Tämä palvelisi koko Kalasadaman elävöittämistarvetta ja avaisi mahdollisuuden sijoittaa Nihtiin myös muita yleisökohteita kuten kulttuuri- ja taidelaitoksia. Tällöin Kruunusiltojen innovatiivisella suunnittelulla saavutettaisiin uusi mereinen fasadi ja tapahtumaympäristö Helsinkiin joka ulottuisi Kauppatorilta Korkeasaareen.

Lisäksi eläintarhan johtokunta huomauttaa, että korkeiden rakennusten materiaalivalinnat tulee tehdä niin, että lintujen törmäysvaara vähenee.

Käsittely

25.01.2012 Ehdotuksen mukaan

Jukka Salo: Lausunnon alaotsikon " Korkeasaaren pysäköintitilojen siirtyminen Mustikkamaalta Kalasadamaan" toisen virkkeen kolmas sana "vastaavien" muutetaan kuulumaan "riittävien".

Lisäksi esittelijä muutti ehdotustaan siten, että lausunnon viimeiseksi kappaleeksi lisätään:

Lisäksi eläintarhan johtokunta huomauttaa, että korkeiden rakennusten materiaalivalinnat tulee tehdä niin, että lintujen törmäysvaara vähenee.

Esittelijä

eläintarhan johtaja
Jukka Salo



Lisätiedot

Jukka Salo, eläintarhan johtaja, puhelin: 09 310 37870
jukka.salo(a)hel.fi

Terveyslautakunta 24.01.2012 § 21

HEL 2011-003351 T 10 03 03

Päätös

Terveyslautakunta päätti antaa Kalasataman asemakaavan muutosehdotuksesta seuraavan esittelijän ehdotuksen mukaisen lausunnon:

Terveyslautakunnan mielestä asemakaavan muutosehdotus luo hyvät edellytykset kaupungin palveluverkon toteuttamiselle.

Kalasataman keskusta on suunniteltu kiinteässä yhteistyössä terveyskeskuksen kanssa. Sosiaali- ja terveysasema sisältyy kaupungin ja SRV Yhtiöt Oyj:n väliseen Kalasataman keskuksen toteutussopimukseen ja sijoittuu kortteliin 10622. Terveyslautakunnan (265 §, 29.9.2009) hyväksymä tarveselvitys on ollut hankintakilpailun liitteenä kaupungin käynnistäessä syksyllä 2009 julkisen hankintakilpailun Kalasataman keskuksen suunnittelusta ja rakentamisesta.

Terveyslautakunta pitää tärkeänä, että suunnittelun edetessä kiinnitetään erityisesti huomiota alueen ja rakennusten esteettömyyteen sekä sosiaali- ja terveysaseman palvelujen saavutettavuuteen ja tilojen käyttökelpoisuuteen. Kaavan laadinnan yhteydessä on tehty mm. Kalasataman keskuksen sosiaali- ja terveysaseman tärinä- ja runkomeluselvitys ja annettu määräys runkomelun huomioon ottamisesta jatkosuunnittelussa.

Terveyslautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Matti Toivola

Lisätiedot

Pirjo Sipiläinen, arkkitehti, puhelin: 310 42256
pirjo.sipilainen(a)hel.fi

Kaupunginmuseon johtokunta 24.01.2012 § 5

HEL 2011-003351 T 10 03 03

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



Päätös

Kaupunginmuseon johtokunta päätti antaa seuraavan lausunnon Kalasataman keskuksen asemakaavan muutosehdotuksesta:

Kalasataman keskuksen asemakaavan muutosehdotus perustuu Helsingin kaupungin ja SRV Yhtiöt Oyj:n hankintakilpailun voittaneen ehdotuksen perusteella laadittuihin sopimuksiin. Kilpailun voittajaehdotus poikkesi tehokkuudeltaan ja rakennusten korkeuden osalta huomattavasti voimassa olevasta asemakaavasta (hyväks. 2009), jossa korkeimmat rakennukset ovat 16-kerroksia. Nyt esillä olevassa kaavaehdotuksessa korkeimmat rakennukset ovat 33-kerroksisia ja matalimmatkin yli 20-kerroksisia. Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna kerrosmäärä on ylittynyt yli 100 % ja näin ollen uuden Kalasataman keskuksen vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuurimaisemaan ovat moninkertaistuneet.

Sörnäisten ranta, nykyinen Kalasatama liittyy oleellisesti Vanhankaupungin lahdelle ulottuvaan Helsingin merelliseen maisemaan. Kalasataman rakentamisen myötä pääkaupungin historiallinen siluetti, jota leimaavat kirkontornit, Erottajan pelastusaseman torni, hotelli Tornin rakennus ja voimalaitosten piiput, muuttuu lopullisesti. Kaupunki menettää identiteettiään ja ominaisuutensa.

Kaupunki muuttuu alati ja se saa uusia kerrostumia. Kaupunginmuseon johtokunnan näkemyksen mukaan muutoksen tulisi kuitenkin olla hallittua ja sellaista, että kaupunki säilyttää historiallisesti vahvat, ainutlaatuiset ominaispiirteensä kuten ääriiviivansa, jotka tekevät siitä juuri Helsingin. Kalasataman keskuksen toteutuessa ei näin tapahdu.

Kaupunginmuseon johtokunta katsoo, että korkean rakentamisen sijoittuminen Helsinkiin niin kantakaupunkiin kuin esikaupunkeihin tulisi ratkaista yleiskaavalla ja myös kaupunkilaisten osallistamisella. Yleiskaavassa korkean rakentamisen vaikutukset Helsingin kaupunkirakenteeseen ja historialliseen kaupunkikuvaan sekä siluettiin tarkasteltaisiin kokonaisuutena ja sen erilaiset vaikutukset otettaisiin huomioon ratkaisuja tehtäessä.

Kaupunginmuseo on tuonut esiin asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa (17.6.2011) ja luonnosvaiheessa (5.10.2011) asemakaavan muutoksen merkittävät vaikutukset kulttuuriympäristöön. Museo on myös pitänyt tärkeänä, että Helsingin korkeaa rakentamista tulisi tarkastella kokonaisuutena. Se on edellyttänyt, että Kalasataman keskuksen rakentamisen vaikutusta tarkastellaan valtakunnallisesti merkittävään Suvilahden alueeseen. Kaupunkisuunnitteluvirastossa onkin laadittu selvitys ”Kalasataman keskuksen vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön”, johon



sisältyvät sekä Kalasataman keskustan tarkastelu valokuvasuorituksiin useasta suunnasta että vaikutukset Suvilahden alueeseen.

Johtokunta tuo esiin, että Kalasataman keskuksen toteutuessa korkea rakentaminen 33-kerroksisine tornitaloineen tulee olemaan valtakunnallisesti merkittävien kaupunginosien ja alueiden taustamaisemana ja muuttamaan siten Helsingin näkymiä ja merellistä maisemaa lopullisesti, mutta myös lähimaisemaa mm. Kallion kirkon torni jää uutta keskusta matalammaksi. Kalasataman keskuksen vieressä sijaitseva valtakunnallisesti merkittävä Suvilahti ei saa jäädä alisteiseen asemaan korkeiden rakennusten juurella, kuten on tapahtumassa, jos kaava toteutuu.

”Korkea rakentaminen Helsingissä” -selvitys on liitetty Kalasataman keskuksen asemakaavan muutoksen asiakirjoihin. Selvitys valmistui Kalasataman kannalta aivan liian myöhään, vasta asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheessa, kun se olisi pitänyt olla käytettävissä jo kilpailuun ryhdyttäessä.

Tähän selvitykseen sisältyvät suositukset ja vyöhykekartta korkeasta rakentamisesta. Ne on laadittu jo käynnissä olevien hankkeiden pohjalta Kalasatamassa, Merikorttelissa ja Telakkarannassa sekä Jätkäsaarella. Kalasatama on rajattu alueeksi B ja muut vyöhykkeeseen Ba, jolla korkea rakentaminen sallitaan. Muu osa kantakaupunkia on vyöhykettä A, johon ei sijoiteta korkeaa rakentamista. Ba vyöhyke on kuitenkin osa kantakaupunkia ja vyöhyke B Kalasatama osa Helsingin merellistä maisemaa. Kaupunkisuunnittelulautakunta on yksin hyväksynyt suositukset ja siten linjannut kaupungin korkean rakentamisen paikat meneillään olevien hankkeiden pohjalta. Kaupunginmuseo on ollut erittäin kriittinen näiden alueiden suunnittelusta korkeasta rakentamisesta.

Mittakaavallisesti yhtenäinen Helsingin keskusta on arvo, jolla kaupunki myönteisellä tavalla erottuu useista Euroopan jo tornirakentamisen toteuttaneista suurkaupungeista. Kaupunginmuseon johtokunnan näkemyksen mukaan Helsingin merellisen kansallismaiseman ja kantakaupungin rakentamisen mittakaava ovat arvoja, joista Helsinki tunnetaan ja joita arvostetaan. Kalasataman keskuksen hanke on ristiriidassa näiden arvojen vaalimisen kanssa.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Anne Mäkinen

Lisätiedot

Anne Mäkinen, yksikön päällikkö, puhelin: +358 9 310 36486
anne.makinen(a)hel.fi



Pelastuslautakunta 24.01.2012 § 16

HEL 2011-003351 T 10 03 03

Päätös

Lautakunta päätti antaa seuraavanlaisen lausunnon:

Sammutusjärjestelmien vesilähde tulee suunnitella A-luokkaan myös katetun itäväylän osalta.

Jäteaseman liikenne tulee järjestää siten, että sinne päästään ajamaan kulkematta autosuojan palo-osaston kautta.

Vaiheittain rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota jo käyttöön otettujen tilojen käyttäjien turvallisuuteen. Mikäli tornien ja niiden alapuolisten tilojen rakentaminen vaiheistetaan eriaikaiseksi, on rakennuttajan laadittava selvitys ennen vaiheistuspäätöstä miten alapuolella olevien käytössä olevien tilojen käyttäjien turvallisuus taataan torneja rakennettaessa.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua. Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

Esittelijä

pelastuskomentaja
Kari Lehtokangas

Lisätiedot

Harri Laakso, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31234
harri.laakso(a)hel.fi

Sosiaalilautakunta 17.01.2012 § 13

HEL 2011-003351 T 10 03 03

Päätös

Sosiaalilautakunta päätti antaa Kalasataman asemakaavan muutosehdotuksesta seuraavan sisältöisen lausunnon:

Sosiaalilautakunnan mielestä asemakaavan muutosehdotus luo erinomaiset edellytykset kaupungin palveluverkon toteuttamiselle.

Suunnittelu on tapahtunut kiinteässä yhteistyössä sosiaaliviraston kanssa. Sosiaali- ja terveysasema sisältyy kaupungin ja SRV Yhtiöt Oyj:n väliseen Kalasataman keskuksen toteutussopimukseen ja sijoituu kortteliin 10622. Sosiaalilautakunnan (29.9.2009) hyväksymä tarveselvitys on ollut hankintakilpailun liitteenä kaupungin käynnistäessä syksyllä 2009 julkisen hankintakilpailun Kalasataman



keskuksen suunnittelusta ja rakentamisesta. Kaavaehdotus vastaa myös lautakunnan lausuntoa Kalasataman osayleiskaavaehdotuksesta (27.3.2007) siten, että koko aluetta ja muita alueita palvelevat julkiset palvelut sijoittuvat luontevimmin keskustakortteleihin.

Asemakaavatyön yhteydessä on tehty useita selvityksiä, joista sosiaali- ja terveystoimen palveluverkkoon liittyy Kalasataman keskuksen sosiaali- ja terveysaseman tärinä- ja runkomeluselvitys. Tässä selvityksessä on alustavasti arvioitu metroliikenteen aiheuttamaa tärinää ja runkomelua. Kaavassa on annettu määräys runkomelun huomioon ottamisesta jatkosuunnittelussa.

Suunnittelun edetessä sosiaalilautakunta pitää tärkeänä huomion kiinnittämistä alueen esteettömyyteen ja erityisesti sosiaali- ja terveysaseman palvelujen saavutettavuuteen esteettömästi.

Sosiaalilautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Esittelijä

sosiaalijohtaja
Paavo Voutilainen

Lisätiedot

Inkeri Rehtilä, erityisasiantuntija, puhelin: 310 62841
inkeri.rehtila(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 12.01.2012 § 10

HEL 2011-003351 T 10 03 03

Kiinteistökartta H4 S1, Hermannin rantatie

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10571 osan, kortteleiden nrot 10593 ja 10595 - 10598 sekä puisto-, katu- ja satama-alueen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12070 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että kaavamuuos mahdollista Kalasataman keskuksen toteuttamisen siten kuin kiinteistöviraston ja SRV Yhtiöt Oyj:n välillä 16.8.2011 allekirjoitetussa Kalasataman keskuksen toteuttamissopimuksessa on sovittu. Kaupunginvaltuusto hyväksyi 11.5.2011, 98 § sopimuksen tekemisen SRV Yhtiöt Oyj:n kanssa tämän tekemän tarjouksen mukaisesti.

Kalastaman keskus on koko Euroopan mittakaavassa erittäin suuri, arviolta hieman alle miljardin euron suuruinen hanke. Keskuksen

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



kokonaisrakennusoikeus on 204 800 k-m². Rakentaminen kestää noin kymmenen vuotta ja keskuksen arvioidaan olevan valmis vuonna 2021.

Kaupunki omistaa kokonaan kaavamuutoksen kohteena olevan alueen ja on sitoutunut myymään Kalasataman keskuksen korttelit hankkeen toteuttajalle edellä sanotun sopimuksen mukaisesti. Kaupunki saa keskuksen toteuttamiseen myytävistä tonteista ja pysyvistä käyttöoikeuksista noin 115 miljoonaa euroa. Kaupunki investoi puolestaan noin 50 miljoonaa euroa keskuksen julkisiin osiin kuten siltoihin, ympäröiviin katuihin, sähkönsyöttöasemaan ja 300 liityntäpysäköintipaikkaan. Lisäksi kaupunki vuokraa tilat keskukselta sosiaali- ja terveysasemaa varten 20 vuodeksi.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista kaavamuutosehdotuksen johdosta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Pasi Lehtiö, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36448
pasi.lehtio(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 10.01.2012 § 4

HEL 2011-003351 T 10 03 03

Päätös

Kalasataman keskuksen asemakaavaehdotus toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita raideliikenteeseen tukeutuvasta tehokkaasta maankäytöstä. Kaavoituksen yhteydessä tehdyssä ekotehokkuuden arvioinnissa suunnitelman parhaina puolina nousevat esiin joukkoliikenne, kävely ja pyöräily, palveluiden sijainti ja jätehuolto. Myös lähivirkistysalueiden saavutettavuutta pidetään hyvänä. Heikoimpina osa-alueina näkyvät energiankulutus ja uusiutuva sähköntuotanto sekä korkean rakentamisen edellyttämät rakennusmateriaalivalinnat.

Suunnitteluhaasteita tuovat sijoittuminen vilkkaaseen liikenneympäristöön, jossa ajoneuvoliikenteen pakokaasu- ja melupäästökuormitus on huomattavan suuri. Myös Hanasaaren B-voimalaitoksen ja huippulämpökeskuksen läheisyys ja päästöjen vaikutukset korkeaan rakentamiseen vaativat erityishuomiota. Korkeat tornitalot ovat korkeudeltaan samaa suuruusluokkaa kuin huippulämpökeskuksen piippu. Energiankulutushuippujen aikaan toimiva lämpövoimalaitos on jäämässä alueelle, vaikka B-voimalaitos poistuisikin.

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



Ilmanlaatu- ja meluhaitat

Kalasadamaan suunnitellut tornitalot sijoittuvat Itäväylän päälle rakennettavalle viherkannelle. Kaksi läntisintä tornia on hotelli- ja toimistokäytössä. Muihin kuuteen torniin voidaan sijoittaa myös asumista. Liikenteen pakokaasupäästöjen leviämistä on selvitetty mallintamalla viherkansi tunneliksi. Korkeimmat pitoisuudet esiintyvät tunnelin suuaukkojen läheisyydessä viherkannella ja rakennusten liikenteen puoleisilla julkisivupinnoilla. Arvioidut pitoisuudet vastaavat tilannetta Helsingin vilkkaimmissa liikenneympäristöissä. Kaavamääräyksiin tulisi varmistaa, että kansirakennelma vastaa mallinnuksessa käytettyä tilannetta, muutoin alueen ilmanlaatu heikkenee edelleen arvioidusta.

Rakennusten julkisivupinnoilla on tutkittu tuloilma-aukoille soveltuvaa korkeutta, joka huomioi liikennepäästöt. Tämän perusteella kaavaan on merkitty määräys, jonka mukaan asuinrakennusten tuloilma tulee ottaa tason +30 yläpuolelta. Määräystä tulisi tarvittaessa tarkistaa niin, että se ottaa huomioon myös voimaloiden päästöjen vertikaalisen leviämisen epäedullisissa säätilanteissa. Käytännössä tämä voisi tarkoittaa vähimmäiskorkeuden lisäksi enimmäiskorkeuden määrittelemistä tuloilmanotolle.

Kalasadama on merkittävä joukkoliikenteen solmukohta ja vaihtopaikka. Kaavaselostuksessa tulisi kuvata ilmanlautilanne pysäkeillä ja kevyen liikenteen väylillä keskuksen ympäristössä. Alueilla, joissa ihmiset oleskelevat tai liikkuvat, ei saada ylittää ilmanlaadun raja-arvoja.

Pääosalla viherkannesta meluohjearvotaso ylittyy, vaikkakin asuinkortteleille on osoitettavissa suojaisempia oleskelualueita sekä kannella että kattoterasseilla. Tornirakennusten julkisivupinnoilla meluohjearvot ylittyvät joka puolella, minkä vuoksi asuntoja ei ole mahdollista avata myös ns. hiljaisille sivuille.

Pysäköinti

Alue sijaitsee poikkeuksellisen hyvien joukkoliikenneyhteyksien ääressä. Tämän vuoksi tulisi vielä tutkia pysäköintinormin muuttamista siten, että se olisi asunnoille 1 ap/150 krs-m². Mm. kaupungin täydennysrakentamista edistettäessä selvitetään mahdollisuudet lieventää tonttikohtaisen lisärakentamisen autopaikkavaatimuksia etenkin hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella.

Uusiutuvan energian käyttö

EU:n pyrkimyksenä on siirtyminen vuoden 2019 jälkeen passiivienergiarakentamiseen. Tällöin uudistaloilla ei olisi lämmitys- tai jäähdystarvetta eli vuositasolla ostoenergian tarvetta ei syntyisi.



Käytännössä tämä tarkoittaisi kiinteistökohtaista uusiutuvaa energiantuotantoa, mihin myös kaavoituksessa tulee varautua. Kaavan ekotehokkuuden arvioinnissa lähtökohdaksi oli otettu 10 %:n uusiutuvaan energiaan perustuva sähköntuotanto. Kaavamääräysten mukaan aurinkopaneelien tai vastaavien energiankeräimien integroiminen rakennuksiin on sallittua. Tämä luo edellytyksiä uusiutuvan energian käytön lisäämiseen lähtökohtaolemusta enemmän.

Käsittely

10.01.2012 Ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:

Lauri Alhojärvi: Kappale 4:

3. virke: muutetaan "tulisi tarvittaessa" kuulumaan "tulee".

4. virke: poistetaan sana "voisi".

Ehdotus ei saanut kannatusta, joten se raukesi.

Vastaehdotus:

Lauri Alhojärvi: Kappaleen 2 jälkeen omaksi kappaleekseen:

Kalasadaman alueen melu- ja päästöarvioiden perusteella kaavaesityksen asuinrakennusten korkeutta tulee madaltaa usealla kerroksella. Myös Hanasaaren voimalan tai ainakin energiakulutushuippujen aikaan toimiva lämpövoimalaitoksen jääminen alueelle merkitsee sitä, että se ei sovellu korkeille asuinrakennuksille.

Ehdotus ei saanut kannatusta, joten se raukesi.

Esittelijä

ympäristötutkimuspäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Eeva Pitkänen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31517
eeva.pitkanen(a)hel.fi