



25.11.2015

Kaj/9

§ 305

Detaljplan för gatuområde och detaljplaneändring för en del av kvarteret 252 och hamn- och gatuområden i Sörnäs (nr 12302, förlängning till Vilhelmsbergsgatan)

HEL 2013-012526 T 10 03 03

Framställning

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplan för gatuområde och detaljplaneändring för en del av kvarteret 252 och hamn- och gatuområden i 10 stadsdelen (Sörnäs, Hanaholmen, Fiskehamnen) enligt ritning nr 12302, daterad 4.11.2014 och ändrad 21.4.2015, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen (nya kvarter med numren 10649 och 10650 bildas).

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Katri Erroll, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12302 kartta, päivätty 4.11.2014, muutettu 21.4.2015
- 2 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12302 selostus, päivätty 4.11.2014, muutettu 21.4.2015 ja täydennetty 12.11.2015
- 3 Havainnekuva 4.11.2014
- 4 Tilastotiedot
- 5 Vuorovaikutusraportti 4.11.2014, täydennetty 21.4.2015
- 6 Osa päätöshistoriaa, Internet-versio

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av
generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Bilaga 1



25.11.2015

Kaj/9

	Bilaga 2
	Bilaga 3
	Bilaga 4
	Bilaga 5
Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes), Helsinki	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Helen Oy	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Helen Sähköverkko Oy	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Helsingin seudun liikenne - kuntayhtymä	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Helsingin seudun ympäristöpalvelut- kuntayhtymä/Vesihuolto	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Beslutsförslag

Framställningen stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Detaljplanen och detaljplaneändringen gör det möjligt att komplettera gatunätet i Fiskehamnen, att ta en transformator- och kopplingsstation för Fiskehamnen i drift, vilket brådskar, och att uppföra en kontorsbyggnad på en stadsbildsmässigt viktig plats i utkanten av kraftverksområdet, vid Sörnäs strandväg. Byggrätten omfattar 12 500 m² vy i ett kvartersområde för affärs- och verksamhetsbyggnader och 820 m² vy i ett område för energiförsörjning.

Föredragandens motiveringar

Läge

Postadress
PB 10
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress
Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon
+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer
0201256-6
Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



Området är beläget i östra innerstaden, söder om Söderviks kraftverk, som är en byggd miljö av riksintresse. Det begränsas i väster av Sörnäs strandväg, i öster av Bjälkkajen och i söder av Bjälkgatan och Hanaholmens kraftverk.

Utgångspunkter

Området är i delgeneralplanen för Fiskehamnen (Sörnässtranden och Hermanstadsstranden, nr 11650, trädde i kraft 14.3.2008) upptaget som område för energiförsörjning (andra fasen, gäller för ett nybyggt kraftverks drifttid) och som område för service och förvaltning. Området är dessutom betecknat som ett område där ett särskilt behov av planering för samhällsteknik föreligger.

Största delen av området ingår i en detaljplan från 1956 och är där fabrikskvarter (TK). En liten del saknar detaljplan.

Området är i stadens ägo. En del av området förvaltas av Helen Ab.

Innehåll i och motivering till detaljplanen och detaljplaneändringen

Detaljplanen och detaljplaneändringen gör det möjligt att bygga en förlängning till Vilhelmsbergsgatan. Förlängningen blir en del av gatunätet i Fiskehamnen. Annat som blir möjligt är att uppföra en kontorsbyggnad vid Sörnäs strandväg och att bilda en tomt för en transformator- och kopplingsstation för Fiskehamnen.

Förlängningen till Vilhelmsbergsgatan blir matargata för Fiskehamnen och infartsgata till södra delen. Den förbinder Sörnäs strandväg med Koksgatan och Bjälkkajen. Tack vare den blir det en siktaxel från Sörnäskurvan ända till havet.

Förlängningen till Vilhelmsbergsgatan blir gata för kollektivtrafik från Sörnäs strandväg till Fiskehamnens metrostation. Den är avsedd för både busstrafik och framtida spårvägstrafik. Gatuavsnittet är en del av nätet av huvudstråk för cykeltrafik och får enkelriktade cykelbanor eller cykelfält.

Genomförande

Förlängningen till Vilhelmsbergsgatan, transformator- och kopplingsstationen och den planerade kontorsbyggnaden kräver att några byggnader och konstruktioner rivs, bl.a. den till kraftverket hörande kontorsbyggnaden vid Bjälkgatan 2 och servicestationen och lagerbyggnaden vid Bjälkgatan 4.

De kommunaltekniska systemen kräver att hela gatuavsnittet byggs på en gång. Kontorsbyggnaden kan uppföras efter att den nya



transformator- och kopplingsstationen tagits i drift. En stolpe för en 100 kV luftledning måste flyttas innan den eventuella spårvägen byggs.

Konsekvenser av detaljplanen och detaljplaneändringen; kostnader

Konsekvenserna för samhällsstrukturen, stadsbilden, trafiken, den tekniska försörjningen och samhällsekonomi när detaljplanen och detaljplaneändringen genomförs har bedömts under beredningen. Det har särskilt utretts hur Sörnäs strandväg påverkar luftkvaliteten och bullernivån och hurdana förutsättningar det finns att bygga nära kraftverket.

Området är krävande vad byggarbeten beträffar, vilket beror på att det finns tjocka fyllnadslager av diverse slag och ett lerlager under fyllnadslagren, likaså olika konstruktioner. Marken är mycket förorenad i området, särskilt inom gatuområdet för en förlängning till Vilhelmsbergsgatan.

Staden får de nedanstående kostnaderna när detaljplanen och detaljplaneändringen genomförs.

Rivning av byggnader	2 mn euro
Flyttning av ledningar	2 mn euro
Sanering av förorenad mark	7 mn euro
Byggande av gator och öppna platser	6 mn euro
Sammanlagt	16–18 mn euro

Staden beräknas få inkomster på ca 5 mn euro när den säljer byggrätten för kontorstomten.

Planeringsfaser och växelverkan

Planläggningsarbetet inleddes på initiativ av staden själv.

Deltagandet och växelverkan arrangerades i enlighet med programmet för deltagande och bedömning (bilaga till detaljplanebeskrivningen). Att frågan om en detaljplan och en detaljplaneändring blivit väckt nämns också i planläggningsöversikten, och ett öppet möte om projektet ordnades år 2014.

Myndighetssamarbete

Samarbete bedrevs under detaljplaneberedningen med dem av stadens förvaltningar och affärsverk och med de samkommuner som hade med saken att göra, dessutom med Säkerhets- och



kemikalieverket. Projektet presenterades också för Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland.

Ställningstagandena från myndigheterna i fråga gäller följande: eventuella bullerstörningar, negativa konsekvenser för luftkvaliteten och säkerhetsrisker som beror på kraftverket; sträckningar för spårvagnstrafiken, lägen och behövligt utrymme för hållplatser; trafikbuller och -vibrationer; fotgängar- och cyklistsäkerhet, krav på fungerande gång- och cykeltrafik; flyttning av ledningar.

Ställningstagandena beaktades när detaljplaneförslaget utarbetades.

Skrivelse

Det kom under detaljplaneberedningen in en skrivelse om detaljplaneutkastet. I denna skrivelse från Kallio-Seura ry meddelar föreningen att den inte har något att invända mot utkastet.

Skrivelsen, ställningstagandena från myndigheter och utlåtandena ingår i sammandrag i rapporten över växelverkan (bilaga), och gemälena ingår där i sin helhet.

Utlåtanden

Förslaget till detaljplan och detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 5.12.2014–12.1.2015. Inga anmärkningar framställdes mot förslaget.

Utlåtanden om förslaget gavs av räddningsnämnden, nämnden för allmänna arbeten, stadsmuseet, fastighetskontoret, miljöcentralen, samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT), samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM), affärsverket trafikverket (HST), Helen Ab, Helen Elnät Ab och Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland. Inga omröstningar förekom när nämnderna behandlade sina utlåtanden.

Miljöcentralen har ingenting att invända mot detaljplaneförslaget. Affärsverket trafikverket (HST) har ingenting att tillägga till sitt tidigare ställningstagande om detaljplaneutkastet.

Stadsmuseet anser det vara viktigt att det nya området för energiförsörjning inte väsentligt försvagar verksamheten och utvecklingen på planen för evenemang i Södervik eller i kulturcentret i övrigt. Situationen kräver en stadsbildsmässigt högkvalitativ lösning som är anpassad efter miljön och där vyerna mot Söderviks kraftverksområde blir beaktade, likaså den ställning de gamla fabriksbyggnaderna i Södervik har i stadsbilden.



Räddningsnämnden framhåller i fråga om körning i spårvägstrafiken, placering av kontaktledningar, planteringar och gatuparkering att det måste beaktas att räddningsverksamhet ska vara möjlig om en olycka inträffar. Nämnden för allmänna arbeten betonar att det under den fortsatta planeringen måste ses till att tillräckligt med utrymme reserveras för gång- och cykeltrafik.

Fastighetskontoret påtalar att det inte av detaljplaneförslaget framgår hur de beräknade kostnaderna för sanering av den förorenade marken bedöms fördela sig mellan tomten för affärs- och verksamhetsbyggnader och gatan. Det framgår inte heller om energinät som använts på kraftverket lämnas kvar på tomten när de gamla byggnaderna rivs.

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM) påpekar att vatten- och avloppsledningar måste flyttas när detaljplanen genomförs. Kostnaderna beräknas enligt detaljplanebeskrivningen uppgå till 2 mn euro. Nya ledningar tas inte upp i detaljplanebeskrivningen, inte heller beräknade kostnader.

Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT) anser det vara viktigt att översiktsplanen för spårvägarna i Fiskehamnen utarbetas i nära samarbete med HRT.

Helen Ab meddelar att fastighetsregleringar genomfördes vid årsskiftet i samband med att Helsingfors Energi bolagiserades och att huvuddelen av området och byggnaderna sedan dess förvaltas av fastighetskontorets lokalcentral. Behovet av att flytta ledningar och lägena för de nya ledningarna bör tas upp i en preciserad plan för placeringen av tekniska nät som är gemensam för detaljplanen för en förlängning till Vilhelmsbergsgatan och detaljplanen för Sörnästunneln. Vad verksamheten på kraftverket beträffar kan hela gatan byggas på en gång. Elkablar och fjärrvärme- och fjärrkylledningar som behövs för Sörnäsuddens bostadsområde kan då dras under gatan vid rätt tidpunkt.

Helen Elnät Ab påpekar att det bör synas i detaljplanen att tillräckligt med utrymme är reserverat för ledningar för elöverföring i gatustrukturen. Den gata som får byggas enligt detaljplaneförslaget är nödvändig för att det som hör till infrastrukturen i området ska kunna förläggas till så permanenta platser som möjligt. Utbyggnaden av infrastrukturen kräver att gatan blir färdig år 2016. Detaljplaneförslaget bör få en beteckning för ett ledningsområde för en kraftledning som är 15 m brett på vardera sidan om ledningens mittlinje.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland anser att detaljplaneförslaget är i överensstämmelse med mer översiktliga planer



och kompletterar den befintliga samhällsstrukturen. Förslaget strukturerar gatubilden och tar hänsyn till de gamla kraftverksområdena. Det bör i detaljplanebestämmelserna för verksamhetslokalerna anges att bullernivån ska vara lägre i samlingslokaler som eventuellt byggs utöver affärs- och kontorslokaler.

Utlåtandena refereras närmare i rapporten över växelverkan, och gemälena ingår där i sin helhet.

Ändringar i förslaget till detaljplan och detaljplaneändring

Stadsplaneringskontoret har gjort justeringar i förslaget till detaljplan och detaljplaneändring med anledning av utlåtandet från Helen Ab och sådant som hänför sig till den fortsatta planeringen. Justeringarna framgår närmare av detaljplanebeskrivningen och av utlåtandet från stadsplaneringskontoret.

De andra utlåtandena har inte ansetts kräva justeringar i detaljplaneförslaget.

Stadsplaneringskontoret påpekar med anledning av utlåtandet från Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland att en detaljplanebeteckning anger den genomsnittliga bullernivån vid byggnadsfasaderna under dagtid och att den totala ljudisoleringen i ytterväggen ska bestämmas utifrån denna nivå. Avsikten med formuleringen i detaljplanebestämmelsen är uttryckligen att ljudisoleringskravet inte ska vara bundet till en högre ljudnivå tillåten i affärs- och kontorslokaler utan att det vid fasader utsatta för trafikbuller ska kunna finnas också lokaler där en lägre ljudnivå är önskvärd.

Gemälena till de andra utlåtandena innehåller bl.a. följande:

Ett särskilt syfte med detaljplanen är att vyerna från Sörnäs strandväg mot Söderviks kraftverksområde ska bli beaktade, likaså den ställning de gamla fabriksbyggnaderna i Södervik har i stadsbilden. En öppen plats är därför angiven vid Sörnäs strandväg.

Kostnaderna för marksanering förmodas fördela sig så att ca 2 mn euro hänför sig till kontorstomten och ca 5 mn euro till gatan. De preciseras i samband med saneringsplaneringen respektive gatuplaneringen. Vilket grävdjup som krävs klarnar då. Detaljplanen har utarbetats i samråd med Helen Elnät Ab, vilket resulterat i att 110 kV-kablarna på kontorstomten inte behöver flyttas. Områden för kollektivtrafik är reserverade i detaljplanen. Kostnaderna för nya vatten- och avloppsledningar preciseras under den fortsatta planeringen.



25.11.2015

Kaj/9

Att det behövs tillräckligt med utrymme för alla trafikformer beaktas i trafikplanen. Principerna för räddningsverksamheten preciseras vid behov under den fortsatta planeringen för spårvägen. En säkerhetszon är i detaljplanen angiven inom gatuområdet, och när den planeras ska den skyddszon som baserar sig på det nuvarande eller det framtida läget för kraftledningen beaktas.

Frågan om behövliga förändringar och nya system kommer i framtiden att utredas på lokal nivå vad Sörnästunneln, Sörnäs strandväg och Hanaholmen beträffar. Området får omfattande lokala samhällstekniska system, och det utrymme som måste reserveras för konstruktioner som hör till transformator- och kopplingsstationen preciseras när det planeras hur systemen ska genomföras och när gatuplaneringen inleds.

Slutkommentarer

Förslaget gäller inte område i statens fastighetsregister.

Beslutsförslaget är i överensstämmelse med stadsplaneringsnämndens framställning. Nämnden fattade beslutet om framställningen enhälligt. Stadsplaneringskontoret har gjort de ovannämnda smärre justeringarna i framställningen och kompletterat detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Katri Erroll, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12302 kartta, päivätty 4.11.2014, muutettu 21.4.2015
- 2 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12302 selostus, päivätty 4.11.2014, muutettu 21.4.2015 ja täydennetty 12.11.2015
- 3 Havainnekuva 4.11.2014
- 4 Tilastotiedot
- 5 Vuorovaikutusraportti 4.11.2014, täydennetty 21.4.2015
- 6 Osa päätöshistoriaa, Internet-versio

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-

Bilagor till utdrag

Förslagstext



ja ympäristökeskus	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen Bilaga 1 Bilaga 2 Bilaga 3 Bilaga 4 Bilaga 5
Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes), Helsinki	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Helen Oy	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Helen Sähköverkko Oy	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä/Vesihuolto	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunginmuseo
Kiinteistölautakunta
Liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
Pelastuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta

Beslutshistoria

Postadress
PB 10
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress
Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon
+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer
0201256-6

Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



25.11.2015

Kaj/9

Kaupunginhallitus 16.11.2015 § 1093

HEL 2013-012526 T 10 03 03

Esitys

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 10. kaupunginosan (Sörnäinen, Hanasaari, Kalasatama) katualueen asemakaavan ja osan korttelia 252 sekä satama- ja katualueen asemakaavan muutoksen (muodostuvat uudet korttelit 10649 ja 10650) 4.11.2014 päivätyn ja 21.4.2015 muutetun piirustuksen nro 12302 mukaisena ja asemakaavaselistuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Kaupunkisuunnitteluvirasto 21.4.2015

HEL 2013-012526 T 10 03 03

Ksv:n hankenumero 0942_4

10. kaupunginosan (Sörnäinen) katualuetta koskevasta asemakaavaehdotuksesta sekä osaa korttelista 252 sekä satama- ja katualuetta koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta (muodostuvat uudet korttelit 10649 ja 10650) annetut lausunnot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi 4.11.2014 asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Kalasataman katuverkon täydentyminen, kiireellisen Kalasataman jakelusähköaseman toiminnan aloittaminen sekä toimistotalon rakentaminen kaupunkikuvallisesti tärkeään paikkaan Helsingin Energian alueelle Sörnäisten rantatien varrelle. Rakennusoikeus on 12 500 k-m² liike- ja toimitilarakennusten korttelialueella ja 820 k-m² energiahuollon korttelialueella.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 5.12.2014–12.1.2015.

Postadress

PB 10
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa pelastuslautakunta, yleisten töiden lautakunta, kaupunginmuseo, kiinteistövirasto, ympäristökeskus, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY), Liikennelaitos -liikelaitos (HKL), Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

Ympäristökeskuksella ei ole lausunnossaan (19.1.2015) huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta. Liikennelaitos -liikelayoksella (HKL) ei ole lausunnossaan (11.12.2014) lisättävää aiemmin kaavaluonnoksesta antamaansa kannanottoon.

Pelastuslautakunta toteaa lausunnossaan (16.12.2014), että raitiotieliikenteen ajojärjestelyissä ja virroitinlinjojen sijoittelussa ja istutuksissa sekä kadunvarsipysäköintijärjestelyissä tulee huomioida, että pelastustoiminta onnettomuuden sattuessa on mahdollista.

Yleisten töiden lautakunta toteaa lausunnossaan (13.1.2015), että jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota riittäviin tilavarauksiin jalankululle ja pyöräilylle.

Kaupunginmuseo pitää tärkeänä lausunnossaan (1.12.2014), ettei kaavan uusi energiahuollon korttelialue olennaisesti heikennä Suvilahden tapahtumakentän tai muun kulttuurikeskuksen toimintaa tai kehittämistä. Tilanne edellyttää kaupunkikuvallisesti korkeatasoista ja ympäristöön sovittuvaa ratkaisua, jossa huomioidaan näkymät Suvilahden voimala-alueelle ja vanhojen Suvilahden tehdasrakennusten kaupunkikuvallinen asema.

Kiinteistövirasto toteaa lausunnossaan (9.12.2015), ettei kaavaehdotuksessa ole arvioitu, miten arvioidut maaperän pilaantumisen kustannukset jakautuvat liike- ja toimitilatontin ja kadun välillä. Lisäksi ehdotuksessa ei käy ilmi, jääkö liike- ja toimitilatontille vanhojen rakennusten purun jälkeen voimalaitoksen käyttämiä energiaverkkoja.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) pitää (7.1.2015) lausunnossaan tärkeänä, että Kalasataman raitioteiden yleissuunnittelu laaditaan tiiviissä yhteistyössä HSL:n kanssa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) toteaa lausunnossaan (20.1.2015), että kaavan toteuttaminen aiheuttaa vesihuollon johtosiirtoja, joiden kustannuksiksi on kaavaselostuksessa arvioitu 2 miljoonaa euroa. Vesihuollon uudisrakentamista ei ollut kaavaselostuksessa esitetty eikä arvioitu sen kustannuksia.



Helen Oy toteaa lausuntonaan (26.1.2015), että johtojen siirtotarpeet ja tulevien johtojen sijainnit on syytä esittää Vilhonvuorenkadun jatkeen ja Sörnäistentunnelin asemakaavojen yhdistetyssä teknisten verkostojen tarkennetussa sijoitussuunnitelmassa. Voimalaitostoiminnan kannalta katsoen kadunrakentamisen voisi tehdä yhdessä vaiheessa. Tällöin kadun alle voisi rakentaa oikea-aikaisesti tarvittavat Sörnäistenniemen asuinalueita palvelevat sähkökaapelit ja kaukolämpö- ja kaukojäähdytysjohdot.

Helen Sähköverkko Oy toteaa lausunnoissaan (29.8.2014) ja (22.01.2015), että kaavassa tulee näkyä riittävä tilavaraus sähkönsiirtoyhteyksille katurakenteessa. Kaavaehdotuksen mahdollistama katuyhteys on välttämätön alueen infrajärjestelmien mahdollisimman pysyvän sijoittamisen kannalta. Katuyhteys on oltava valmiina infran rakentamista varten vuoden 2016 aikana. Kaavaehdotukseen tulee lisätä merkintä voimajohdon johtoalueesta, joka on 15 metriä johdon keskilinjasta molempiin suuntiin.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että pelastustoiminnan periaateratkaisuja tarkennetaan tarvittaessa raitiotien jatkosuunnittelun yhteydessä. Liikennesuunnitelmassa pyritään huomioimaan kaikkien liikennemuotojen riittävät tilavaraukset. Asemakaavassa pyritään erityisesti huomioimaan näkymät Sörnäisten rantatieltä Suvilahden voimala-alueelle ja vanhojen Suvilahden tehdasrakennusten kaupunkikuvallinen asema osoittamalla katuaukio Sörnäisten rantatien varten. Maaperän kunnostuskustannusten on oletettu jakautuvan siten, että toimitilatontin kunnostuksesta aiheutuu noin 2 miljoonan euron kustannukset ja kadunrakentamisesta noin 5 miljoonan euron kustannukset. Kustannukset tarkentuvat kunnostussuunnittelun ja katusuunnittelun yhteydessä, jolloin selviää edellytettävä kaivusvyövyys. Kaava on suunniteltu yhteistyössä Helen Sähköverkko Oy:n kanssa siten, että toimitilatontin osalta ei tarvitse tehdä 110 kV kaapeleiden siirtoa. Asemakaavassa on otettu huomioon joukkoliikenteen tilavaraukset. Vesihuollon uudisrakentamiskustannukset selvitetään tarkemmin jatkosuunnittelun yhteydessä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa lisäksi, että Sörnäistentunnelin, Sörnäisten rantatien sekä Hanasaaren alueella tullaan jatkossa tarkastelemaan tarvittavia muutoksia ja uusia järjestelmiä alueellisella tasolla. Merkintä Vilhonvuorenkadun rakentamisen toteuttamisesta kaksivaiheisena poistetaan lausunnon johdosta asemakaavakartasta ja -selostuksesta. Alueella rakennetaan merkittäviä alueellisia yhdyskuntateknisiä järjestelmiä joiden toteutussuunnittelun sekä käynnistyvän katusuunnittelun yhteydessä täsmennetään sähköaseman edellyttämien rakenteiden tilavaraukset. Katualueelle on merkitty kaavaan huomioalue jonka suunnittelussa tulee ottaa



huomioon voimajohdon nykyisen tai tulevan sijainnin mukaisesti mainittu suojavyöhyke.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa lausunnossaan (12.1.2014, s-posti 12.1.2015), että toimitilan kaavamääräyksissä tulee huomioida liike- ja toimistotilojen lisäksi mahdollisten kokoontumistilojen melutasoarvojen alittuminen. Opetus- ja kokoontumistiloissa sovelletaan melutason päiväohjearvoa 35 dB sekä liike- ja toimistohuoneissa päiväohjearvoa 45 dB.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että kaavamääräyksellä on osoitettu rakennuksen julkisivuille kohdistuva päiväaikainen keskiäänitaso, jonka mukaan ulkovaipan kokonaisääneneristävyys tulee mitoittaa. Esitettyssä muodossa kaavamääräys nimenomaan ei sido ääneneristävyysvaatimusta liike- ja toimistohuoneille sallittuun korkeampaan äänitasoon, vaan ottaa huomioon sen, että liikennemelulle alttiiden julkisivujen suuntaan saattaa sijoittua myös tiloja, joissa tulee tavoitella alhaisempaa äänitasoa.

Lausunnot on referoitu tarkemmin ja niihin on annettu vastineet liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Helen Oy:n lausunnon johdosta asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotukseen tehty seuraavat muutokset:

- kaavamerkintä ka -alue, joka voidaan toteuttaa voimalaitostoiminnan poistuttua alueelta, on muutettu kaavamerkinnäksi z -alue, jonka suunnittelussa tulee ottaa huomioon suurjännitteisen ilmajohdon suojavyöhyke.
- kaavakarttaan on lisätty määräys: "Alueelle saa rakentaa kalliotunneleita energiahuoltoa varten."

Kaupunkisuunnitteluvirasto on muuttanut asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotusta jatkosuunnittelun johdosta seuraavasti:

- kaavakarttaan on lisätty merkintä +2,9 -maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
- kaavakarttaan on lisätty merkintä: tunneli, jonka kohdalla ei saa louhia siten, että tunnelille aiheutuu haittaa.
- Kaavakarttaan on lisätty määräys: "kadun korkeustason toteutussuunnittelun yhteydessä tulee ottaa huomioon tulvasuojelu ja ennusteen merenpinnan noususta Hanasaaren alueella."



- Kaavakartasta on poistettu määräys: "K-korttelialueella tontille tulee rakentaa yksi vähintään 1,2 m syvä, 1,8 m leveä ja 2,2 m korkea kadulle avautuva, ovellinen tila yhdyskuntateknisen huollon jakokaappeja varten, jossa ei saa olla alapohjaa. Tilan tulee mahdollistaa putkivedot vähintään 1,0 m kadunpinnan tason alapuolelta."

Lisäksi kaavakarttaan ja kaavaselostukseen on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia, jotka eivät muuta ehdotuksen sisältöä.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen ei liity maankäytösopimusmenettelyä.

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

Lisätiedot

Pia Kilpinen, arkkitehti, puhelin: 310 37443
pia.kilpinen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 13.01.2015 § 11

HEL 2013-012526 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Vilhonvuorenkadun jatkeen rakentaminen osaksi Kalasataman katuverkkoa. Lisäksi mahdollistetaan toimitilarakennuksen rakentaminen Sörnäisten rantatien varteen sekä muodostetaan tontti Kalasataman jakelusähköasemalle. Kalasataman kokoojakaduksi ja eteläosan sisääntulokaduksi rakennettava Vilhonvuorenkadun jatke yhdistää Sörnäisten rantatien, Koksikadun ja Parrulaiturin. Se avaa kulku- ja näkymäakselin Sörnäisten Kurvista aina merelle asti.

Jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota riittäviin tilavarauksiin jalankululle ja pyöräilylle.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavaa ja asemakaavan muutosta nro 12302 edellä esitetyin huomautuksin.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti



25.11.2015

Kaj/9

Jukka Kauto

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440
petri.arponen(a)hel.fi
Anni Tirri, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335
anni.tirri(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 13.01.2015 § 7

HEL 2013-012526 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antoi ympäristökeskus.

Tähän päätökseen ei voi hakea muutosta, koska se koskee asian valmistelua (KuntaL 91 §).

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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

Pelastuslautakunta 16.12.2014 § 143

HEL 2013-012526 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Asemakaavasta ja asemakaavamuutoksesta nro. 12302 seuraavan lausunnon:

Raitiotieliikenteen ajojärjestelyissä ja virroitinlinjojen sijoittelussa ja istutuksissa ja kadunvarsipysäköintijärjestelyissä tulee huomioida, että pelastustoiminta onnettomuuden sattuessa on mahdollista.

Palo ja pelastuskaluston tulee päästä riittävän lähelle rakennusta, jotta palon sammuttaminen ja henkilöiden pelastaminen rakennuksesta on mahdollista.

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

Esittelijä



25.11.2015

Kaj/9

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Pekka Ronkainen, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 31031238
pekka.ronkainen(a)hel.fi

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) HKL-Infrapalvelut 11.12.2014

HEL 2013-012526 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt HKL:n kannanottoa Vilhovuorenkadun jatkeen asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 12302. Suunnittelualue rajautuu lännessä Sörnäisten rantatiehen, idässä Parrulaituriin ja suunnittelualueen eteläpuolelle sijoittuu Hanasaaren voimalaitos.

Vilhonvuorenkadun jatke on joukkoliikenteen yhteys Sörnäisten rantatieltä Kalasataman metroasemalle. Kadulla varaudutaan sekä linja-autoliikenteeseen että myöhemmin raitioliikenteeseen.

Liikennelaitos on lausunut aiemmin kaavaluonnoksesta 13.5.2014 seuraavaa:

HKL:n näkemyksen mukaan suunniteltu raitiotievaraus on hyvä säilyttää suunnittelun tässä vaiheessa mukana. Kalasataman raitiotielinjauksista ei ole tehty verkostollista suunnitelmaa ja päätöstä, joten suunnittelun tässä vaiheessa on syytä varautua siihen, että raitiotie voidaan toteuttaa tarvittaessa mille tahansa katuosuudelle noudattaen hyvän raitiotieradan suunnitteluperiaatteita. Raitiotierata tulee suunnitella siten, että se takaa raitiovaunulle nopean ja häiriöttömän kulun omalla kaistallaan. Raitiotien pysäkit tulee suunnitella siten, että ne palvelevat mahdollisimman suurta määrää matkustajia ja pysäkkiväli pysyy siten riittävän pitkänä nopean liikennöinnin tarpeita varten. Kaavoitettaessa rakentamista raitiotieradan läheisyyteen tulee kiinnittää huomiota siihen, että raitiovaunuliikenteestä aiheutuu aina jonkin verran melua ja tärinää, joka saattaa asettaa vaatimuksia ja rajoitteita talojen suunnitteluun ja käyttöön. Liikennelaitoksella ei ole tällä hetkellä lisättävää aiemmin lausuttuun kannanottoon.

13.5.2014 Lausunto annettu

Lisätiedot

Jaakko Laurila, projekti-insinööri, puhelin: 310 22691
jaakko.laurila(a)hel.fi



Kiinteistövirasto 9.12.2014

HEL 2013-012526 T 10 03 03

Kiinteistövirasto toteaa, että Sörnäisten asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus nro 12302 on tarpeen Vilhonvuorenkadun jatkeen toteuttamiseksi. Asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus mahdollistaa myös toteuttaa Sörnäisten rantatien laitaan kaupunkikuvallisesti merkittävän liike- ja toimitilarakennuksen (12 500 k-m²) ja Vilhonvuorenkadun jatkeen reunaan uuden jo rakenteilla olevan sähköaseman. Vilhonvuorenkadun jatkeen ja liike- ja toimitilarakennuksen toteuttaminen edellyttää Suvilahden voimalaitoksen vanhan toimistorakennuksen, ABC-deli- ja huoltoasemarakennuksen sekä Helsingin Energian varastorakennuksen purkamista.

Kadun ja liike- ja toimitilatontin maanrakennustöissä tulee kaavaehdotuksen mukaan varautua maanperän pilaantuneisuuden kunnostamiseen noin seitsemällä miljoonalla eurolla. Ehdotuksessa ei kuitenkaan ole arvioitu, mitenikä arvioitu maaperän pilaantumisen kustannukset jakautuvat liike- ja toimitilatontin ja kadun välillä. Lisäksi ehdotuksessa ei käy ilmi, jääkö liike- ja toimitilatontille vanhojen rakennusten purun jälkeen voimalaitoksen käyttämiä energiaverkkoja. Kiinteistövirasto toteaa, että kaupunkikuvallisesti uuden liike- ja toimitilarakennuksen toteutuminen muodostuu haasteelliseksi, mikäli maaperän puhdistamisesta ja jäljelle mahdollisesti jäävistä energiaverkoista aiheutuvat kustannukset tontin osalta muodostuvat merkittäviksi.

Kiinteistövirastolla ei ole muuten huomautettavaa kaavamuutosehdotuksen johdosta.

Lisätiedot

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

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 1.12.2014

HEL 2013-012526 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 14.11.2014



Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Sörnäisten asemakaavasta ja asemakaavan muutosehdotuksesta nr. 12302. Kaupunginmuseo on tutustunut suunnitteluaineistoon, ja tarkastelee hanketta rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta.

Suvilahden voimalaitosalue kuuluu Museoviraston listaamien Valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen listaukseen RKY 2009. Käsillä oleva kaava-alue rajoittuu RKY-alueen lounaisreunaan.

Suunnitellut uudet rakennukset sijoittuvat kaupunkikuvallisesti keskeiselle sijaintipaikalle, kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden alueiden tuntumaan. Kaupunginmuseo pitää tärkeänä, ettei kaavan uusi energiahuollon korttelialue olennaisesti heikennä Suvilahden tapahtumakentän tai muun kulttuurikeskuksen toimintaa tai kehittämistä. Tilanne edellyttää kaupunkikuvallisesti korkeatasoista ja ympäristöön sovittuvaa ratkaisua, jossa huomioidaan näkymät Suvilahden voimala-alueelle ja vanhojen Suvilahden tehdasrakennusten kaupunkikuvallinen asema. Uuden Sörnäisten rantatien varren liike- ja toimitilarakennuksen korttelin kohdalle on merkitty väistyväksi arkkitehti Lauri Pajamiehen/HKR suunnittelema Suvilahden höyryvoimalaitoksen huolto- ja kytkinlaitos vuodelta 1956. Rakennusta ei ole merkitty säilytettävien rakennusten joukkoon alueen osayleiskaavassa.

Kaupunginmuseolla ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksesta.

Lisätiedot

Mikko Lindqvist, arkkitehti, puhelin: +358 9 310 36973
mikko.lindqvist(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 04.11.2014 § 339

HEL 2013-012526 T 10 03 03

Ksv 0942_4, Vilhonvuorenkatu, karttaruutu H4/R1

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 4.11.2014 päivätyn 10. kaupunginosan (Sörnäinen, Hanasaari, Kalasatama) katualueen asemakaavaehdotuksen ja osan korttelia 252 sekä satama- ja katualueen asemakaavan muutosehdotuksen (muodostuvat uudet korttelit 10649 ja 10650)



nro 12302 hyväksymistä

- asemakaavan muutosehdotuksen asettamista nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Samalla lautakunta päätti

- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin
- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Pia Kilpinen, arkkitehti, puhelin: 310 37443
pia.kilpinen(a)hel.fi
Johanna Iivonen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37137
johanna.iivonen(a)hel.fi
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, melu- ja ilmanlaatuselvitykset, puhelin: 310 37311
matti.neuvonen(a)hel.fi
Helena Färkkilä-Korjus, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37325
helena.farkkila-korjus(a)hel.fi
Raila Hoivanen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37482
raila.hoivanen(a)hel.fi
Mikko Juvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37252
mikko.juvonen(a)hel.fi
Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi

Rakennusvirasto 23.4.2014

HEL 2013-012526 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1152-00/14 ja asemakaavaluonnoksesta 28.4.2014 mennessä.



Asemakaavan muutosalue sijaitsee 10. kaupunginosassa (Sörnäinen) ja koskee osaa korttelista 252 ja satama- sekä katualuetta. Muutoksessa muodostuu uudet korttelit 10649 ja 10650. Alue sijaitsee itäisessä kantakaupungissa, Suvilahden voimalaitosalueen eteläpuolella.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Kalasataman katuverkon täydentyminen, kiireellisen Kalasataman jakelusähköaseman toiminnan aloittaminen sekä toimistotalon rakentaminen kaupunkikuvallisesti tärkeään paikkaan Helsingin energian alueelle Sörnäisten rantatien varrelle. Rakennusoikeus on 1500 k-m2 liike- ja toimitilarakennusten korttelialueella ja 820 k-m2 energiahuollon korttelialueella. Kalasataman kokoojakaduksi ja eteläosan sisääntulokaduksi rakennettava Vilhonvuorenkadun jatke yhdistää Sörnäisten rantatien, Koksikadun ja Parrulaiturin.

Toimitilarakennuksella täydennetään alueen kaupunkikuvaa sekä rajataan katualue selkeämmin siten, että Suvilahden RKY-alueen rakennukset huomioidaan. Sörnäisten rantatien toisen reunan rajaavat pääosin kuusikerroksiset toimisto- ja pienteollisuuskorttelit. Asemakaavaan sisällytetään Kalasataman jakelusähköasema. Sähköasema palvelee Kalasataman uutta rakennetta. Sähköasemalle on myönnetty rakennuslupa 8.10.2013 ja se valmistuu alueelle vuonna 2015. Asemakaavassa sähköasemalle osoitetaan tontti.

Asemakaavan muutosluonnos on osayleiskaavan vastainen siltä osin, että Vilhonvuorenkadun jatkeen toteutuksen kakkosvaihe rakentuu energiahuollon alueelle. Kyseinen katualueen osa voidaan toteuttaa viimeistään voimalaitostoimintojen poistuttua osa-alueelta.

Vilhonvuorenkadun ja Sörnäisten rantatien risteysalue tulee jatkossakin olemaan vilkas, joten jalankulun ja pyöräilyn turvallisuuteen ja toimivuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Jalankulkumassat tulevat olemaan varsin mittavia Suvilahdessa järjestettävien tapahtumien aikana. Alueen esteettömyystasosta puhuttaessa olisi hyvä käyttää nimitystä "perustason esteettömyyden alue".

Rakennusvirastolla ei ole tällä hetkellä muuta huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tai asemakaavaluonnokseen.

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440
petri.arponen(a)hel.fi
Anni Tirri, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335
anni.tirri(a)hel.fi