



06.10.2021

Ärende/4

§ 287

Detaljplaneändring för Larsbackagränd 3 och Centnergränden 2 och 4 i Haga (nr 12670)

HEL 2020-002017 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige godkände detaljplaneändring för tomterna 7 och 8 i kvarteret 29174 och tomten 2 i kvarteret 29186 samt gatu- och parkområden i 29 stadsdelen (Haga, Lassas) enligt ritning nr 12670, daterad 8.6.2021 och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12670 kartta, päivätty 8.6.2021
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12670 selostus, päivätty 8.6.2021, päivitetty Kylk:n 8.6.2021 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 18.3.2021, täydennetty 8.6.2021
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Laurinmäenkujan liikennesuunnitelma (piir.nro 7116)
- 6 Sekretessbelagd (MyndOffL (621/1999) 24.1 § 7 p, MyndOffL (621/1999) 24.1 § 8 p)

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag	Bilagor till utdrag
Helen Ab	Förslagstext
Helen Elnät Ab	Förslagstext
Samkommunen Helsingforsregionens trafik	Förslagstext
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster	Förslagstext
Säkerhets- och kemikalieverket (Tukes), Helsingfors	Förslagstext



06.10.2021

Ärende/4

Trafikledsverket	Förslagstext
De som sökt detaljplaneländring	Förslagstext
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland	Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning
	Förslagstext
	Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning
	Bilaga 1
	Bilaga 2
	Bilaga 3
	Bilaga 4
	Bilaga 5

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Detaljplanelösningens centrala innehåll

Ändringen av detaljplanen (detaljplanelösningen) gäller fastigheten för verksamhetslokaler Larsbackagränd 3 med gatu- och grönområden som den angränsar till i norra Lassas, fastigheten för verksamhetslokaler Centnergränd 2 i södra Lassas samt tomten för en parkeringsanläggning Centnergränd 4. Detaljplanelösningen medger nytt boende på de nuvarande tomterna för verksamhetslokaler, i enlighet med planeringsprinciperna för området för verksamhetslokaler i Lassas och Gamlas, som stadsmiljönämnden godkände år 2019. Detaljplanelösningen har tagits fram eftersom det i området finns ett överutbud av kontorslokaler i behov av ombyggnad. I detaljplanelösningen har man strävat efter att bevara blandningen av funktioner på centrala lägen genom att också i fortsättningen förutsätta verksamhetslokaler vid Krämarvägen. På Larsbackagränd 3 planeras tre flervåningshus i 5–8 våningar i stället för byggnaden för verksamhetslokaler som rivs, varvid tomten delvis byggs ut på det nuvarande grönområdet. I samband med beredningen av detaljplanelösningen har man bedömt att det finns tillräckliga skäl för att riva byggnaden. På Centnergränd 2 planeras en omdisponering av den nuvarande kontorsbyggnaden huvudsakligen för boende, medan de lägsta våningarna bevaras som affärs- och verksamhetslokaler. Den nya bostadsvåningsytan är sammanlagt 12 600 m² och våningsytan för verksamhetslokaler 1 700 m². Det genomsnittliga exploateringsstalet (e) för tomterna är 2,15. Antalet invånare ökar med ca 300.

I samband med detaljplanelösningen har man tagit fram trafikplan för Larsbackagränd (ritn. nr 7116) enligt vilken vändplatsen i norra ändan



av gatan förminskas jämfört med nuläget och ny gatuparkering placeras i gatans östra kant. Gatuområdets bredd ändras en aning.

Genomförandet av detaljplaneändringen innebär i synnerhet att det är möjligt att bygga nya bostäder vid de utmärkta kollektivtrafikförbindelserna som snabbspårvägsreserveringen för Ringbanan och Vichtisvägen erbjuder.

Beslut som detaljpanelösningen bygger på

Detaljpanelösningen bidrar till att staden kan uppnå sina strategiska mål genom att möjliggöra byggande av bostäder vid goda trafikförbindelser. I Generalplan 2016 för Helsingfors är Larsbackagränd 3 och dess omgivning bostadsdominerat område (A2). Centnergränden 2 och 4 är innerstad (C2). Den detaljpanelösning som nu har utarbetats är förenlig med Generalplan 2016 för Helsingfors.

Detaljplanens konsekvenser för företag och deras verksamhetsförutsättningar (YRVA) har bedömts enligt följande: I samband med beredningen av planeringsprinciperna för området för verksamhetslokaler i Lassas och Gamlas granskades särskilt utbudet av kontorslokaler i området i förhållande till efterfrågan. Enligt 2019 års uppgifter om underutnyttjande är cirka hälften av kontorslokalerna i området tomma. En del av byggnaderna är funktionellt föråldrade och i området finns ett övertbud av kontorslokaler i behov av ombyggnad.

Fastigheterna med verksamhetslokaler som enligt detaljpanelösningen kan rivras eller vars användningssyfte delvis kan ändras, är underutnyttjade. Den minskade volymen verksamhetslokaler har därför inga betydande konsekvenser för företagens verksamhetsförutsättningar i området. Efterfrågan på områdets nuvarande och eventuella nya serviceföretag och andra företag ökar däremot då antalet invånare ökar. Detaljpanelösningen följer de lokala planeringsprinciperna som stadsmiljönämnden godkände 4.6.2019.

Utgångspunkter för området och nuläge

Lassas har under 1970-talet byggts upp som ett lokalt betydande kontorskluster. En del av byggnaderna för verksamhetslokaler är funktionellt föråldrade och underutnyttjade. Områdets trafikmässiga tillgänglighet i influensområdet för Norra Haga station, Vichtisvägens snabbspårvägsreservation, Ring I och Vichtisvägen är utmärkt.

På Larsbackagränd 3 finns en kontorsbyggnad med ca 3 500 m² vy som har färdigställts 1984. Enligt en utredning av ägaren motsvarar bygganden inte de nuvarande kraven för affärslokaler. Grunderna för rivningen av byggnaden har konstaterats i detaljplanebeskrivningen,



under Alueen lähtökohdat ja nykytilanne. Enligt de lokala planeringsprinciperna kan en omdisponering för bostadsbruk undersökas. Kontors- och affärsbyggnaden på Centnergränden 2 omfattar ca 7 200 m² vy och den har färdigställts år 1992. Enligt de lokala planeringsprinciperna är målet att främja blandningen av funktionerna och förverkligandet av hybridbyggnader och hybridkvarter. Parkeringsanläggningen i tre våningar på Centnergränden 4 har färdigställts år 1990. Delägare i parkeringsbolaget är fastigheterna vid Centnergränden och andra fastigheter i närområdet.

För området gäller flera detaljplaner från åren 1975-1990. Enligt de gällande detaljplanerna är Larsbackagränd 3 kvartersområde för affärsbyggnader (AL), Centnergränden 2 kvartersområde för kontorsbyggnader (KT) och Centnergränden 4 kvartersområde för bilplatser (LPA).

Larsbackagränd 3 och Centnergränden 2 är i privat ägo. Helsingfors stad äger det övriga planeringsområdet. Detaljplanelösningen har tagits fram på ansökan av fastighetsägarna och innehållet i detaljplanelösningen har förhandlats fram med de sökande. Detaljplanelösningen för Centnergränden 4 har utarbetats på initiativ av staden.

Kostnader för detaljplanen

Det innebär inga kostnader för staden att genomföra detaljplanen. Staden får markanvändningsersättningar för de privatägda tomterna. Markanvändningsavtalet för Centnergränden 2 har undertecknats 9.8.2021 och för Larsbackagränd 3 7.9.2021.

Växelverkan under beredningen av detaljplanen

I den bifogade rapporten om växelverkan anges en sammanfattning av myndigheternas ställningstaganden och intressenternas åsikter, vilka inkommit under beredningen av detaljplanen, liksom bemötandena till påpekandena i dessa.

Myndighetssamarbete

I samband med beredningen av detaljplanelösningen har man samarbetat med olika parter inom stadsmiljösektorn samt också med följande parter: Helen Ab, Helen Elnät Ab, vattenförsörjningen vid Helsingforsregionens miljötjänster (HRM), Trafikledsverket Museiverket, Säkerhets- och kemikalieverket (Tukes), Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM), stadsmuseet vid kultur- och fritidssektorn samt stadskansliet/boende.

Myndigheternas ställningstaganden om programmet för deltagande och bedömning och beredningsmaterialet gällde områdets vattenförsörj-



ning, beaktandet av buller-, stombuller- och vibrationsolägenheter som tågtrafiken orsakar, arbetsfördelningen mellan museimyndigheterna och skyddandet och bevarandet av kulturmiljön. Frågorna som kommit upp i ställningstagandena har beaktats i planläggningsarbetet genom samarbete med stadsmuseets kulturarvsenhet och genom att ta fram de nödvändiga utredningarna om trafikbuller, vibrationer och stombuller.

Åsikter

Åsikterna om programmet för deltagande och bedömning och beredningsmaterialet gällde nybyggandet, trafiken och parkeringen på Larsbackagränd 3 och möjligheterna att utveckla de övriga fastigheterna på Centnergränden. Med hänsyn till detaljplanens helhetslösning och mål ansågs det inte ändamålsenligt att utveckla Larsbackagränd på det sätt som föreslås i åsikten, med betydligt mindre nybyggande eller genom att bygga om tomten till park. Gatubilden på Larsbackagränd blir urbanare. I anknytning till fastigheterna på Centnergränden har man tagit fram en utredning om verkningarna av produktionsanläggningarna väster om Vichtisvägen för planeringen av markanvändningen och beaktat den framtida möjligheten att bygga ut parkeringsanläggningen. Det lämnades in 3 skriftliga åsikter.

Detaljplaneförslaget offentligt framlagt

Detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt 18.3-16.4.2021, vilket kungjordes i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen. Ett brev om att detaljplaneförslaget hålls framlagt skickades till en markägare bosatt i en annan kommun.

Två anmärkningar gjordes mot detaljplaneförslaget. En skrivelse kom in utanför framläggningstiden. Påpekandena i anmärkningarna gällde beaktandet av Valio Oy:s industriella affärsverksamhet och förhållandena för fågelbeståndet i området. I skrivelsen framfördes inga påpekanden om detaljplaneförslaget.

Utlåtanden kom från följande: Helen Elnät Oy, HRM, Trafikledsverket, NTM-centralen, Tukes, stadsmuseet, räddningsverket.

Anmärkningarna i utlåtandena gällde miljöolägenheter, miljösäkerheten, kulturmiljön och kommunaltekniken. Dessutom meddelade Helen Ab att det inte har någonting att yttra.

Åtgärder efter att detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt



06.10.2021

Ärende/4

I rapporten om växerverkan presenteras en sammanfattning av anmärkningarna, skrivelserna och myndighetsutlåtandena om förslaget till detaljplan samt bemötandena till de påpekanden som framförts i dessa.

Det som ingår i påpekandena har beaktats med hänsyn till detaljplanemålen och i den utsträckning det är ändamålsenligt.

I detaljplanekartans beteckningar eller bestämmelser och i det övriga materialet gjordes ändringar efter att detaljplanen varit offentligt framlagd. För ändringarna redogörs närmare i detaljplanebeskrivningens sista kapitel. De har också samlats i bilagan över ändringar (Tehdyt muutokset).

De ändringar som gjorts efter det offentliga framläggandet har diskuterats med berörda parter. De vars intresse ändringarna gäller har hörts separat per e-post.

Närmare motivering

Konsekvenserna av detaljpanelösningen och den närmare motiveringen till denna framgår av den bifogade detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12670 kartta, päivätty 8.6.2021
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12670 selostus, päivätty 8.6.2021, päivitetty Kylk:n 8.6.2021 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 18.3.2021, täydennetty 8.6.2021
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Laurinmäenkujan liikennesuunnitelma (piir.nro 7116)
- 6 Sekretessbelagd (MyndOffL (621/1999) 24.1 § 7 p, MyndOffL (621/1999) 24.1 § 8 p)

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Muistutukset ja kirje
- 4 Tehdyt muutokset
- 5 Kaavamuutoshakemus 14.2.2020
- 6 Kaavamuutoshakemus 6.3.2020
- 7 Maankäyttösopimus Asunto Oy Lassilanlinna (12670)
- 8 Maankäyttösopimus Kiinteistö Oy Laurinmäenkuja 3 (12670)

Sökande av ändring

Postadress
PB 1
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

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

Telefon
+358 9 310 1641
Telefax

FO-nummer
0201256-6

Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



06.10.2021

Ärende/4

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Helen Ab
Helen Elnät Ab
Samkommunen Helsingforsregionens trafik
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster
Säkerhets- och kemikalieverket (Tukes), Helsingfors
Trafikledsverket
De som sökt detaljplaneändring

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning
Förslagstext
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4
Bilaga 5

För kännedom

Stadsmiljönämnden
Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden
Stadsmiljönämndens miljö- och tillståndssektion
Stadsmuseet
Detaljpaneläggning
Kymp/Räddningsverket
Kymp/Ekonomistöd

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 27.09.2021 § 697

HEL 2020-002017 T 10 03 03

Päätös



Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 29. kaupunginosan (Haaga, Lassila) korttelin 29174 tonttien 7 ja 8, korttelin 29186 tontin 2 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan 8.6.2021 päivätyn piirustuksen nro 12670 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 08.06.2021 § 311

HEL 2020-002017 T 10 03 03

Hankennumero 5724_5, 3199

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 8.6.2021 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12670 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 29. kaupunginosan (Haaga, Lassila) korttelin 29174 tontteja 7 ja 8, korttelin 29186 tonttia 2 sekä katu- ja puistoalueita.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyihin mielipiteisiin. Päätössiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.



06.10.2021

Ärende/4

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - Kiinteistö Oy Lassilanlinna: 4 000 euroa
 - Lujatalo Oy: 4 000 euroa

Käsittely

08.06.2021 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Mikael Ström ja tiimipäällikkö Kaarina Laakso. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Mikael Ström, arkkitehti, puhelin: 310 37470
mikael.strom(a)hel.fi
Eeva Väistö, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37353
eeva.vaisto(a)hel.fi
Kaarina Laakso, tiimipäällikkö, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Pelastuslaitos Pelastuskomentaja 20.04.2021 § 17

HEL 2020-002017 T 10 03 03

Päätös

Pelastuslaitos esittää, että seuraavat turvallisuuteen ja pelastustoimintaan liittyvät asiat huomioidaan rakentamisen suunnittelussa.

SENTNERINKUJA 2 ja 4 (nro 12670, Haaga, tontti 29174/8)

Pelastuslaitos yhtyy aiemmin Tukesin esittämään näkemykseen siitä, ettei alle 400m päähän Valion kylmäsäilytysrakennuksista nykyisillä kemikaalimäärillä ja suojausratkaisuilla tule rakentaa ns. herkkien kohteiden ryhmään kuuluvia rakennuksia (esim. päiväkodit, koulut ja erilaiset hoitolaitokset).

Pelastuslaitos katsoo, että ko. etäisyydellä kerrostalorakentamisessa tulisi rakennukset suojata kaikilla paloteknisesti käytettävissä olevilla nykyaikaisilla laitteistoilla. (esim. automaattisella ilmastoinnin sulkevalla laitteistolla, joka reagoi savuun ja kemikaaliin).

Perustelut



Sentnerinkuja 2 ja 4 kohteisiin on suunniteltu rakentaa kerrostaloasuntoja, joista n. 330-400 m etäisyydellä sijaitsee laajamittaista kemikaalien käsittelyä ja varastointia harjoittava yritys Valio, joka on Turvallisuus ja kemikaalivirasto Tukesin valvonnan alainen.

Valio on laatinut (yhdessä Gaia Consulting Oy:n kanssa) yrityksen vaarojen arviointia, sekä maankäytön suunnittelua varten ammoniakkikylmälaitosten vaarojen arvioinnin ja mallinnuksen kolmelle erilaiselle vuotoskenaarioille (S1, S2 ja S3). Raportissa on todettu, että todennäköisin onnettomuus aiheutuisi venttiilirikosta tai pienestä putkirikosta, jotka vaarojen arviointiraportissa on esitetty skenaariokoodilla S3. Venttiilirikot ovat yleisimpiä syitä monissa ammoniakkionnettomuuksissa. S1 ja S2 koodeilla esitetyt suuremmat vuodot ovat epätodennäköisempiä, mutta niitä ei kuitenkaan voida täydellä varmuudella poissulkea.

Kylmälaitoksesta tapahtuva pieni lyhytaikainen (Vuotoskenaarioissa esitetty vuotoajaksi 600 s) vuoto ei todennäköisesti aiheuttaisi suurempaa terveysvaaraa ko. etäisyydellä. Kokonaisvuotoajaksi esitetty 600 s. on kuitenkin kemikaalipelastus ja -sukellustehtävissä aivan liian lyhyt aika. Kokonaisriskiä arvioitaessa tulisi laajamittaista kemikaalien käsittelyä harjoittavassa yrityksessä ottaa myös huomioon tulipalon ja siihen liittyvän kemikaaliriskin yhdistyminen. Kemiassa määritetyn aineiden häviämättömyyslain mukaan aineita, joita on alkureaktiossa (esim. tulipalossa) mukana, on myös mukana syntyvissä lopputuotteissa ja näin ollen myös syntyvissä savukaasuissa ja päästöissä. ko. kohteessa muidenkin kemikaalien kuin ammoniakkin määrät ovat huomattavia.

Toimintavalmius ja kemikaalisukeltaminen

Meijeritie 3 lähimmät pelastuslaitoksen yksiköt saapuvat kohteeseen Helsingin kaupungin pelastuslaitoksen tekemien toimintavalmiusaika-mittausten perusteella Haagasta 6 min (=360 s) ja Käpylästä 9 min (=540 s) kuluttua hälytyksestä. Konalaan Muonamiehentielle 2022 valmistuvalta uudelta pelastusaseman yksikkö ehtii tulevaisuudessa kohteeseen alle 6 minuutissa.

Kemikaalisukellustehtävät määritellään erittäin vaativien pelastustehtävien kategoriaan. Uudessa 2021 päivitettyssä (TOKEVA) vaarallisten kemikaalien torjunta ohjeessa määritetään, että työturvallisessa vaarallisten kemikaalien kemikaalisukelluksessa onnettomuuspaikalla tulisi olla joukkueen johtaja ja 3 pelastusryhmää (sammutusyksikköä). Tehtävän vaatiman lisäresurssin kohteeseen saaminen vaatii useamman pelastusyksikön hälyttämistä, joka kootaan kohteeseen Helsingin eri pelastusasemilta.

Tositilanteita jäljittelevissä harjoituksissa (mm. kylmälaitos Vaarala) ja pelastuslaitoksen vaarallisten aineiden asianasiantuntijan arvion mu-



kaan on todettu, että varsinainen turvaparilla ja pesuvalmiuksilla varustettu vaativa kemikaalipelastussukellus päästään aloittamaan minimissään n. 30 – 40 minuutin päästä hälytyksestä (30min =1800 s). (Valion vaarojen arvioinnin ammoniakivuoto skenaariossa (S3) kokonaisvuotoajaksi oli määritetty 600 s, joka on sama kuin Tukesin oppaassa, tuotantolaitosten sijoittaminen, suosittalema vuotoaika).

Tukesin laatimassa tuotantolaitoksen sijoittamisen oppaassa on mainittu laitoksen suojaetäisyyksien tarkastelusta seuraavasti: Onnettomuustapauksissa tulee kiinnittää huomiota tapahtumaketjun alkuvaiheisiin eli onnettomuuden havaitsemiseen, hälyttämiseen ja torjuntatoimenpiteiden käynnistymiseen, jolloin suojaetäisyydellä on keskeinen merkitys ulkopuolisten kohteiden turvallisuuden varmistamisessa.

Muut huomion arvoiset asiat

Valion korkea kylmäsäilytysvarasto (katolla tien vieressä lauhdutin) sijaitsee vilkasliikenteisestä Vihdin tiestä Konalaan päin ajettaessa 60 m ja keskustaan päin ajettaessa 47 m päässä varastosta. Pyörätie kulkee n. 28 m etäisyydellä. Koska Valion kylmäsäilytystila sijaitsee aivan vilkasliikenteisen Vihdintien välittömässä läheisyydessä, voi suurempi (S1 ja S2 skenaariot AEGL 3 10 min turvaetäisyys kylmävarastosta on määritetty n.100m) vuoto ja epäedullinen tuulen suunta aiheuttaisi sen, että lähin Haagan pelastusyksikkö ja kantakaupungin suunnasta kohteeseen lähestyvät pelastusyksiköt joutuisivat kiertämään Meijeritie 3 kohteeseen Pitäjänmäen kautta. Vaarojen arvioinnin raportissa AEGL-3 pitoisuuksille suojaetäisyydet määritetty erilaisissa vuototapauksissa 100m. Kaasun leviämismallinnukset on tehty teollisuuden standardi DNVGL Phast-ohjelmistolla.

LAURINMÄENKUJA 3 (nro 12670, Haaga, tontti 29186/2)

Pelastuslaitos suosittaa, ettei Laurinmäenkuja 3 tontille rakennettavia uusia 5-8 kerroksisia kerrostaloja rakenneta kohteen nykyiselle pysäköintialueelle, joka on lähes Kehä I tiessä kiinni (etäisyys kehätiestä n. 50 m)

Suosituksen perustelut

Laurinmäenkuja 3 toimistorakennuksen tilalle ja pysäköintipaikalle (ehdotus vuorovaikutusraportissa pysäköintipaikan pienentämisestä). Kehä I läheisyyteen rakennettava asuinkerrostalo tulee vain n. 70 m etäisyydelle (mittauspaikasta riippuen) vilkasliikenteisestä Kehä I päätiestä, jossa on sallittua kuljettaa mm. rekka-autoilla vaarallisia kemikaaleja. esim. bensiiniä (50 000-65 000L), nestekaasua, happoja joista esim. typpihappo onnettomuudessa reagoidessaan muiden aineiden kanssa kehittää vaarallisia NOx kaasuja ja Vetykloridi (suolahappo) HCL, jonka



kehittyvät kaasut ovat hengitykselle vaarallisia. Lisäksi pienempinä pullo- ja säiliökuljetuksina kuljetetaan hengitykselle vaarallisia kaasuja mm. ammoniakkaa ja klooria.

Vaarallisiksi kemikaaleiksi luokiteltujen kemikaalien raskaan ajoneuvon onnettomuus, jossa tapahtuisi säiliön vaurioituminen/repeäminen tai venttiilistön rikkoutuminen tai polttoainerekan palo, aiheuttaisi epäedullisissa tuuliolosuhteissa erittäin nopeasti kehittyvän ja kohteeseen saapuville pelastajille erittäin haastavan, sekä paljon miehistöä vaativan vaaratilanteen.

Mahdollisessa onnettomuudessa tarvittaisiin useita pelastusyksiköjä suojaamaan ja evakuoimaan lähialueen väestöä.

Lähimmät mahdollista onnettomuuspaikkaa sijaitsevat pelastusyksiköt ja liikenneonnettomuuteen keskittyvät yksiköt, saapuisivat kohteeseen Haagasta ja Käpylästä ja 2022 valmistuvalta uudelta Konalan Muonamiehentien asemalta n.6-9 minuutissa. Tällä hetkellä Ruosilantiellä oleva 2 pelastajan kärkiyksikkö saapuisi kohteeseen alle 6 minuutissa. Suuremmissa tieliikenneonnettomuustilanteissa viikkoilla pääväylillä pelastuslaitosten onnettomuuskohteen saavuttaminen usein hidastuu, johtuen onnettomuuden aiheuttamasta ruuhkasta.

Normaalissa liikenneonnettomuus- tai tulipalotehtävässä pelastus- ja raivaustyöt alkavat välittömästi onnettomuuspaikalle tulon jälkeen. Jos mahdollinen onnettomuus kuitenkin vaatisi vaativaa kemikaalisukellusta, niin mahdolliset pelastussukellus- ja raivaustöiden viive olisi huomattavasti pidempi, johtuen mm kemikaalisukeltajien suojaustoimintojen tarpeesta.

Lähellä onnettomuuspaikkaa olevan tai olevien isompien kerrostalon asukkaiden evakuointi tai mahdollisiin pelastustoimenpiteisiin osallistuvat yksiköt saapuisivat kohteeseen valinnaisesti H:gin ja Uudenmaan alueen pelastusasemilta , jolloin viiveet kerrostaloasukkaiden suojelemiseen ja mahdolliseen evakuointiin olisivat huomattavia.

Valtakunnallisen Pronto- onnettomuustietokannan mukaan yleisimmät vaarallisten kemikaalien tieliikenneonnettomuudet koskevat pääteillä polttoainekuljetuksia. Muiden vaarallisten aineiden kemikaalionnettomuudet ovat pääteillä harvinaisia ja määrä ovat suhteessa polttoainekuljetuksiin pienempiä, mutta mahdollisten onnettomuuksien vaikutukset voivat olla huomattavia.

Lassilan lämpövoimala

Tukesin valvonnan alainen Lassilan lämpövoimala sijaitsee n. 300m päässä Laurinmäenkuja 3 tontille suunnitelluista kerrostaloista. Lämpölaitoksen suuronnettomuusvaarojen vaikutusten arviointiraportissa on kahden suuren säilöpalon lämpöintensiteetin 3 kW/m² turvaetäisyy-



06.10.2021

Ärende/4

deksi pelastustoimille lämpösäteilyn osalta määritetty 78m. Tuotantolaitosten turvallisessa sijoittamisessa (Tukes) ihmisten omatoimiselle poistumiselle paloalueelta asetettua etäisyyttä 1,5 kW/m² lämpöteholla ei ole Elomatic Consulting & Engineerin 2017 laatimassa raportissa mainittu, mutta n. 300n etäisyydestä johtuen, ei voimalan suurikaan tulipalo vaikuttaisi Laurinmäenkuja 3 uusiin rakennuksiin ja turvalliseen poistumiseen niistä.

Onnettomuustapausten eri mallinnukset on laadittu ANSYS 17.0 CDF ohjelmalla ja mallinuksissa tulipalon seurauksena syntyvien palokasujen mallinuksissa kaasut nousisivat suurpalossa lämmön vaikutuksesta korkealle ilmaan ja päästöt laskeutuisivat kauemmas voimalan läheisyydestä. Savukaasujen leviämisen voi käytännössä havaita 1986 sattuneessa Hanasaaren voimalan suurpalossa (josta löytyy YouTube video). Idän puoleisella tuulella palon seurauksena Laurinmäenkujan CO, CO₂ ja rikin yhdisteiden savukaasupitoisuudet nousisivat, mutta savukaasupitoisuudet olisivat lyhyellä aikavälillä sellaisia, ettei omatoiminen evakuointi rakennuksista vaarantuisi. Pitkään jatkuvan suurpalon tiedetään kokemuksesta aiheuttavan mittavat evakuoinnit.

Muut lähellä olevat vaarallisten kemikaalien kohteet

Laurinmäenkuja 3 ympäristössä on kaksi pelastusviranomaiselle ilmoitusvelvollista, vähäistä kemikaalien varastointia koskevaa kohdetta, mutta kemikaalien suhteellisten pienien määräiden ja etäisyyden johdosta ne eivät muodosta suunnitellulle rakentamiselle estettä.

Laurinmäenkuja 3 kohteen pohjoispuolella kulkevaa Gasgrid Finlandin maakaasun siirtoputkea koskevat asiat ovat Tukesin valvonnassa. Tukes on todennut, että putken etäisyyden osalta Valtioneuvoston maakaasuasetuksen mukainen turvallinen etäisyys kohteeseen täyttyy, eikä pelastuslaitoksella ole kaasuputken vaikutusten osalta kommentoitavaa.

Lisätiedot

Timo Hänninen, palotarkastaja, puhelin: 310 31368
timo.hanninen(a)hel.fi

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 8.4.2021

HEL 2020-002017 T 10 03 03

Asemakaavapalvelut on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Laurinmäenkuja 3 sekä Sentnerinkuja 2 ja 4 koskevasta, 18.3.2021 päiväty-



stä asemakaavan muutoksen ehdotuksesta. Kaupunginmuseo on tutustunut aineistoon ja tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja esittää kantanaan seuraavaa.

Kyseessä on kaksi lähekkäistä tonttia Lassilassa kehäradan länsipuolella. Asemakaavan muutos koskee tonttia Laurinmäenkuja 3, siihen liittyvää katualuetta ja viheraluetta sekä tontteja Sentnerinkuja 2 ja 4. Laurinmäenkuja 3:ssa nykyinen toimistorakennus suunnitellaan purettavaksi ja asemakaavaa muutetaan niin, että tilalle rakennetaan kolme 5-8 –kerroksista asuintaloa. Laurinmäenkujan varteen suunnitellaan 4-5-kerroksista rakennusta ja tontin itäreunaan 8-kerroksisia rakennuksia. Purettava toimistorakennus on valmistunut 1982.

Kaupunginmuseo on lausunut asemakaavan Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 11.5.2020 ja 27.2.2020. Kaupunginmuseo ei vastustanut Laurinmäenkuja 3:n purkamista. Sentnerinkuja 2 muutetaan pääosin asuinrakennukseksi, johon kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa. Sentnerinkuja 4:n pysäköintilaitosta voidaan korottaa kerroksella 4-kerroksiseksi.

Rakennusten osalta kaupunginmuseon kommentit on asemakaavaehdotuksessa otettu huomioon.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta kaupunginmuseo toteaa seuraavaa. Sentnerinkuja 2 ja 4 rakennussuunnitelmien osalta mainittakoon, että tontin Sentnerinkuja 4 eteläpuolella noin 50 metrin päässä sijaitsee ensimmäisen maailmansodan aikainen tykkipatteri 95 (Lassila), mutta kohteen säilyminen ei ole uhattuna kaavoitushankkeen johdosta.

Korttelin 29186 (Laurinmäenkuja 3) itäpuolisella viheralueella sijaitsee muinaismuistolain suojaamia ensimmäisen maailmansodan aikaisia linnoiterakenteita, jotka kuuluvat puolustusasemaan XXIV: 3 Lassila. Osa kohteesta on tuhoutunut aiemmin radan ja ympäristön kiinteistöjen rakentamisen yhteydessä.

Ennen kaavahankkeen vireille tuloa kaupunginmuseon tutkijat ovat tarkistaneet kohteen maastossa ja havainneet, että kohteella on esimerkiksi harvinaisia suojahuoneita, joissa on säilyneenä katon hirsirakenteita. Museon näkemyksen mukaan linnoitekohde on perusteltua säilyttää ja merkitä kaavaan suojelumerkinnällä. Tontin rakennussuunnitelmiin liittyen on käyty muinaismuistolain 13 § mukaiset neuvottelut kaavoittajan, Museoviraston ja Helsingin kaupunginmuseon kesken, jonka jälkeen kaupunginmuseon tutkijat ovat tehneet alueella tarkentavat mittaukset ja toimittaneet ehdotuksen muinaisjäännöksen aluerajauksesta kaavoitukselle.



06.10.2021

Kaavaratkaisussa korttelin 29186 itäosa on merkitty lähivirkistysalueeksi ja valtaosa tästä on varustettu sm-merkinnällä (suojeltu muinaisjäännös). Sm-rajauksessa on huomioitu sekä linnoiterakenteet että kohteen louhinnassa syntynyt louhosalue. Sm-alue ulottuu vähäisesti korttelialueelle, mutta varsinainen muinaisjäännös on viheralueella ja korttelialueelle ulottuva osa on kohteen suoja-aluetta. Kaavaselostuksessa tuodaan esille että tarkistetun muinaisjäännösalueen rajauksen sisäpuolelle ei tulla kajoamaan. Kaavaselostuksessa tuodaan myös esille, että rakennusvaiheessa linnoite suojataan aidalla ja että lähellä tehtävän louhinnan ääriävaikutuksia linnoitteeseen seurataan rakennuttajan puolesta. Muinaisjäännös tulee siis huomioon otetuksi kaavoitushankkeessa.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukonaisuus Kaupunginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 11.5.2020

Lisätiedot

Sanna Granbacka, tutkija, puhelin: 09 310 38056
sanna.granbacka(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 21.08.2020 § 41

HEL 2020-002017 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12670 pohjakartan kaupunginosassa 29 Haaga. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12670
Kaupunginosa: 29 Haaga
Kartoituksen työnumero: 24/2020
Pohjakartta valmistunut: 13.8.2020
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön



06.10.2021

Ärende/4

16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat - palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

Lisätiedot

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911

merja.kyyro(a)hel.fi

Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883

timo.tolkki(a)hel.fi