

Yleis- ja elinaarisuunnittelu / Risto Seppänen

28.4.2016

Helsingin kaupungin kirjaamo
kaupunkisuunnitteluvirasto
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11-13)
00099 Helsingin kaupunki
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Ksv/HEL 2011 – 005972

**KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNNAN TARKISTETTU ESITYS TALLETUSVARASTO
BUNKKERIN JA NAAPURIKORTTELIN ASEMAKAAVAN MUUTOKSEKSI (NRO 12173)**

Olemme tarkistaneet otsikossa mainitun asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostuksen.

Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole muutosehdotukseen huomautettavaa.

HELEN SÄHKÖVERKKO Oy



Risto Harjanne
toimitusjohtaja

Helsingin kaupungin kirjaamo
kaupunkisuunnitteluvirasto
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11–13)
00099 Helsingin kaupunki
helsinki.kirjaamo@hel.fi

**HELSINGIN SATAMA OY:N LAUSUNTO JÄTKÄSAAREN TALLETUSVARASTO
BUNKKERIN JA NAAPURIKORTTELIN ASEMAKAAVAN MUUTOKSEKSI (NRO 12173)
Ksv/HEL 2011-005972**

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirastossa on valmisteilla asemakaavan muutos koskien Jätkäsaareen sijaitsevan talletusvarasto Bunkkerin ja sen naapurikorttelien (opetustoimi ja toimitila) asemakaavaa.

Asemakaavan tavoitteena on muuttaa kolmea vuonna 2009 lainvoiman saanutta asemakaavakorttelia sekä joitakin katu- ja satama-alueita. Kaavassa Jätkäsaareen muodostuu yksi uusi liikerakennusten kortteli. Kaupunki järjesti Bunkkerista hankintakilpailun, ja voittaneen työn pohjalta on laadittu asemakaavaehdotus. Kaava mahdollistaa Bunkkeriin uimahallin ja liikuntatiloja. Rakennuksen kolme ensimmäistä kerrosta on varattu liikuntatiloille, neljäs osittain liikuntatiloille ja pääosin apu- ja teknisiksi tiloiksi. Viidennestä kerroksesta ylöspäin tilat on varattu asumiselle, jota on maksimissaan kymmenen kerrosta. Asuminen muodostaa tiiviin umpikorttelin, jonka keskelle jää suojainen piha.

Helsingin Satama Oy esittää kaavaehdotuksesta lausuntonaan seuraavaa:

Helsingin Satama Oy toimii Länsisatamassa nyt lausunnoilla olleen kaava-alueen vieressä. Toiminta on ympärivuotista ja säännöllistä matkustaja-autolauttaliikennettä. Länsisatamaa kehitetään vuosina 2015 – 2018 Helsingin Satama Oy:n ja Helsingin kaupungin yhteistyönä. Länsisatama on tärkeä osa Helsinki Tallinna-kaksoiskaupungin taloudellista, kulttuurista ja sosiaalista vuorovaikutusta sekä osa kansainvälisten yhteyksien rakenteellista ja teknistä infrastruktuuria. Helsingin satama on valtakunnallisesti ja kansainvälisesti Suomen merkittävin matkustaja- ja tavarasatama.

Länsisataman kauppamerenkulun ympäristövaikutuksia ja toimintaa säätelee voimassaoleva aluehallintoviraston myöntämä ympäristölupa, joka asettaa reunaehdot sataman ympäristövaikutuksille. Ympäristöluvan puitteissa ja mukaisesti Helsingin Satama Oy:llä on mahdollisuus käyttää toiminnassaan aluettaan ja kaikkia rakentamiaan ja omistamiaan laitureita ilman ulkopuolisten tahojen säätelevää toimintaa ja asettamia rajoituksia.

Kaupunkisuunnitteluvirastossa laaditun Jätkäsaaren oikeusvaikutteisen osayleiskaavan (2006) mukaan satamatoiminnan edellytykset otetaan huomioon Jätkäsaaren alueen muussa maankäytössä. Jätkäsaaren maankäytön suunnittelussa ja kaavoituksessa tuleekin lähtökohtana ottaa huomioon olemassa oleva satamatoiminta ja suunnitella muu tuleva maankäyttö siten, että turvallisen ja terveellisen asumisen edellytykset täyttyvät. Nykyisestä satamatoiminnasta aiheutuu meluvaikutuksia asemakaavoitettavalle alueelle, ja asemakaavan tavoitteena

tuleekin olla sekä satamatoiminnan, sen aikataulujen ja liiketoiminnan erityispiirteiden että sataman ulkopuolelle sijoittuvan maankäytön yhteen sovittaminen.

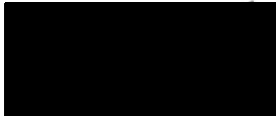
Helsingin Satama Oy katsoo, että Bunkkerin asemakaavaehdotus ei voi asettaa reunaehtoja satamatoiminnalle, ja sen vuoksi seuraava teksti tulee poistaa kaava-selostuksesta (Jätkäsaaren talletusvarasto Bunkkeri ja naapurikorttelit, 20. Kaupunginosa Länsisatama, Asemakaavan muutoksen selostus, s. 19):

Vaikutukset sataman toimintaedellytyksiin

Kaavaehdotuksen mukaiset toiminnot saattavat vaikuttaa sataman tulevien ympäristölupapäätöksiin ehtoihin.

Helsingin Satama Oy toteaa myös, että Helsingin Satama Oy osallistuu pääkaupunkiseudun (HSY) ilmanlaadun yhteistarkkailuun säännöllisesti.

Bunkkerin asemakaavaehdotuksen melua koskevien määräysten osalta Helsingin Satama Oy katsoo niiden olevan riittävät, mikäli voidaan varmistaa, että jatkosuunnittelun ja rakennusluvan yhteydessä ko. kaavamääräyksistä pidetään kiinni. Edellä mainituin lisäyksin Helsingin Satama Oy:llä ei ole huomautettavaa Bunkkerin asemakaavaehdotukseen.



Kimmo Mäki
toimitusjohtaja
Helsingin Satama Oy

3.5.2016

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Helsingin kaupungin kirjaamo
kaupunkisuunnitteluvirasto
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11–13)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Ksv/HEL 2011-005972

LAUSUNTO JÄTKÄSAAREN TALLETUSVARASTO BUNKKERIN JA NAAPURIKORTTELIN ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA (NRO 12173)

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt lausuntoa 20. kaupungin-osan (Länsisatama) korttelin 20808 tonttia 5, korttelin 20810 tonttia 3, korttelin 20811 tontteja 2 ja 3, korttelia 20812, osaa korttelia 20262 ja katu- ja satama-aluetta sekä uusia muodostuvia kortteleita 20821 ja 20822 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 16.2.2016 päivätyssä pöytäkirjassa todetaan asemakaavan muutosehdotuksesta mm. seuraavaa:

”Asemakaavassa muutetaan kolmea vuonna 2009 lainvoiman saaneen asemakaavan korttelia sekä joitain katu- ja satama-alueita. Kaavassa Jätkäsaareen muodostuu yksi uusi liikerakennusten kortteli.

Sataman vanha talletusvarasto Bunkkeri on nykyisessä asemakaavassa osoitettu liikunta- ja kulttuurikäyttöön. Kaupunki järjesti Bunkkerista hankintakilpailun, jonka voittaneen työn pohjalta bunkkerin tontin osalta asemakaava on laadittu. Kaava mahdollistaa Bunkkeriin uimahallin ja liikuntatiloja yhteensä noin 14 000 k-m². Bunkkerista puretaan kaksi kerrosta koko alalta ja keskeltä kaikki kerrokset ensimmäistä lukuun ottamatta. Kolme ensimmäistä kerrosta on varattu liikuntatiloille, neljäs osittain liikuntatiloille ja pääosin apu- ja teknisiksi tiloiksi. Vanhan bunkkerin viidennessä kerroksesta ylöspäin on varattu asumiselle, jota on maksimissaan kymmenen kerrosta. Asuminen muodostaa tiiviin umpikorttelin, jonka keskelle jää suojainen piha. Uutta asuntokerrosalaa on 20 500 k-m², joka vastaa noin 500 asukasta.

Korttelin 20810 halkaisee uusi katu Bunkkerinkuja, jonka kautta hoidetaan Bunkkerin asuntojen ja liikuntatilojen ajoyhteys. Koulukortteli rajautuu uuden kadun vuoksi omaksi korttelikseen, jonka vuoksi se on jouduttu lisäämään kaava-alueeseen. Koulukorttelin aluerajaukset ja määräykset noudattavat yleisen arkkitehtikilpailun voittaneen työn ratkaisuja.”

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:**Vesihuolto**

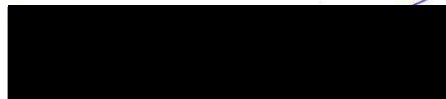
Kaava-alueelle on suunniteltu ja osittain toteutettu yleiset vesihuoltolinjat asemakaavan nro 11770 pohjalta tehtyjen suunnitelmien mukaisesti. Kaavaan merkityn uuden korttelin 20821 kohdalla sijaitsee käytössä oleva vesijohto ja

jätevesiviemäri, jotka poistuvat käytöstä, kun korvaavat vesihuoltolinjat on rakennettu kadunrakentamisen yhteydessä. Lisätietoja asiasta antaa aluepäällikkö Saara Neiramo, puh. 09 1561 3047.

Jätehuolto

Kaava-alueen rakennukset on tarkoitus liittää Jätkäsaaren putkikuljetusjärjestelmään. Putkikuljetusjärjestelmä ei kuitenkaan pysty vastaamaan alueelle suunniteltujen asumisen ja palvelujen kokonaisjätehuollon tarpeeseen vaan lasi, metalli, pahvi ja suurikokoinen sekajäte kerätään edelleen jäteautoilla. Tällä hetkellä em. jätelajien keräys on hoidettu alueelle sijoitetuilla kierrätyshuoneilla, joita operoi putkiyhtiö Jätkäsaaren Rööri Oy. Putkikuljetukseen sopimattomien jätteen keräys ja riittävä kapasiteetti tulee suunnitella putkiyhtiön kanssa. Pysäköintihalleihin ja pihakansien alle sijoitettavissa jätetiloissa on huomiotava raskaan keräyskaluston aiheuttamat tila- ja kestävyysvaatimukset. Lisätietoja antaa palvelupäällikkö Tero Salo, tero.salo@hsy.fi, p. 0400 860 265.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä



Raimo Inkinen
toimitusjohtaja

Tiedoksi

HSY:n kirjaamo



26.4.2016

helsinki.kirjaamo@hel.fi

Viite Ksv/HEL 2011-005972

Lausunto Helsingin Jätkäsaaren talletusvarasto Bunkkerin ja naapurikortteleiden asemakaavan muutosehdotuksesta

Uudenmaan ELY-keskus on lausunut asemakaavaehdotuksesta
13.2.2016. Kaavaehdotusta on tarkistettu seuraavasti:

- Kaava-aluetta on laajennettu ottamalla mukaan Bunkkerin länsipuolisen koulukorttelin ja Rionkadun länsiosan ja kapea kaisla Bunkkerin pohjoispuolista koulutonttia. Lisäksi Tyynenmerenkadun länsireunan linjausta on muutettu vähäisessä määrin ja Bunkkerin eteläpuoliseen aluetta on laajennettu sen eteläkärjessä.
- Hyväntoivonkadulta itään on johdettu uusi katu Bunkkerinkuja.
- Bunkkerin käyttötarkoitusta on muutettu. Opetus-, urheilu- ja asuinrakennusten korttelialue on muutettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten sekä asuinrakennusten korttelialueeksi. Aiemmin julkista rakentamista oli 34 500 k-m², nyt 14 000 k-m². Vastaavasti asuinala on kasvanut 4 800 kerrosneliöstä 20 500 kerrosneliöön. Rakennuksen maksimikorkeus on kasvanut tasosta +43 tasoon +58.
- Korttelin 20821 koko on pienentynyt ja käyttötarkoitus muuttunut. Aiemmin koulun pihaksi ja pysäköintirakennukseksi tarkoitettu kortteli on muutettu liikekortteliksi ja aukiotilaksi. Aukiolle sallitaan raitiovaunujen kääntöympyrä.
- Hietasaarenkujalla huoltoliikennemerkinä on poistettu.

Kulttuuriympäristö

ELY-keskuksen lausunto on otettu huomioon rakennussuojelun ja kulttuuriympäristön osalta.

Melu ja ilmanlaatu

Kaavassa on annettu seuraavat melua koskevat kaavamääräykset:

-Oleskeluparvekkeet tulee lasittaa ympäristömelun torjumiseksi. ELY-keskus katsoo, että määräyksessä on kerrottava, mihin dB-tasoon pitää päästä lasituksella.

-Rakennuksen ulkovaipan kokonaisääneneristävyys tulee mitoittaa laivaliikenteen melua vastaan kiinnittäen huomiota laivaliikenteen melun erityispiirteisiin. ELY-keskus katsoo, että määräyksessä on kerrottava, mihin dB-tasoon pitää päästä ja mitä erityispiirteitä tarkoitetaan.

-Ennen rakennusluvan myöntämistä tulee meluselvityksellä osoittaa melutason ohjearvoihin nähden riittävä meluntorjunta asuinrakennusten piha-alueilla, oleskeluparvekkeilla sekä asuinhuoneistoissa ja opetustiloissa. ELY-keskus katsoo, että määräyksessä on mainittava, mitä ohjearvoja tarkoitetaan.

-Ilmanvaihtolaitteiden meluntorjuntatarpeeseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Arvioinnissa tulee kiinnittää huomiota myös viereisiin asuinrakennusten korttelialueisiin rakennettuihin tai suunniteltaviin pihoihin ja rakennuksiin. ELY-keskus katsoo, että määräyksessä on esitettävä, miten on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Uudenmaan ELY-keskus toistaa aiemmin lausumansa meluntorjuntamääräysten ylimalkaisuudesta. Meluntorjuntaan liittyen kaavassa ei ole kerrottu, mihin dB-arvoihin on päästävä tai mitä ohjetta noudatetaan. Toisin sanoen pitää olla mainittuna joko dB-arvot päivällä ja yöllä tai mainittuna säännös VNp 993/1992 ja ilmanvaihtolaitteisiin liittyen pitää lisäksi mainita YM:n asettamat määräykset ja ohjeet, Suomen rakentamismääräyskokoelma C1, jonka mukaan LVIS-laitteiden keskiäänitaso LAeqT saa olla enintään 45 dB ikkunan ulkopuolella, parvekkeella, pihamaalla tai muussa vastaavassa paikassa asuinalueella ja muilla melulle herkkillä alueilla.

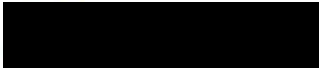
Meluntorjuntaa ei voi siirtää kaavoituksesta myöhemmään yksityiskohtaisempaan suunnitteluun. Kaavoitusvaiheessa on oltava varmuus, onko suunniteltu maankäyttö mahdollista. Tässä on kyse olemassa olevan melulle altistuvan kohteen (bunkkeri) meluntorjunnasta ja olemassa oleva melulähdekin (laivaliikenne) on tiedossa, joten kaavoitusvaiheessa tulee selvittää julkisivujen ääneneristävyystarve ja onko nykyisiä rakenteita mahdollista parantaa tarvittaessa riittävästi. On otettava huomioon myös laivojen melu siten, ettei se saa ylittää asetuksen (545/2015) mukaista 25 dB tasoa yöllä ja lisäksi on otettava huomioon laivoista aiheutuva pienitaajuinen melu asumisterveysohjeen mukaisesti.

Opetustoiminnan korttelialue YO:

Laiva-, tie- ja raitiotieliikenteestä aiheutuva melu ulottuu YO-korttelialueelle. Koulurakennuksen toisenlaisella sijoittelulla on mahdollista saavuttaa melulta suojaisa piha-alue.

Kaavan mukaisessa tilanteessa melutaso YO-korttelissa päiväaikana on enimmillään 60 dB LAeq. Asemakaavan meluselvityksessä todetaan, että koulun arkkitehtikilpailun ratkettua on syytä harkita meluselvityksen laatimista kilpailun tuottaman tuloksen perusteella, jotta voidaan varmistaa ohjearvon täytyminen pihalla. Meluntorjunnan turvaamiseksi on annettava ajantasaiseen koulun massoitteeluun perustuvan meluselvityksen perusteella tarvittavat meluntorjuntamääräykset.

Yksikön päällikkö


Aimo Huhdanmäki

Alueidenkäyttöpäällikkö  Brita Dahlqvist-Solin *7*

<Asiaa hoitaa Brita Dahlqvist-Solin, puh. 0400 291 642.>

TIEDOKSI

Marjo Vuola, Henrik Wager, Sami Rinne