

Satu Aatra

12.8.2016

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

Ksv/HEL 2015-000299**HELSINGIN SATAMA OY:N LAUSUNTO VERKKOSAAREN ASEMAKAVAEHDOTUKSESTA**

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto laatii Verkkosaaren pohjoisosan asemakaavaa. Suunnittelualue sijaitsee Kalasatamassa, Kulosaarensillan pohjoispuolella. Asemakaavan muutos koskee Hermannin rantatien, Verkkosaarenkadun ja Verkkosaarenranta-kadun rajaamaa aluetta, joka pohjoisreunaltaan rajautuu nykyisen Verkkosaarenkujan kohdalle. Alue on entistä Sörnäisten satama-aluetta ja Tukkutorin hallinnoimaa aluetta.

Tavoitteena on suunnitella Verkkosaaren pohjoisosan kaupunkirakenne ja kaupunkikuva kantakaupunkimaiseksi, monipuoliseksi ja tiiviiksi. Laadukkaalla asuntoalueella painotetaan asumismuotojen monipuolisuutta ja uudentyyppisen kaupunkiasumisen eri muotoja.

Verkkosaaren asemakaavaluonnoksesta Helsingin Satama Oy toteaa lausuntonaan seuraavaa:

Helsingin Satama Oy:llä on Verkkosaarella omaan operointiinsa ja rakentamiseensa liittyviä tiloja, joiden toiminta suunnittelualueen vieressä jatkuu toistaiseksi.

Kaava-alueen toteuttamisella lieenee vaikutuksia alueen liikenneyhteyksiin ja muuhun infrastruktuuriin. Toteuttamisessa onkin otettava huomioon Helsingin Satama Oy:n päivittäinen toiminta, joten alueen kulku- ja infrayhteyksien on oltava käytössä koko ajan.

Edellä mainituin lisäyksiin Helsingin Satama Oy puoltaa
asemakaavaehdotusta



Kimmo Mäki
toimitusjohtaja
Helsingin Satama Oy



11.8.2016

helsinki.kirjaamo@hel.fi
Kaupunkisuunnitteluvirasto

Viite Ksv/HEL 2015-000299

Lausunto asemakaavaehdotuksesta, Helsinki, Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaari, pohjoisosa, nro 12375

Tavoitteena on suunnitella Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan kaupunkirakenne ja kaupunkikuva kantakaupunkimaiseksi; monipuoliseksi ja tiiviiksi. Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden asuinalueen rakentamisen merelliseen ympäristöön noin 3 600 asukkaalle.

Alueelle on suunniteltu kahdeksan asuinkorttelia, palvelurakennusten kortteli suurta päiväkotia ja alkuopetuskoulua varten, tontti kaasunjakeluasemaa varten, vesialueen kortteli kelluvan uimalan ja venekerhon rakentamista varten sekä venesatama. Asemakaavassa on merkintä li, joka osoittaa rakennusalan osan, johon on rakennettava kerrosalan osoittavan luvun verran liiketilaa. Ekologista kestävyyttä on edistetty määräyksillä aurinkopaneeleista, energiatehokkaista jäähdytysjärjestelmistä ja viherkatoista.

Alueen pinta-ala on kokonaisuudessaan n. 19,2 ha, josta vesialuetta ja venesatamaa on n. 8,2 ha. Kaavamuutoksessa on rakennusoikeutta yhteensä 156 800 k-m², josta asuinkerrosalaa on 151 500 k-m².

Yhdyskuntarakenne

Vapautuvalle teollisuus-, satama-, liikenne- ja varastoalueelle laadittu asemakaava täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta tehokkaan joukkoliikenteen ja palvelujen piirissä.

Vesistön tila

Kaavaehdotuksen selostuksessa on todettu, että alueen merenpohjien sedimentit sisältävät haitallisia aineita pitoisuuksina, jotka todennäköisesti edellyttävät mahdollisen ruoppausmassan sijoittamista muualle kuin merialueelle. Massojen määrästä ei ole esitetty arviota, mutta venesataman suunnittelussa ja toteutuksessa on selostuksen mukaan syytä pyrkiä ratkaisuun, jossa merenpohjan syventämistä ruoppaamalla tarvitaan mahdollisimman vähän. Ruoppauskustannusten on todettu voivan sedimentin pilaantuneisuuden takia muodostua suuriksi. Kaavamääräyksiin sisältyy määräys: "Pohjasedimentin pilaantuminen on selvitettävä alueilla, joilla on kaavan mukaisesta rakentamisesta johtuva ruoppaustarve."

Sedimenttien pilaantuneisuutta on käsitelty selostuksessa yleispiirteisesti eikä pilaantuneisuuden merkitystä kaavan ympäristövaikutusten kannalta ole käsitelty. Kaava-aineistoon ei myöskään ole sisällytetty sedimentin pilaantuneisuudesta tehtyjä selvityksiä. Kaavan vaikutusten arviointiin tulee sisällyttää sedimenttien pilaantuneisuuden vaikutukset muutoinkin kuin kustannustekijänä. Pilaantuneet sedimentit voivat aiheuttaa haitallisia vaikutuksia sekä ruopattaessa ja sijoitettaessa että paikalleen jätettynä, jolloin vaikutukset riippuvat vesialueen käytöstä. Venesatamakäyttö aiheuttaa aina jossain määrin sedimenttien sekoittumista ja erityisesti sekoittumista tapahtuu, jos vesisyvyys on vähäinen. Vaikka ruoppausten minimoiminen on yleisellä tasolla myönteistä ympäristövaikutusten kannalta, voi ruoppausten välttäminen jättää pilaantuneita sedimenttejä alttiiksi veneliikenteen aiheuttamalle sekoittumiselle ja aiheuttaa enemmän haittoja kuin sedimenttien hallittu poistaminen ja asianmukainen sijoittaminen. Myös ravinteiden vapautuminen sedimenteistä lisääntyy sedimenttien sekoituessa veteen. Toisaalta ruoppauksilla ei tule saattaa veden kanssa yhteyteen pilaantuneempia sedimenttikerroksia. Kaavan vaikutusten arviointia tulee täydentää sedimenttien osalta ja sedimenttejä koskevaa kaavamääräystä täydentää siten, että se edellyttää sedimenttiselvitysten täydentämistä koko alueella, jolle suunnitellaan sedimentteihin ja niiden sekoittumiseen vaikuttavaa toimintaa. Tarvittaessa tulee edellyttää haittoja vähentäviä toimenpiteitä kuten puhdistusruoppausta.

Kaava-alue sijaitsee Suomenlahden sisäsaariston rannikkovesimuodostumassa Kruunuvuorenselkä (2_ss_027). Sen ekologinen tila on Kymijoen-Suomenlahden vesienhoitoalueen vesienhoitosuunnitelmassa vuosiksi 2016–2021 luokiteltu välttäväksi. Kemiallinen tila on luokiteltu hyvää huonommaksi ympäristölaatu normin ylittävien veden TBT-pitoisuuksien takia. Hyvä ekologinen ja kemiallinen tila on tavoitteena saavuttaa vuoteen 2027 mennessä. Hyvän kemiallisen tilan saavuttaminen edellyttää, että TBT:n vapautuminen sedimenteistä veteen vähenee.

Vesistöön rakentaminen

Asemakaavaehdotuksessa esitetystä venesatamasta ja kelluvasta uimalasta voi aiheutua vesilain 3 luvun 2 §:ssä tarkoitettuja haitallisia muutoksia, joten niiden toteuttaminen edellyttää vesilain mukaisen luvan hakemista Etelä-Suomen aluehallintovirastolta. Lisäksi yli 500 m³:n ruoppaus on luvanvaraista vesilain 3 luvun 3 §:n 7 kohdan nojalla.

Tulvasuojelu

Kaavaselostuksessa todetaan, että alin suositeltava rakentamiskorkeus on alueella N2000 +2,8 metriä, paitsi Tegel-korttelissa N2000 +3,2 m.

Tämän alapuoliset tilat tulee toteuttaa vesitiiviinä ja estää veden purkautuminen tiloihin hulevesiviemäristä.

Helsingin kaupungin ja Ilmatieteen laitoksen tekemän "Turvalliset rakentamiskorkeudet Helsingin rannoilla vuosina 2020, 2050 ja 2100" – selvityksen mukaan turvallinen rakentamiskorkeus kaava-alueella vuonna 2100 on N2000 +3,5 metriä. Kyseinen korkeustaso vastaa keskimäärin kerran 250 vuodessa toistuvan tulvan korkeutta ja siinä on otettu huomioon mm. ilmastonmuutoksen ja aaltoilun vaikutukset. Kaava-aineistossa olevaa rakentamiskorkeussuositusta tulee tämän perusteella tarkistaa.

Kaava-alueen rakennusten ja katuverkon toimiessa "tulvavallina" länsipuolisille alueille tulee hulevesien johtamista tarkastella koko valuma-alueen kattavassa hulevesisuunnitelmassa.

Melu ja pienhiukkaset

Asemakaava-alueesta on laadittu meluselvitys. Meluselvityksessä on tutkittu liikenteen aiheuttamat ulkoalueille ja julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot vuoden 2035 ennusteliikennemäärillä. Asemakaavan laatimisessa on meluntorjunnan lähtökohdaksi otettu tilanne, jossa Sörnäistentunnelia ei ole toteutettu.

Meluselvityksen mukaan rakennusmassojen sijoittuminen katualueita rajaavaksi sekä umpinainen korttelirakenne Hermannin rantatien puolella suojaavat asuinkortteleiden oleskelupihat melulta. Melutason ohjearvotasot päivällä ja yöllä alittuvat alueen kaikilla asuinkortteleilla sekä päiväkodille ja koululle varatulla tontilla kaikilla tarkastelluilla liikenneratkaistuilla. Kaavaselostuksessa ei ole esitetty alueen mahdollisia eri rakentamisvaiheita eikä eri rakentamisvaiheiden meluselvitystä. UUDELY korostaa, että VNp:n 993/1992 mukaiset melunohjearvot on saavutettava kaikissa alueen rakentamisvaiheissa sekä ulko-oleskelualueilla että asuinhuoneissa.

Kaavassa parvekkeet on määrätty lasitettaviksi liikennemelua vastaan niillä katuosuuksilla, joilla melutasot päivällä ovat korkeat. Kaavassa ei kuitenkaan ole määrätty parvekelasitukselta vaadittavasta ääneneristysvaatimuksesta. UUDELY katsoo, että parvekkeilla lasitukset on toteutettava siten, että päivällä keskiäänitaso 55 dB(LAeq) ja yöllä 50 dB(LAeq) saavutetaan. Julkisivuun kohdistuvan melun ollessa yli 55 dB(LAeq) tulee asunnolla olla vähintään tuuletusmahdollisuus (ikkuna, parveke tai ovi) sellaiselle julkisivulle, jonka kohdalla päivällä melutaso 55 dB(LAeq) ja yöllä 50 dB(LAeq) saavutetaan. Lisäksi olisi suositeltavaa sijoittaa tällaisessa tapauksessa makuuhuoneet rakennuksen sellaiselle puolelle, jossa VNp:n 993/1992 mukaiset melunohjearvot toteutuvat.

Hermannin rantatien puoleiset julkisivut

Meluselvityksen mukaan Hermannin rantatien puoleisille julkisivuille korttelissa 10651 kohdistuu enimmillään päivällä 68 dB(LAeq):n keskiäänitaso ja korttelissa 10652 enimmillään päivällä 69 dB(LAeq):n keskiäänitaso.

Mikäli julkisivuun uhkaa kohdistua yli 70 dB(LAeq):n melutaso tulee liikennesuunnittelulla (nopeusrajoitukset, liikennemäärät) tai riittävällä suoja-alueella tms. keinoilla varmistaa, että julkisivun keskiäänitaso ei ylitä 70 dB(LAeq). Rakennus, jonka julkisivuun kohdistuva melutaso ylittää 70 dB(LAeq), ei sovellu asuinkäyttöön ilman erityisratkaisuja. Asuntojen melusuojauksessa voitaisiin tällöin harkita käytettävän esim. luhtitalorakennetta siten, että luhtikäytävässä tulisi saavuttaa 55 dB(LAeq):n tai alempi melutaso päivällä. Lisäksi tällaisessa tilanteessa makuuhuoneet tulee asunnoissa sijoittaa sellaisen julkisivun puolelle, jossa VNp:n 993/1992 mukaiset melunohjeavrot saavutetaan.

Kaavassa määrätään myös, että Hermannin rantatien puoleisille julkisivuille saa rakentaa viherhuoneita, mutta ei parvekkeita eikä terasseja. Mikäli viherhuoneessa on avattava ikkuna, on huolehdittava siitä, että viherhuoneen ikkunoiden ollessa auki melutaso asunnon sisällä on ohjeavrojen mukainen.

Lisäksi Hermannin rantatielle on annettu määräys: "Raitiotie tulee suunnitella siten, ettei raitiiliikenteen aiheuttama tärinä tai runkoääni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja rakennusten sisätiloissa". Kaavamääräystä on syytä täydentää raitioliikenteen aiheuttaman tärinän ja runkoäänen tavoitteena pidettävillä enimmäisarvoilla.

Yksikön päällikön sijainen

Alueidenkäyttöpäällikkö Brita Dahlqvist-Solin

Ylitarkastaja

Elina Kuusisto

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

TIEDOKSI

Huolman, Puolamäki, Åkerla, Laukka, Jaakonaho, Savelainen, Vuola, Liikonen, Rinne

02.08.2016

26/07.70.701/2015

Helsingin kaupunki
Kirjaamo
Kaupunkisuunnitteluvirasto
PL 10
00099 Helsingin kaupunki

Viite
Kirje 1.6.2016

**HELSINGIN SEUDUN LIIKENNE -KUNTAYHTYMÄN LAUSUNTO KALASATAMAN
VERKKOSAAREN POHJOISOSAN ASEMAKAAVASTA JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSESTA NRO
12375 (KSV/HEL 2015-000299)**

Asemakaavan muutos Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Verkkosaaren pohjoisosaa, joka on osa Kalasataman aluetta. Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden asuinalueen rakentamisen merelliseen ympäristöön noin 3 600 asukkaalle.

Tavoitteena on suunnitella Verkkosaaren pohjoisosan kaupunkirakenne ja kaupunkikuva kantakaupunkimaiseksi, monipuoliseksi ja tiiviiksi.

Alueelle on suunniteltu kahdeksan asuinkorttelia, palvelurakennusten kortteli suurta päiväkotia ja alkuopetuskoulua varten, tontti kaasunjakeluasemaa varten, vesialueen kortteli kelluvan uimalan ja venekerhon rakentamista varten sekä venesatama.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueen rakentaminen vahvistaa kantakaupungin ja ydinkeskustan sekä Kalasataman asemaa alue- ja yhdyskuntarakenteessa.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä lausuu kannanottonaan Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta seuraavaa:

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) on lausunut kyseisestä asemakaavaluonnoksesta 4.2.2015. HSL:n näkemykset riittävistä tilavarauksista joukkoliikennettä ja pyöräilyä suunniteltaessa on huomioitu kaavaratkaisun valmistelussa.

HSL:llä ei ole uutta lausuttavaa asiasta.

02.08.2016

26/07.70.701/2015

Lisätietoja antaa liikennesuunnittelija Petteri Kantokari, puh. (09) 4766 4424.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

Pirkko Lento
toimitusjohtajan sijainen

Tero Anttila
joukkoliikennesuunnitteluosaston
johtaja

TIEDOKSI

HSL:n kirjaamo
Brita Dahlqvist-Solin
Anna Puolamäki
Tuukka Linnas
Johanna Iivonen
Markku Granholm
Jonne Virtanen
Marko Vihervuori
Tapani Touru
Veera Laiterä
Janne Markkula
Ville Uusi-Rauva
Markus Elfström
Miska Peura
Laura Sundell
Lauri Rätty
Arto Siitonen
Petteri Kantokari

Uudenmaan ELY
Uudenmaan ELY
Helsinki
Helsinki
Helsinki
HSL
HSL
HSL
HSL
HSL
HSL
HSL
HSL
HSL
HSL
HSL
HSL
HSL

Yleis- ja elinaarisuunnittelu / Risto Seppänen

19.7.2016

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

Ksv/HEL 2015 – 000299

KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNNAN ESITYS KALASATAMAN VERKKOSAAREN
POHJOISOSAN ASEMAKAAVAKSI JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEKSI (NRO 12375)

Olemme tarkistaneet otsikossa mainitun asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostuksen.

Muutosalueen sähkönjakelu tulee vaatimaan alueelle neljä jakelumuuntamoita. Asemakaavan korttelitehokkuus tulee ohjaamaan muuntamot ns. kaksoismuuntamoiksi. Yhden kaksoismuuntamon lattiapinta-alatarve on noin 20 m². Helen Sähköverkko esittää, että asemakaavamääräyksen jakelumuuntamolauseretta täydennetään aikaisemmin valmistuneen Verkkosaaren eteläosan kaavamääräystä mukaillen: Kaikissa kortteleissa tulee varautua muuntamotilan rakentamiseen, joka tulee sijoittaa tulvavesirajan yläpuolelle.

Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole muutosehdotukseen muuta huomautettavaa.

HELEN SÄHKÖVERKKO Oy



Markku Hyvärinen
toimitusjohtajan sijainen

917/00.02.022.0220/2016

14.7.2016

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

Ksv/HEL 2015-000299

**LAUSUNTO KALASATAMAN VERKKOSAARENPOHJOISOSAN ASEMAKAAVAN
MUUTOSEHDOTUKSESTA (NRO 12375)**

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt lausuntoa 10. kaupunginosan (Sörnäinen, Kalasatama, Hermanninranta) venesataman asemakaavaehdotuksen sekä 10. kaupunginosan (Sörnäinen, Kalasatama, Hermanninranta, Hermanninmäki) korttelin 10273 tontin 23, osan korttelia 10570, satama-, puisto-, vesi- ja katualueen sekä kala- ja venesataman ja 21. kaupunginosan (Hermanni) katu- ja vesialueen ja kaupunginosan rajan (muodostuvat uudet korttelit 10651–10660) asemakaavan muutosehdotukseen nro 12375

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 26.4.2016 päivätyssä pöytäkirjassa todetaan asemakaavan muutosehdotuksesta mm. seuraavaa:

”Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Verkkosaaren pohjoisosaa, joka on osa Kalasataman aluetta. Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden merellisen asuinalueen rakentamisen noin 3 600 asukkaalle. Tavoitteena on suunnitella Verkkosaaren pohjoisosan kaupunkirakenne ja kaupunkikuva kantakaupunkimaiseksi, monipuoliseksi ja tiiviiksi. Alueelle on suunniteltu kahdeksan asuinkorttelia, palvelurakennusten kortteli suurta päiväkotia ja alkuopetuskoulua varten, tontti kaasunjakeluasemaa varten, vesialueen kortteli kelluvan uimalan ja venekerhon rakentamista varten sekä venesatama.

Alueen pinta-ala on kokonaisuudessaan noin 19,2 ha, josta vesi-aluetta ja venesatamaa on noin 8,2 ha. Kaavamutoksessa on rakennusoikeutta yhteensä 156 800 k-m², josta asuinkerrosalaa on 151 500 k m².”

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Kaavamuutos aiheuttaa vesihuollon lisärakentamista. Vesihuollon yleissuunnitelma on laadittu yhteistyössä KSV:n, HSY:n ja HKR:n kesken. Alueen vesihuolto uusitaan kokonaisuudessaan.. Kaava aiheuttaa mm. uuden pumppaamon rakentamisen alueelle. Kaavaselostuksessa vesihuollon rakentamiskustannuksiksi on arvioitu 4.4 miljoonaa euroa.

Vesihuollon osalta HSY:n yhteyshenkilönä asiassa toimii alueinsinööri Tarmo Hyvärinen, puh. 09 1561 3312.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä



Ilpo Korhonen
Osastonjohtajan sijainen

Tiedoksi

HSY:n kirjaamo