



---

## VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Kalasadaman keskus 2, asemakaavan muutos (nro 12438)

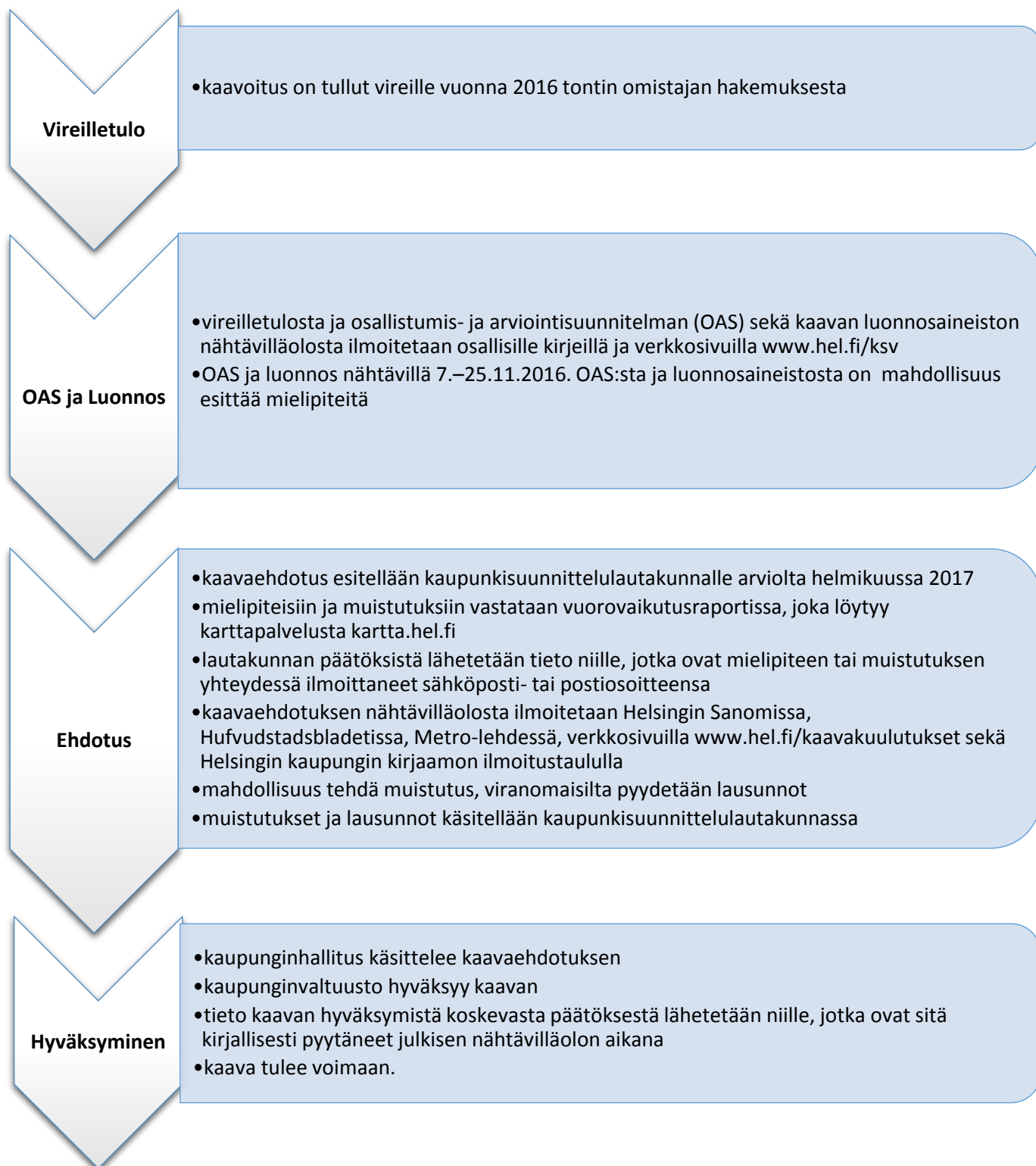
Vuorovaikutusraportin sisältö ja siinä käytetyt koodit

Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisu) valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista (huomautukset) sekä vastineet niihin.

Mielipiteen tai muistutuksen esittäjät on tarvittaessa ilmaistu koodein, kun kyseessä on yksityishenkilö. Koska henkilötietojen ja henkilörekisterin esittämistä avoimessa verkossa rajoittavat henkilötietolaki ja laki viranomaistoiminnan julkisuudesta, ei koodien selitystä yksityishenkilöiden osalta ole julkaistu vuorovaikutusraportin internet-versiossa.

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista sekä koodien selitys ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

## Kaavoituksen eteneminen



## YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 7.–25.11.2016.

### Viranomaisten kannanotot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin kannanotot seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helen Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)
- Liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- kaupunginmuseo
- kiinteistövirasto, geotekninen osasto
- kiinteistövirasto, tonttiosasto
- pelastuslaitos
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- varhaiskasvatusvirasto
- ympäristökeskus

### Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL) kannanotto kohdistui Lautatarhankadun liikennejärjestelyjen lykkäämiseen, kunnes korvaava pääkatuyhteys on rakennettu, Liikennelaitos-liikelaitoksen (HKL) kannanotto kohdistui metron aiheuttaman melun ja tärinän huomioimiseen, kaupunginmuseon kannanotto Suvilahden huomioimiseen rakentamisen edetessä, kiinteistöviraston geoteknisen osaston kannanotto kohdistui meriveden pinnan nousun ja pohjaveden tason huomioimiseen, pelastuslaitoksen kannanotto kohdistui Lautatarhankadun pelastustiehen, Festarikujan suunnitteluun ja yhteistyön tärkeyteen Kalasataman keskuksen suunnittelussa, rakennusvalvontaviraston kannanotto kohdistui kaavamääräyksiin ja niiden merkitsemistapaan rakennusoikeuden, huoneistohotellin, ylimpien kerrosten, julkisesti auki olevan kahvilaravintolan, julkisivujen värityksen ja hotellirakennuksen kaupunkikuvaa säätelevien määräykset osalta ja ympäristökeskuksen kannanotto kohdistui yhteistyöhön melu- ja ilmanlaatuselvitysten valmistuttua sekä auringkopaneelien ja muiden vastaavien keräimien määrittämisestä hankkeeseen. Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että Lautatarhankadun muutos jalankulku- ja pyöräilykaduksi on sidottu Sörnäistentunneliin rakentamiseen, kaavamääräyksiä on muokattu rakennusvalvonnan esittämien periaatteiden pohjalta

soveltuvin osin. Muilta osin asemakaavaa tullaan jatkossa valmistelemaan yhteistyössä eri viranomaisten kanssa.

### **Viranomaisten kannanotot ja niiden vastineet**

**Helen Oy:llä, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä (HSY), kiinteistöviraston tonttiosastolla, rakennusvirastolla ja varhaiskasvatusvirastolla** ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavan valmisteluaineistosta.

**Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)** esitti (11.11.2016) kannanottonaan, että joukkoliikenteen kannalta alue sijaitsee hyvällä paikalla Kalastaman metroaseman välittömässä läheisyydessä. Kalastaman keskuksen yhteyteen on lisäksi rakenteilla joukkoliikenteen vaihtopysäkit, joiden kautta on suunniteltu kulkevan mm. Pasilan ja Hermannin rantatien suuntaista bussiliikennettä vuodesta 2018 alkaen. Kruunuvuoren siltojen myötä vaihtopysäkin kautta tulee myös kulkemaan raitioliikennettä ja metroaseman molemmin puolin on varauduttu raitiovaunujen kääntöpaikkojen rakentamiseen. Kalastaman bussi- ja raitioliikenteen linjaston tarkempi suunnittelu on HSL:ssä työn alla.

Kaavaehdotuksessa on esitetty ajoneuvoliikenteen Lautatarhankadun rampin poistamista. Ennen Sörnäistentunnelin mahdollista toteuttamista tämä tarkoittaa, että Hermannin rantatieltä Sörnäisten rantatielle suuntautuva ajoneuvoliikenne kulkisi Vilhonvuorenkadun tai Työpajankadun kautta.

Vilhonvuorenkadun jatke on tarkoitus toteuttaa lähivuosina, mutta tarkempi ajankohta kadun avaamiselle liikenteelle on vielä epävarma. Ennen Vilhonvuorenkadun jatkeen avaamista Työpajankatu tulee toimimaan Sörnäisten rantatieltä Hermannin rantatielle kulkevan bussiliikenteen reittinä.

HSL esittää, että Lautatarhankadun ramppia ei poisteta ajoneuvoliikenteen käytöstä, ennen Vilhonvuorenkadun jatkeen avaamista liikenteelle. Tällä varmistetaan Työpajankadun kautta kulkevan bussiliikenteen sujuvuus, sillä muuten Työpajankatu olisi ajoneuvoliikenteen ainoa reitti Hermannin rantatien suunnasta Sörnäisten rantatielle ennen Vilhonvuorenkadun jatkeen avaamista.

HSL pitää hyvänä, että kaavoituksessa edistetään jalankulku- ja pyöräliikenteen järjestelyjen toimivuutta Kalastaman metroaseman ja Suvilahden alueen välillä Festarikujan toteuttamisen myötä.

Hotellille varatun korttelin tarkemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota saattoliikenteen järjestelyihin, jotta esimerkiksi tilaus-

ajossa olevat bussit eivät häiritse bussi- ja raitiolinjojen sujuvuutta. Muuten HSL:llä ei ole huomautettavaa tornitalojen käyttötarkoitusten muutoksiin.

### **Vastine**

Liikenteen sujuvuuden varmistamiseksi kaavakartassa on määräys "Lautatarhankatu välillä Panimokatu-Hermannin Rantatie toteutetaan jalkakäytävänä ja pyörätienä kun Sörnäistentunneli on otettu käyttöön". Tiivistä viranomaisyhteistyötä tullaan jatkamaan alueen liikennesuunnittelun osalta ja bussiliikenteen sujuvuus sekä hotellin saattoliikenteen järjestelyt tullaan ottamaan huomioon jatkosuunnittelun yhteydessä sekä toteutusvaiheessa.

**Liikennelaitos-liikelaitos (HKL)** (18.11.2016) esittää, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa sekä kaavaluonnoksessa tulee ottaa huomioon alueen läheisyydessä liikennöivä metro ja siitä aiheutuvat mahdolliset melu- ja tärinähaitat.

### **Vastine**

Metron aiheuttamat melu- ja tärinähaitat on huomioitu Kalastaman keskuksen suunnittelussa ja rakenneratkaisuissa.

**Kaupunginmuseo** toteaa (7.11.2016) lausunnossaan, että Suvilahti sisältyy Museoviraston listaukseen Valtakunnallisesti merkittävistä rakennetuista kulttuuriympäristöistä RKY 2009. Alueen rakennusten ja ympäristön vaaliminen on tulevan asemakaavoituksen tavoitteena, eikä alueen arvoja tule ennen kaavan valmistumista heikentää.

Kalastaman keskusta koskevan kaavamuutoksen eräänä tavoitteena tulee olla Suvilahden alueen luonteva liittäminen ympärille kehittyvään kaupunginosaan sekä Suvilahden kulttuurikeskuksen toiminnan edellytysten vahvistaminen. Asemakaavoituksessa tuleva Kivihiilenkatu tulee liittää olemassa olevin koroin Suvilahden alueen katuun rajautuviin rakennuksiin, siten että liittyminen kaupunkirakenteeseen on luonteva. Tuleva Festarikuja vahvistaa kulttuurikeskuksen liittymiä alueen muuhun tarjontaan entisellä teurastamoalueella. Festarikujan avautuminen Suvilahden alueelle tulee tapahtua laadukkailla rakenteilla. Olemassa olevia kivimuureja ja säilyneitä penkereitä tulee jatkossakin vaalia mahdollisimman paljon, samoin kuin kaasukellon ja sähkövoimalan väliin jäävää istutettua puistoaluetta. Kaupunginmuseolla ei ole muuta lausuttavaa hankkeesta.

## Vastine

Kaupunginmuseon ilmoittamat asiat otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon alueen jatkosuunnittelun ja tulevien asemakaavojen laatimisen yhteydessä.

**Kiinteistöviraston geotekninen osasto** totesi (10.11.2016), että kohteen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon ohjeen ”Turvalliset rakentamiskorkeudet Helsingin rannoilla vuosina 2020, 2050 ja 2100” mukaiset korkeimmat merivedenpinnan tasot.

Hotellitontin osalta (K10593) rakennustoilla ei saa aiheuttaa muutoksia pohjavedenpinnan korkeuteen eikä virtaussuuntaan. Alueella käytettävän perustamistaparatkaisun toteutettavuus tulee tarkastella alueen pohjavesivirtausmallin avulla (SRV/ Pöyry/ Riku Hakoniemi). Käytettävä ratkaisu ei saa aiheuttaa muutoksia virtaussuunnissa myöskään työnaikaisesti. Työnaikaisella pohjavedenpinnan muutoksella voi olla vaikutusta pohjaveden virtaussuuntiin ja siten haitta-aineiden kulkeutumiseen.

Kalasadaman keskuksen alueella tapahtuvat tornien (korttelit 10620 ja 10621) käyttötarkoituksen muutokset eivät vaikuta rakennusten perustamistapaan. Näiden osalta kaava ei muutu geoteknisestä näkökulmasta. Rakennuskohde on erittäin ahdas ja ympäröivä infra täydentyy korttelin ympärillä jatkuvasti. Ahtaus tulee ottaa huomioon käytettävissä perustamisvaiheen ratkaisuissa. Kohde sijoittuu pääasiallisesti täyttö- ja kitkamaa-alueelle. Maanalaisten rakenteiden osalta ohjeistus aiemmassa kaavassa on hyvä.

## Vastine

Geoteknisen osaston mainitsema ohje on otettu huomioon kaavaa laadittaessa. Kaavaselostus sisältää maininnan Ympäristöoppaan 2014 ”Tulviin varautuminen rakentamisessa, Opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla” määritelmien mukaisen ns. alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden lukuarvosta.

Asemakaava-alueen pohjavesien ja haitta-aineiden tilasta ja hallinnasta on laadittu suunnitelma, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä. Asemakaavassa on määräykset pohjavesien haitta-aineiden huomioon ottamisesta aluetta rakennettaessa sekä määräys, jolla kielletään orsi- ja pohjaveden pinnan pysyvä alentaminen ja haitan aiheuttaminen olemassa oleville rakennuksille ja rakenteille. Hallintasuunnitelmalla ja määräyksillä varaudutaan rakentamisen mahdollisten pohjavesiin ja haitta-aineisiin aiheuttamien riskien torjuntaan.

Asemakaava-alueen haastavat olosuhteet, suunnittelutilanne ja toteutetut rakenteet otetaan huomioon hankesuunnittelussa.

---

Asemakaavan muutos ei vaikuta korttelien 10620 ja 10621 perustamistavan valintaan. Hotellirakennusten korttelialueen 10593 osalta rakennuspaikan ympärillä olevat kadut ja kunnallistekniikan verkostot ovat olleet hotellirakennuksen suunnittelun yhtenä reunaehtona suunnittelun alusta lähtien. Nämä reunaehdot tulee huomioida myös rakennuksen perustuksia ja niiden toteutusta suunniteltaessa. Asemakaavan muutoksella luodaan edellytykset määräysten mukaiselle jatkosuunnittelulle ja toteutukselle myös rakennuksen perustusten osalta.

**Pelastuslaitos** totesi (23.11.2016), että rakennusten paloteknisiä ratkaisuja määriteltäessä on huomioitava rakennusten kerrosluvun ohella myös rakennusten metrimääräinen korkeus. Rakennusten paloturvallisuusratkaisut on jatkosuunnittelussa neuvoteltava pelastuslaitoksen kanssa. Lautatarhankadulta on järjestettävä hälytysajoneuvoille ajoyhteys metroasemalle. Festarikujan tunnelin mitoituksessa on huomioitava, ettei vaarallista tungosta pääse tapahtumaan.

### **Vastine**

Kalasadaman keskuksen suunnittelun aikana on tehty paloteknistä suunnittelua. Asemakaavamuutoksen alueelta on laadittu erillinen palotekninen suunnitelma kaavoituksen tarpeisiin, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä. Paloteknisen suunnitelman mukaan paloteknisistä ratkaisuksista pyydetään yleisen käytännön mukaisesti lausunto pelastusviranomaiselta ennen rakennuslupaprosessia. Kalasadaman keskuksen suunnittelu ja rakentaminen toteutetaan tiiviissä yhteistyössä pelastuslaitoksen kanssa.

Lautatarhankadulle tullaan järjestämään ajoyhteys hälytysajoneuvoille ja Festarikujan suunnitelmat tullaan laatimaan sellaisiksi, ettei vaaratilanteita tapahtumien yhteydessä pääse tapahtumaan. Festarikujan suunnittelussa huomioidaan, että alueella voi liikkua tilapäisesti myös suuria väkimääriä. Tarkemmat suurien yleisötilaisuuksien liikennejärjestelyt suunnitellaan tapahtumakohtaisesti tapahtuman järjestäjän toimesta yhteistyössä alueen toimijoiden ja viranomaisten kanssa.

**Rakennusvalvontavirasto** on muun viranomaisyhteistyön yhteydessä kommentoinut kaavamääräyksiä ja niiden merkitsemistapaa rakennusoikeuden, huoneistohotellin, ylimpien kerrosten, julkisesti auki olevan kahvila-ravintolan, julkisivujen värityksen ja hotellirakennuksen kaupunkuvaa säätelevien määräykset osalta.

### **Vastine**

Kaavamääräyksiä on muokattu rakennusvalvonnan esittämien periaatteiden pohjalta soveltuvien osin yhteistyössä rakennusvalvontaviraston kanssa.

---

**Ympäristökeskus** esitti (25.11.2016), että kaava-alueelle kohdistuu huomattavia liikenteen meluhaittoja. Lisäksi Hanasaaren voimalaitoksen toiminnasta aiheutuu jossain määrin melua, jonka vaikutukset korostuvat erityisesti yöaikaan. Melun lisäksi liikenteen ja voimalaitoksen sekä myös huippulämpökeskuksen päästöillä on merkittävää vaikutusta kaava-alueen ilmanlaatuun. Alueen melu- ja ilmanlaatuselvitykset eivät ole vielä nähtävillä, joten tässä vaiheessa ei voida antaa arviota suunnitteluratkaisusta. Ympäristökeskus osallistuu mielellään selvitysten tulosten tulkintaan myöhemmissä kaavan suunnittelu- ja valmisteluvaiheissa.

Ympäristökeskus pitää hyvänä avauksena, että kaavaluonnoksen määräyksissä on sallittu aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energian keräimien integroiminen rakennuksiin. Ilmastonmuutoksen hillintään tähtäävissä toimissa tulisi kuitenkin pyrkiä konkreettisempiin kaavamääräyksiin, jossa veloitettaisiin esimerkiksi aurinkopaneelien tai vastaavien minimimäärä tai -tuotantotasoa.

### **Vastine**

Aurinkopaneelien ja muiden vastaavien keräimien osalta käytetään samoja kaavamääräyksiä, joita on käytetty koko Kalasataman keskuksen osalta.

Melu- ja ilmanlaatuselvityksiä ja Kalasataman keskuksen suunnitelmaa on esitelty ympäristökeskukselle asemakaavoituksen aikana. Asemakaavaa koskevat merkinnät ja määräykset on määritelty kaavaa varten laadittujen selvitysten tulosten perusteella.

### **Yhteenveto mielipiteistä**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 2 kpl.

Mielipiteet kohdistuivat hotelli- ja muiden palvelujen täydentämiseen, Lautatarhankujan rauhoittamiseen ajoneuvoliikenteeltä, Festarikujaan rakentamiseen sekä rakentamiskorkeuden kasvattamiseen.

### **Vastineet mielipiteisiin**

Mielipiteen (**Mi1**) lähettäjä esittää, että hotelli sopii erinomaisesti Redin yhteyteen täydentämään palvelutarjontaa. Lautatarhankadun rauhoittaminen ajoneuvoliikenteeltä vaikuttaa järkevältä ja lisää alueen viihtyisyyttä. Festarikuja yhdistää kaksi omaleimaista ja kiinnostavaa tapahtuma-aluetta, jotka ovat periaatteessa toisiaan lähellä, mutta nyt eivät näy yhtenäisenä kokonaisuutena. Ehdotettu ratkaisu on innoittava.



Mielipiteen (Mi2) lähettäjä esittää, että hotellitorni ja toimistotorni muutetaan asunnoiksi. Miksi niistä ei voi samalla tehdä yli 30-kerroksisia? Sekin osaltaan auttaisi asuntopulan poistamisessa. Helsingissä rakennetaan jatkuvasti liian matalia taloja. Pitäisi kieltää alle 6-kerroksisten talojen rakentaminen kokonaan ja kaikkialla Helsingissä. Rivareita ja mökkejä on liikaa jo nyt.

### **Vastine**

Kaavamuutos on laadittu Kalasataman keskuksen toteuttajan (Srv Oy) hakemuksesta. Keskuksen suunnitteluratkaisu ja toteutus pohjautuvat kaupungin kanssa tehtyyn toteutussopimukseen.

Korkeaa rakentamista Helsingissä ohjaavat monet reunaehdot, mm. kaupunkikuvalliset, toiminnalliset, teknistaloudelliset ja liikenteelliset, joita on esitelty kaavan liitteenä olevassa selvityksessä "Korkea rakentaminen Helsingissä". Yli 30 kerrosta korkeiden rakennusten toteuttaminen on teknisesti erittäin haastavaa ja rakentamiskustannukset ovat korkeat, joten se ei ole tällä hetkellä realistinen ratkaisu asuntopulaan tai kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Korkea rakentaminen on myös kaupunkikuvallisesti erittäin haastavaa Helsingin yhtenäisen ja suhteellisen matalan kaupunkisiluetin kannalta.

---