



25.4.2017

Ysp/6

6

Lausunnon antaminen Kalasataman keskus 2 asemakaavan muutos- sehdotuksesta nro 12438

HEL 2016-006416 T 10 03 03

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää, että lausunnon asiasta antaa ympäristökeskus.

Esittelijän perustelut

Asemakaavan muutos koskee Kalasataman keskuksen kahta tornia, keskuksen länsipuolella sijaitsevia yhtä korttelia ja katualueita. Kaavaratkaisu mahdollistaa Kalasataman keskuksen kahden tornin käyttötarkoituksen muutoksen ja hotellin rakentamisen keskuksen länsipuolella olevaan kortteliin. Lisäksi kaavaratkaisu mahdollistaa Lautatarhankadun muuttamisen jalankulku- ja pyöräilykaduksi sekä Festarikujan rakentamisen. Uutta asuntokerrosalaa on 10 930 km². Asukasmäärän lisäys on noin 240 asukasta.

Alueella on aiemmin ollut maaperää pilaavaa toimintaa. Maaperässä on toiminnan jäljiltä esiintynyt mm. öljyhiilivetyjä, orgaanisia liuottimia, metalleja ja PAH-yhdisteitä. Myös asemakaavamuutoskohteen lähialueiden maaperästä ja pohjavedestä on havaittu pilaantuneisuutta. Alueella on asemakaavan laatimisen aikana ollut käynnissä mittavaa rakentamista, jonka yhteydessä maaperä on etenkin Kalasataman keskuksen alueella pääosin jo kunnostettu. Hotellikorttelin 10593 alueella on kuitenkin syytä varautua pilaantuneisuuden esiintymiseen varsinkin noin 3–6 metrin syvyydellä. Asemakaavassa on annettu määräys maaperän pilaantuneisuuden selvittämisestä ja pilaantuneen maaperän puhdistamisesta.

Kalasataman keskuksen alueella on todettu voimakasta rakentamisaikaisista pohjaveden pinnan alenemista. Alueen pohjavesi on pilaantunut mm. orgaanisilla liuottimilla, minkä takia kulkeutumiskeskitys on muiden pinnan tason muutosten vaikutusten ohella otettava huomioon kaikessa pohjaveden tilaan vaikuttavissa toiminnoissa. Asemakaavassa on annettu seuraavat pohjavettä koskevat määräykset: "Pohja- ja orsiveden pintaa ei saa pysyvästi alentaa. Olemassa oleville rakennuksille ja rakenteille ei saa aiheutua haittaa työnaikaisesta pohjavedenalennuksesta" ja "Lähialueen pohjavedessä todetut haitta-aineet on huomioitava aluetta rakennettaessa".



Alueen katu- ja tieliikenteestä aiheutuu alueelle melua ja päästöjä. Myös metroliikenne on paikoin merkittävä melulähde alueella. Epäedullisten sääolosuhteiden vallitessa myös ilmanlaatu on vilkkaassa liikennelyympäristössä ajoittain huono. Kalasataman keskuksen rakentaminen kohdistaa jatkossa suurimmat liikenneperäiset epäpuhtauksien pitoisuudet katteen päätyihin. Hanasaaren voimalaitoksen piipusta kantautuu alueelle melua, joka voi paikoin erottua lähinnä yöaikaan, jolloin liikenteen melu on vähäisempää.

Melutilannetta on selvitetty laskennallisesti mallintamalla, jonka perusteella tulevilla puistokannella sekä katoilla sijaitsevien leikki- ja oleskelualueilla piholla saavutetaan esitetyillä meluntorjuntaratkaisuilla melutason ohjearvoihin nähden hyväksyttävät olosuhteet. Ainoastaan Hanasaaren voimalaitoksen vielä toimiessa sen piipun melusta johtuen voi talviyönä ohjearvotaso periaatteessa ylittyä 1-2 desibelillä tontilla 106221/6 sijaitsevan tornin kattoterassilla ja tornin eteläpuolisilla oleskelualueilla. Tätä harvoin tapahtuvaa ja tulevaisuudessa poistuvaa tilannetta ei tarvitse huomioida tulkittaessa kaavamääräystä, jossa edellytetään ulko-oleskelualueiden meluntorjuntaa melutason ohjearvojen saavuttamiseksi.

Tornien julkisivuille kohdistuu suurimmillaan Hermannin rantatien puolella alimpiin kansitason yläpuolisiin kerroksiin 66–68 dB päiväaikainen melutaso. Kortteliin 10593 sijoittuvan hotellin pohjoisjulkisivulle kohdistuu suurimmillaan noin 72 dB päiväaikainen melutaso. Kaavassa on annettu julkisivuille meluselvityksen perusteella äänitasoerovaatimukset, joissa on 1-2 desibeliä varmuusvaraa siihen nähden, mitä ohjearvotaso sisällä edellyttäisi.

AL- ja KL-1-korttelialueilla rakennusten ilmanottokohdan sijaintiin on määrätty kiinnitettävän erityistä huomiota ja ilmanotto kohta tulee järjestää tason noin +30 m yläpuolelta. AL-kortteleiden osalta on suositeltavaa välttää ilmanottoa Hermannin rantatien puolelta. Kaavassa on korttelilla 10593 erikseen kielletty tuloilman ottaminen Junatien tai Hermannin rantatien puoleisilta julkisivuilta. Suositeltava ilmanotto kohta on hotellin kattotaso, joka on riittävän etäällä sekä autoliikenteen päästöistä että huippulämpökeskuksen päästölähteestä.

Metroliikenteestä aiheutuu siltarakenteeseen värähtelyä, joka saattaa rakennuksiin siirtyessään esimerkiksi kuulua runkomeluna. Kaavassa on annettu määräys raideliikenteen aiheuttaman runkoäänen huomioon ottamiseksi rakennusten suunnittelussa.

Asemakaavan muutosalueen eteläpuolella on Helen Oy:n energiahuoltoalue, jolla toimivat mm. Hanasaaren B-voimalaitos, huippulämpökeskus ja satama. Hanasaaren voimalaitos on varastoimiensa kemikaalien



perusteella luokiteltu toimintaperiaateasiakirjalaitokseksi. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes on määritellyt laitokselle 0,5 kilometrin laajuisen konsultointivyöhykkeen, jolla maankäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota riittäviin suojaetäisyyksiin suuronnettomuusvaaraa-aiheuttavan toiminnan ja herkän toiminnan välillä. Asemakaavan muutosalue sijaitsee konsultointivyöhykkeellä. Voimalaitos sijaitsee lähimmillään noin reilun 400 metrin etäisyydellä asemakaavan mukaisesta lähimmästä rakennuksista.

Tukes on näissä todennut, että voimalaitoksen ja siihen kuulumattoman toiminnan, kuten asuin-, liike- ja toimistorakennusten välille tulee jäädä noin 200 metrin suojaetäisyys. Lisäksi raskaan polttoöljyn varaston ympäristö 250 metrin säteellä tulee voida tyhjentää ihmisistä kahden tunnin kuluessa. Voimalaitoksen ja lämpökeskuksen nykyinen yhteinen öljyvarasto sijaitsee lähimmillään noin 600 metrin etäisyydellä asemakaavan mukaisista rakennuksista. Laitoksien normaalitoiminnan vaikutuksia on myös arvioitu ja päästöjen on todettu olevan tornien ilmanlaadun kannalta hyväksyttäviä.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Juha Korhonen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 32080
juha.korhonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12438 selostus, päivätty 28.2.2017
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12438 kartta, päivätty 28.2.2017

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano