



29.03.2017

Kaj/6

§ 175

Detaljplaneändring för studenthus och en idrottshall på Byholmen (nr 12407)

HEL 2016-004104 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkända detaljplaneändring för delar av tomterna nr 2, 3 och 4 i kvarteret nr 21677, tomterna nr 5 och 7 i samma kvarter och gatu- och järnvägsområden i 21 stadsdelen (Hermanstad) enligt ritning nr 12407, daterad 25.10.2016 och ändrad 20.2.2017, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen. Ett nytt kvarter med numret 21678 bildas.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Hannu Hyttinen, stadssekreterare, telefon: 31036024
hannu.hyttinen(a)hel.fi
Anna Villeneuve, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12407 kartta, päivätty 25.10.2016, muutettu 20.2.2017
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12407 selostus, päivätty 25.10.2016, muutettu 20.2.2017
- 3 Vuorovaikutusraportti 25.10.2016, täydennetty 20.2.2017
- 4 Osa päätöshistoriaa

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning
Förslagstext
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4



29.03.2017

Kaj/6

Helen Sähköverkko Oy

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Detaljplaneändringen gäller två områden på var sin sida om tomten med Diakoniyrkeshögskolans byggnad, som blev klar år 2016. Områdena är belägna i Hermanstad, på Byholmen i den nordligaste delen av Fiskehamnen. Detaljpanelösningen gör det möjligt att bygga studentbostäder, bostäder, hotell- och inkvarteringsrum och en idrottshall i Majstrandens campus, som vuxit så att det sträcker sig in på Byholmen.

Majstrandens campus omfattar Diakoniyrkeshögskolan på Byholmen och yrkeshögskolan Arcada och Yrkesinstitutet Practicum i Arabiastranden. Detaljpanelösningen bidrar till att stärka området som ett kraftfullt kompetenscentrum och har därför en positiv inverkan också på näringsutvecklingen i innerstaden.

I omedelbar närhet av Majstrandens campus behövs det dessutom inkvarteringsrum där också studerande som deltar i internationellt utbyte en kort tid kan inkvarteras. Inkvarteringskapaciteten utnyttjas för hotellgäster när det inte förekommer något internationellt studentutbyte. Hotellverksamhet ingår i Diakoniyrkeshögskolans undervisningsprogram.

Detaljpanelösningen innebär att byggrätten för detaljplaneområdet ökar med 12 100 m² vy, varav 9 600 m² är ny bostadsvåningsyta. Byggrätten omfattar i och med ökningen sammanlagt 15 600 m² vy.

Föredragandens motiveringar

Detaljpanelösningen strider inte mot de riksomfattande målen för områdesanvändningen, generalplanen med rättsverkningar, den nya generalplanen (stadsfullmäktige 26.10.2016), delgeneralplanen för Fiskehamnen, generalplanen för ytan under jord eller planeringsprinciperna för norra delen av Fiskehamnen (stadsplaneringsnämnden 12.5.2011).

Flera olika detaljplaner från perioden 1998–2014 gäller för detaljplaneområdet, och området är där upptaget som kvartersområde för idrottsbyggnader, kvartersområde för verksamhetsbyggnader, kvartersområde för bilplatser och gatuområde. Enligt den gällande detaljplanen får en idrottshall och idrottslokaler byggas på tomten 21677/5. En byggnad kallad Diak-huset uppförs på den nya tomten 21678/1, som bildas genom detaljpanelösningen.



29.03.2017

Kaj/6

Kostnader för omläggningar i gatuområden (Hermanstads strandväg och Byholmsgatan) uppstår och grundberedningen och marksaneringen utförs redan när detaljplan nr 12223 (12.11.2013) genomförs. När den aktuella detaljplanen genomförs får staden dessutom kostnader på ca 0,5 mn euro, vilka huvudsakligen orsakas av att kommunaltekniska anordningar flyttas.

Planeringsfaser och växelverkan

Detaljplaneområdet är i stadens ägo. Detaljplanlösningen baserar sig på en ansökan från innehavaren av tomten 21677/5, och innehållet i den förhandlades fram med den sökande.

Deltagandet och växelverkan arrangerades i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Det kom in en skrivelse med åsikter om programmet för deltagande och bedömning och om beredningsmaterialet. Åsikterna gäller antalet våningar i Arcadahallen och trafikulturen kring detaljplaneområdet.

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 18.11–19.12.2016. Inga anmärkningar framställdes.

Utlåtanden

Utlåtanden om detaljplaneförslaget gavs av Helen Elnät Ab, fastighetskontoret, räddningsnämnden, byggnadstillsynsverket, nämnden för allmänna arbeten och miljönämnden.

Utlåtandet från Helen Elnät Ab gäller behövliga transformatorstationer och säkerhetsvillkor för 2 × 110 kV kablar utmed Hermanstads strandväg. Kablarna löper mellan Södervik och Viksbacka.

Fastighetskontoret framhåller att ett avtal krävs i fråga om bilplatserna på tomten 21677/7. Detaljplaneförslaget skapar förutsättningar för byggande och urban utveckling, ökar inkomsterna från upplåtelse av tomten och höjer markvärdet.

Miljönämnden tar upp nivån på bullret från trafiken på Hermanstads strandväg efter att gaturummet eventuellt behövt breddas och påpekar att den höga bullernivån ska beaktas när bostäderna planeras. Luft- och stomljud ska hindras att sprida sig mellan idrottslokaler och bostäder.

Byggnadstillsynsverket ställer en fråga som gäller detaljplanebestämelsen om att de boende ska anvisas en gårdsplan som är skyddad för buller.



29.03.2017

Kaj/6

De andra som gav utlåtande har ingenting att invända mot detaljplane-förslaget. Affärsverket trafikverket meddelade att det inte har något att säga.

Utlåtandena finns i sin helhet i beslutshistorien och refereras i rappor-ten över växelverkan (bilaga 3). Genmälena ingår i sin helhet i rappor-ten.

Ändringar i förslaget till detaljplaneändring

Det som tas upp i utlåtandena har beaktats i ändamålsenliga delar för-utsatt att saken inte strider mot detaljplanemålen. Ändringar har gjorts i detaljplaneförslaget. Dessa beskrivs närmare i avsnittet Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet i detaljplanebeskrivningen. De är inte väsentliga, och förslaget behöver därför inte läggas fram på nytt.

Beslutsförslaget är i överensstämmelse med ett justerat förslag från stadsplaneringskontoret.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Hannu Hyttinen, stadssekreterare, telefon: 31036024
hannu.hyttinen(a)hel.fi
Anna Villeneuve, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12407 kartta, päivätty 25.10.2016, muu-tettu 20.2.2017
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12407 selostus, päivätty 25.10.2016, muutettu 20.2.2017
- 3 Vuorovaikutusraportti 25.10.2016, täydennetty 20.2.2017
- 4 Osa päätöshistoriaa

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Havainnekuva 25.10.2016

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_bygg-nadsordning

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-

Bilagor till utdrag

Kommunalbesvär, godkännande av



29.03.2017

Kaj/6

ja ympäristökeskus

generalplan_detaljplan_byggnads-
ordning
Förslagstext
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4

Helen Sähköverkko Oy

För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnitteluvirasto
Kiinteistövirasto
Pelastuslautakunta
Rakennusvalvontavirasto
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 13.03.2017 § 250

HEL 2016-004104 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 21. kaupunginosan (Hermannin) korttelin 21677 osan tonteista 2, 3 ja 4, tonttien 5 ja 7 sekä katu- ja rautatiealueiden asemakaavan muutoksen 25.10.2016 päivätyn ja 20.2.2017 muutetun piirustuksen numero 12407 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein. Asemakaavan muutoksella muodostuu uusi kortteli 21678.

Käsittely

13.03.2017 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Jussi Pajunen

Esittelijä muutti esitystään siten, että esittelijän perusteluista (tiivistelmän ensimmäinen kappale) poistetaan seuraava lause:



"Urheiluhallin ja liikuntatilojen rakentaminen mahdollistaa Espoon Solvalla nykyisin olevan liikunnanohjaajien opetuksen siirtämisen Toukorannan kampusalueelle."

Kaupunginhallitus esitti puheenjohtajan ehdotuksesta yksimielisesti, että asia tuotaisiin käsiteltäväksi kaupunginvaltuuston 29.3.2017 kokoukseen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Hannu Hyttinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 31036024
hannu.hyttinen(a)hel.fi
Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Kaupunkisuunnitteluvirasto 20.2.2017

HEL 2016-004104 T 10 03 03

Ksv 3601_5, karttaruutu 676498

Kaupunkisuunnitteluvirasto on tarkistanut 25.10.2016 päivättyä 21. kaupunginosan (Hermannin) korttelin 21677 osan tonteista 2,3 ja 4, tonttien 5 ja 7 sekä katu- ja rautatiealueiden (muodostuu uusi kortteli 21678) asemakaavan muutosehdotusta nro 12407. Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti liitteestä ja kaavaselostuksesta.

Kaupunkisuunnitteluviraston mielestä kaavaehdotukseen tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Muutoksista on neuvoteltu asianomaisten hallintokuntien kanssa ja niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Diakonia-ammattikorkeakoulua (valmistunut 2016) ympäröivää aluetta, joka sijaitsee Hermannin Kyläsaarella, Kalasataman pohjoisimmassa osassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa opiskelija-asuntojen, asuntojen, hotelli- ja majoitustilojen sekä urheiluhallin rakentamisen Kyläsaaren puolelle laajentuneelle Toukorannan kampusalueelle.



Kaavaratkaisun myötä kaava-alueen rakennusoikeus kasvaa 12 100 k-m², josta uutta asuntokerrosalaa on 9 600 k-m². Tämän jälkeen kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 15 600 k-m².

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueesta muodostuu merkittävä ja monipuolinen kampusalue.

Helsingin kaupunki omistaa alueen. Kaavaratkaisu on tehty tontinhaltijan hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hankijan kanssa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot. Esitetyt huomautukset kohdistuivat tarvittaviin muuntamotiloihin sekä Hermannin rantatien varressa sijaitsevia 2x110 kV Suvilahti–Viikinmäki -kaapeleita koskeviin turvallisuusehtoihin, tontin 21677/7 autopaikkajärjestelystä sopimiseen ja Hermannin rantatien liikenteestä aiheutuviin melutasoihin mahdollisen katutilan leventämistarpeen jälkeen sekä korkean melutason huomioimiseen asuintilojen suunnittelussa. Myös liikuntatilojen sekä asuintilojen välisten ilma- ja runkoäänten ehkäisemiseen kiinnitettiin huomiota. Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Muistutuksia ei esitetty.

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan, osayleiskaavan ja maanalaisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että se toteuttaa AM-ohjelman asuntotuotantotavoitetta ja edesauttaa Hermannin kaupunginosaa kehittämään monipuolisena. Se myös mahdollistaa liikuntapalveluiden sijoittumista alueelle.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaava-alue on nykyisin työmaa-alueita, jättömaata ja ruderaattipuistoa lukuun ottamatta LPA-alueita. Kaava-alueen väliin on vuodenvaihteessa 2015–2016 valmistunut Diakonia-ammattikorkeakoulu. Välittömään läheisyyteen, Kyläsaarenkujan toiselle puolelle on valmistunut asuin-kerrostaloja vuonna 2012–14. Vieressä on rakennusviraston tukikohta, joka muuttuu asuntoalueeksi vasta Kalasataman rakentamisen loppuvaiheessa 2020-luvulla. Alueen läheisyydessä on laaja Toukolan rantapuisto, joka ulottuu Vanhankaupunginselälle. Vieressä sijaitsee Arabian kauppakeskus, jossa on päivittäistavaramyymälöitä ja erikoisliikkeitä sekä ammattikorkeakoulu Arcada ja ammattikoulu Prakticum ja kierrätyskeskus.



29.03.2017

Kaj/6

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1998–2014) ja niissä alue on merkitty urheilutoimintoja palvelevien rakennusten kortteli-alueeksi, toimitilarakennusten korttelialueeksi, autopaikkojen korttelialueeksi sekä katualueeksi. Voimassa olevassa asemakaavassa tontille 21677/5 saa rakentaa urheiluhallin ja liikuntatiloja. Diak-talo sijoittuu kaavaratkaisun myötä muodostuvalle tontille 21678/1.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä ja lausunnoista sekä vastineet niihin.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä 25.10.2016 ja sen jälkeen kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 18.11.–19.12.2016.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- kiinteistövirasto
- pelastuslautakunta
- rakennusvalvontavirasto
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristölautakunta

Helen Sähköverkko Oy:n lausunto kohdistui tarvittaviin muuntamoiloihin sekä Hermannin rantatien varressa sijaitsevia 2x110 kV Suvilah-ti–Viikinmäki -kaapeleita koskeviin turvallisuusehtoihin. Kiinteistöviraston lausunto kohdistui tontin 21677/7 autopaikkajärjestelyistä sopimiseen. Lausunnossa myös todettiin, että kaavaehdotus luo edellytykset lisärakentamiselle ja kaupungin kehittämiselle, lisää tontin luovutukseen liittyviä tuloja sekä maanarvoa. Ympäristölautakunnan lausunto kohdistui Hermannin rantatien liikenteestä aiheutuviin melutasoihin mahdollisen katutilan leventämistarpeen jälkeen sekä korkean melutason huomioimiseen asuintilojen suunnittelussa. Lausunnossa ki-



29.03.2017

Kaj/6

innitettiin huomiota myös liikuntatilojen sekä asuintilojen välisten ilma- ja runkoänten ehkäisemiseen. Rakennusvalvontavirasto esitti kysymyksen koskien kaavamääräystä asukkaiden osoitettavasta melulta suojatusta piha-alueesta.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: HKL-liikelaitos.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin. Vastineet lausuntoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotukseen on tehty muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti liitteessä ja kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta.

Vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

Katualueiden muutosten (Hermannin rantatie sekä Kyläsaarenkatu) kustannukset sekä maaperän esirakentaminen ja puhdistaminen tulevat tehtäviksi jo asemakaavan nro 12223 toteuttamisen seurauksena (12.11.2013). Maaperän esirakentaminen ja puhdistaminen sisältää tie- ja katualueiden pohjanvahvistustoimenpiteet.

Asemakaavan nro 12223 toteuttamisesta on arvioitu aiheutuvan kaupungille suurusluokaltaan seuraavanlaisia kustannuksia (alv 0 %, 10/2013):

Katualueet	2,5 milj. euroa
Maaperän esirakentaminen ja puhdistaminen	1,5 milj. euroa
Yhteensä	4,0 milj. euroa



Tämän kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu lisäksi kaupungille suurusluokaltaan seuraavanlaisia kustannuksia (alv 0 %, 9/2016):

Kunnallistekniikan siirrot	0,4 milj. euroa
Pilaantuneiden maiden puhdistaminen	0,1 milj. euroa
Yhteensä	0,5 milj. euroa

Kaupungille kohdistuvat kunnallistekniikan siirtojen kustannukset sisältävät Kyläsaarenkadun uuden katulinjauksen vuoksi tehtävät johtosiirrot. Pilaantuneiden maiden puhdistamisen kustannukset koostuvat korttelin 21678 koillispäädyn maaperän puhdistamisesta johtosiirtojen vuoksi.

Uutta kaavoitettavaa kerrosalaa kohden kustannuksia aiheutuu yhteensä 290 €/k-m², mukaan lukien asemakaavan nro 12223 toteuttamisen kustannukset. Vain tälle asemakaavalle kohdistuvat kustannukset ovat yhteensä 30 €/k-m².

Uudesta kaavoitettavasta kerrosalasta kaupungille kertyy tuloja rakennusoikeuden myymisestä tai vuokraamisesta.

Lisätiedot

Crista Toivola, arkkitehti, puhelin: 310 37334

crista.toivola(a)hel.fi

Johanna Iivonen, liikenneinsinööri, liikenne, puhelin: 310 37137

johanna.iivonen(a)hel.fi

Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, maaperän pilaantuneisuus, puhelin: 310 37250

kaarina.laakso(a)hel.fi

Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, kunnallistekniikka ja tulvantorjunta, puhelin: 310 37251

jouni.kilpinen(a)hel.fi

Helena Färkkilä-Korjus, diplomi-insinööri, pohjaolosuhteet ja esirakentaminen, puhelin: 310 37325

helena.farkkila-korjus(a)hel.fi

Kiinteistövirasto 14.12.2016

HEL 2016-004104 T 10 03 03

Hermannin rantatie, Kyläsaarenkatu, Kyläsaarenkuja

Arabianrannan eteläosassa ns. Toukorannassa sijaitsee ruotsinkielinen Arcada-Practicum-opiskelijakampus. Kampusen sijoittumista Arabian-



rantaan ja Kalasataman pohjoisimpaan osaan Kyläsaareen on pidetty koulutus- ja elinkeinopoliittisista syistä tärkeänä.

Diakonia-ammattikorkeakoulu Oy:n (jäljempänä Diak) sijoittuminen alueelle, ja sen toimintojen edelleen kehittäminen ja laajentaminen vahvistavat osaltaan aluetta voimakkaana osaamiskeskuksena, millä on positiivinen vaikutus koko itäisen kantakaupungin elinkeinokehitykseen.

Opiskelijamäärien kasvaessa Arcada tarvitsee kiireellisesti lisätiloja opiskelijoille tarjottavaa liikuntahallia (Arcadahallen) ja opiskelija-asuntoja varten. Diak tarvitsee asuntolaa, jossa voisi majoittaa myös lyhyessä kansainvälisessä vaihdossa käyviä opiskelijoita. Muina aikoina majoituskapasiteetti on tarkoitus täyttää muilla hotellivierailia. Lisäksi hotellin toiminta on osa Diakin opetusohjelmaa.

Helsingin kaupunki omistaa kokonaan kaava-alueen.

Kaupunginhallitus päätti 10.8.2015 (720 §) varata Diakonia-ammattikorkeakoulu Oy:lle ja/tai perustettavan yhtiön lukuun suunnitellun erityisasumisen sekä hotelli- ja/tai majoitustoiminnan tontin (AKS/KL-1) 21678/1 tai siitä muodostettavat tontit Diakonia-ammattikorkeakoulun opiskelija-asuntojen sekä lyhytaikaiseen hotelli- ja majoitustoimintaan liittyvien tilojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2017 saakka päätöksessä mainituin ehdoin.

Lisäksi kaupunginhallitus päätti 03.10.2016 (860 §) varata Stiftelsen Arcada sr:lle ja/tai perustettavan yhtiön/perustettavien yhtiöiden lukuun suunnitellun erityisasumisen ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten tontin (AKS/YU) 21677/5 tai siitä muodostettavat tontit ammattikorkeakoulu Arcadan opiskelija-asuntojen sekä liikuntahallin (Arcadahallen) suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2018 saakka päätöksessä mainituin ehdoin.

Kaavaratkaisussa tonttien rakennusoikeus kasvaa 12 100 k-m², ja uutta asuntokerrosalaa muodostuu 9 600 k-m². Tämän jälkeen uudella kaava-alueella on rakennusoikeutta yhteensä 15 600 k-m².

Suunnitellun autopaikkatontin (LPA) 21677/7 osalta on huomattava, että Kalasataman Palvelu Oy:lle on vuokrattu samalla paikalla sijaitsevasta asemakaavan muutoksen nro 11783 mukaisesta tontista (LPA) 21677/3 noin 513 m²:n suuruinen määräala autopaikoitusta varten ajaksi 1.12.2012 - 31.12.2075. Tämän vuoksi tontin 21677/7 osalta autopaikkojen järjestelystä tulee sopia mainitun palveluyhtiön kanssa.

Kaavaehdotus luo siten myös edellytykset lisärakentamiselle ja kaupungin kehittämiselle sekä lisää samalla kaupungin tontin luovutukseen liittyviä tuloja sekä maanarvoa.



29.03.2017

Kaj/6

Kiinteistövirastolla ei ole muuta huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksesta.

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 29.11.2016 § 466

HEL 2016-004104 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutos koskee Kyläsaaren vuonna 2016 valmistuneen Diakonia-ammattikorkeakoulua ympäröivää aluetta. Kaavaratkaisu mahdollistaa opiskelija-asuntojen, asuntojen, hotelli- ja majoitustilojen sekä urheiluhallin rakentamisen ammattikorkeakoulun kampusalueelle.

Tämä asemakaavan muutos aiheuttaa rakennusvirastolle arviolta noin 500 000 miljoonan euron kustannukset, josta kunnallistekniikan siirron osuus on noin 400 000 miljoonaa euroa. Pilaantuneiden maiden puhdistaminen maksaa noin 100 000 euroa. Katualueiden muutosten (Hermannin rantatie ja Kyläsaarenkatu) kustannukset sekä maaperän esirakentaminen ja puhdistaminen tulevat tehtäviksi jo asemakaavan nro 12223 toteuttamisen seurauksena.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440
petri.arponen(a)hel.fi
Heikki Takainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38977
heikki.takainen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 22.11.2016 § 136

HEL 2016-004104 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Hermannin (21.ko) asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12407, tontit 21677/2-5 ja 7, Kyläsaaren opiskelijatalot ja urheiluhalli:



Pelastuslautakunnalla ei ole huomautettavaa asiassa.

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Kimmo Kartano, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 0403514306
kimmo.kartano(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 22.11.2016 § 351

HEL 2016-004104 T 10 03 03

Lausunto

Ympäristölautakunta antoi seuraavan lausunnon.

Asemakaava-alueelle aiheutuu voimakasta melua etenkin Hermannin rantatien liikenteestä. Kaavaselostuksen liitteenä olevassa meluselvityksessä on käytetty aiheellisesti ennusteliikennemääriä, joissa Sörnäistentunnelin on oletettu toteutuneen. Selvityksessä ei kuitenkaan ole otettu huomioon Sörnäistentunnelin pohjoisen suuaukon ja raitiotien rakentumisen tilantarvetta eli katualueen leventämistä, mikä toisi katualueen huomattavasti lähemmäs AKS-1 -korttelia. Tämä saattaisi nostaa jo entisestään korkeita melutasoja. Meluselvitys on syytä päivittää, mikäli katualuetta ollaan leventämässä.

Käytettävissä olevan meluselvityksen mukaan AKS-1 -korttelin kolmelle julkisivulle ja AKS/YU-korttelin Hermannin rantatien puoleiselle julkisivuille kohdistuu voimakas melu, päiväajan keskiäänitaso julkisivuilla vaihtelee välillä 65–71 dB. Julkisivuun kohdistuvan melutason ollessa näin voimakas, tulisi asuntojen avautua myös hiljaisemman julkisivun puolelle. Hiljaisemmalla puolella tarkoitetaan lähtökohtaisesti suuntaa, jolla melutason ohjearvot alittuvat. Tällä suunnittelulähtökohdalla torjutaan myös liikenteen aiheuttamien ilman epäpuhtauksien haittoja. Tällaisten asuntopohjien järjestäminen ei onnistu kaavaehdotuksen mukaisessa ratkaisussa. Kaavamääräyksiin tulee kuitenkin varmistaa, että hiljaisia asuintiloja muodostuu kaikkiin asuntoihin ja majoitustiloihin. Tämä voidaan toteuttaa esimerkiksi viherhuoneilla, kaksoisjulkisivurakenteella, julkisivun lisäosien avulla tai yhdistelemällä eri keinoja. Kaavaehdotuksen mukaan mahdolliset parvekkeet tulee lasittaa. Ympäristölautakunta kuitenkin huomauttaa, että parvekkeiden sijoittaminen voi olla erittäin haastavaa, sillä niillä tulee saavuttaa ulkomelun ohjearvotasot.

AKS/YU-korttelissa tulee kiinnittää erityistä huomiota urheiluhallin ja muiden liikuntatilojen sekä asuintilojen välisen ilma- ja runkoäänien kul-



29.03.2017

Kaj/6

keutumiseen haittojen ehkäisemiseksi. Tämä vaatimus tulee sisällyttää kaavamääräyksiin.

Käsittely

22.11.2016 Ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus 1:

Alviina Alametsä: Kohdan neljä loppuun:

Rakentamisen suunnittelun lisäksi tulee kiinnittää huomiota liikenteen meluhaittojen vähentämiseen alueella. Meluhaittaa voidaan vähentää esimerkiksi madaltamalla alueen nopeusrajoituksia.

Kannattaja: Timo Pyhälähti

Vastaehdotus 2:

Alviina Alametsä: Kohdan 2 loppuun:

Alueen nykyisiltä asukkailta ei kuitenkaan ole tällä hetkellä tiedossa raportoitua merkittävää meluhaittaa.

Vastaehdotus 3:

Alviina Alametsä: Kohdan neljä loppuun:

Rakentamisen suunnittelun lisäksi tulee kiinnittää huomiota liikenteen meluhaittojen vähentämiseen alueella.

Kannattaja: Timo Pyhälähti

1 äänestys

JAA-ehdotus: Kohdan neljä loppuun: Rakentamisen suunnittelun lisäksi tulee kiinnittää huomiota liikenteen meluhaittojen vähentämiseen alueella. Meluhaittaa voidaan vähentää esimerkiksi madaltamalla alueen nopeusrajoituksia.

Ei-ehdotus: Kohdan neljä loppuun: Rakentamisen suunnittelun lisäksi tulee kiinnittää huomiota liikenteen meluhaittojen vähentämiseen alueella.

Jaa-äännet: 2

Alviina Alametsä, Leo Stranius

Ei-äännet: 6

Hanna Lähteenmäki, Lea-Riitta Mattila, Matti Niemi, Sirpa Norvio, Timo Pyhälähti, Anita Vihervaara

Tyhjä: 1

Timo Latikka



29.03.2017

Kaj/6

Poissa: 0

2 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Kohdan neljä loppuun: Rakentamisen suunnittelun lisäksi tulee kiinnittää huomiota liikenteen meluhaittojen vähentämiseen alueella.

Jaa-äännet: 5

Timo Latikka, Hanna Lähteenmäki, Lea-Riitta Mattila, Matti Niemi, Anita Vihervaara

Ei-äännet: 4

Sirpa Norvio, Alviina Alametsä, Timo Pyhälähti, Leo Stranius

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Anu Haahla, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 28916
anu.haahla(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.10.2016 § 346

HEL 2016-004104 T 10 03 03

Ksv:n hankenumero 3601_5, karttaruutu 676498

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- asettaa 25.10.2016 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12407 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 21. kaupunginosan (Hermannin) korttelin 21677 osaa tonteista 2,3 ja 4, tontteja 5 ja 7 sekä katu- ja rautatiealueita (muodostuu uusi kortteli 21678).
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Lai-



29.03.2017

Kaj/6

turilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuil-
la: kohdassa Päätöksenteko

www.hel.fi/ksv

- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lau-
sunnot.
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vä-
häisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta eh-
dotuksen sisältöä.
- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa laskuttamaan hakijalta Kus-
tannukset -liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykus-
tannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12407 hyväksymistä, mikäli
ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia
muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aihetta
asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Crista Toivola, arkkitehti, puhelin: 310 37334

[crista.toivola\(a\)hel.fi](mailto:crista.toivola(a)hel.fi)

Johanna Iivonen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37137

[johanna.iivonen\(a\)hel.fi](mailto:johanna.iivonen(a)hel.fi)

Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, maaperän pilaantuneisuus, puhelin: 310 37250

[kaarina.laakso\(a\)hel.fi](mailto:kaarina.laakso(a)hel.fi)

Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, kunnallistekniikka ja tulvantorjunta, puhelin: 310
37251

[jouni.kilpinen\(a\)hel.fi](mailto:jouni.kilpinen(a)hel.fi)

Helena Färkkilä-Korjus, diplomi-insinööri, pohjaolosuhteet ja esirakentaminen, puhe-
lin: 310 37325

[helena.farkkila-korjus\(a\)hel.fi](mailto:helena.farkkila-korjus(a)hel.fi)

Rakennusvirasto 30.5.2016

HEL 2016-004104 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa osal-
listumis- ja arviointisuunnitelmasta 1247-00/16 ja kaavaluonnoksesta

Postadress

PB 10
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress

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

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



(Stiftelsen Arcada, asemakaavan muutoshakemus Hermannin tontille 21677/59), 10.6.2016 mennessä.

Asemakaavan muutos koskee Diakonia-ammattikorkeakoulua ympäröivää aluetta, joka sijaitsee Hermannin Kyläsaarella Kalasataman pohjoisimmassa osassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa opiskelija-asuntojen, hotelli- ja majoitustilojen sekä urheiluhallin rakentamisen Kyläsaaren puolelle laajentuneelle Toukorannan kampusalueelle.

Rakennusvirastolla ei ole tällä hetkellä huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tai kaavaluonnoksesta.

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440
petri.arponen(a)hel.fi

Heikki Takainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38977
heikki.takainen(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 26.5.2016

HEL 2016-004104 T 10 03 03

Korttelien K21677 ja K21678 rakentamisoikeuden tehostaminen ja kerros määrän lisääminen ovat maaperän puolesta kannatettavia näkökoh-
tia.

Alueen pohjasuhteet on esitelty aiemmassa kaavassa varsin kattavasti. Perustamisolosuhteet ovat maaperässä olevien täyttöjen ja maaker-
rospaksuuden vuoksi haastavat. Alueella jo tehdyt alueelliset esi- ja ka-
dunrakentamistoimenpiteet lisäävät osaltaan pohjarakentamisen kust-
annuksia.

Kaavaan tai mahdollisimman aikaiseen muuhun rakentamista sitovaan
asiakirjaan on syytä saada lause: ”Rakennushankkeeseen ryhtyvältä
edellytetään sivusiirtymämittauksia. Sivusiirtymiä tulee seurata vähin-
tään kahdella pisteellä vähintään kahden vuoden ajan. Mikäli liikkeet
jatkuvat, tulee mittauksia jatkaa 10 vuotta rakentamisen jälkeen.
Mittaustaikat ja mittausten suorittaja sekä mittaustulosten tiedonsiirto
tulee sopia kiinteistöviraston geoteknisen osaston edustajan kanssa.”

Lisätiedot

Miia Paatsema, projektipäällikkö, puhelin: 310 37820
miia.paatsema(a)hel.fi