



30.05.2023

Asia/4

§ 303

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, energiakorttelin (Sörnäinen, Hanasaari) tarkistettu asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12811)

HEL 2019-005103 T 10 03 03

Hankennumero 0942_12

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 22.11.2022 päivätyn ja 30.5.2023 muutetun asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12811 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaava koskee 10. kaupunginosan (Sörnäinen, Hanasaari) osaa korttelia 10649 ja asemakaavan muutos koskee 10. kaupunginosan (Sörnäinen, Hanasaari) korttelin 252 tonttia 12 ja osaa tonttia 4, osaa korttelia 10649 ja katualuetta.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutukseen. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Käsittely

Esteelliset: Ville Lehmuskoski (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

Asian aikana kuultavina olivat tiimipäällikkö Matti Kajjansinkko ja erityisasiantuntija Kati Immonen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen



Lisätiedot

Pia Kilpinen, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 310 37443
pia.kilpinen(a)hel.fi
Matti Kaijansinkko, tiimipäällikkö, asemakaavoitus, puhelin: 310 37195
matti.kaijansinkko(a)hel.fi
Kati Immonen, erityisasiantuntija, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 37254
kati.immonen(a)hel.fi
Kaarina Laakso, tiimipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi
Anu Haahla, ympäristöasiantuntija, teknistaloudelliset asiat, puhelin: +358 9 310 28916
anu.haahla(a)hel.fi
Riikka Österlund, liikenneinsinööri, liikenneasiat, puhelin: 310 37312
riikka.osterlund(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12811 kartta, päivätty 22.11.2022, muutettu 30.5.2023
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12811 selostus, päivätty 22.11.2022, muutettu 30.5.2023, päivitetty Kylk:n 30.5.2023 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 22.11.2022
- 6 Tehdyt muutokset
- 7 Vuorovaikutusraportti 22.11.2022, täydennetty 23.5.2023
- 8 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakijat/Hakijoiden edustajat

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 6

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 7

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö



Kaavaratkaisun toteuttaminen mahdollistaa korttelin käytön erilaisten energiamuotojen, erityisesti uusiutuvien energiamuotojen tuotantoon Hiilineutraali Helsinki 2030-toimenpideohjelman tavoitteiden mukaisesti. Energiantuotantomuodot kehittyvät vaiheittain ja asemakaavassa varaudutaan tuleviin tarpeisiin joustavasti. Ensimmäisessä vaiheessa asemakaava mahdollistaa alueen nykyisten toimintojen, kuten huippu- ja varalämpökeskuksen tuotannon jatkumisen.

Suunnittelualueen pinta-ala on 24 886 m². Alueen kokonaisrakennusoikeus on 50 000 k-m². Korttelin tehokkuusluku on e=2,01.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista. Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt uuden Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025. Tavoitteena on hiilineutraali Helsinki, joka saavuttaa tavoitteensa, toimii esimerkkinä ja tekee enemmän kuin osuutensa ilmastonmuutoksen torjunnassa.

Fossiilisten polttoaineiden käytöstä luovutaan. Helsingin hiilineutraaliustavoitetta aikaistetaan vuoteen 2030 eikä Helsinki tee enää uusia investointipäätöksiä bioenergiailaitoksista. Hiilinollatavoite asetetaan vuodelle 2040. Tämän jälkeen tavoitteena on hiilinegatiivisuus.

Kaavaratkaisu mahdollistaa korttelin muuttamisen älykkäiden ja kestävien energiaratkaisujen kortteliksi Helen-konsernin käyttöön. Se mahdollistaa alueella energian ja sähkön siirto- ja varastointiratkaisut sekä lämmöntuotannon. Alueella sallitaan nykyisen lämpölaitoksen toiminta sekä sen edellyttämät tekniset laitteet ja polttoaineen varastointi. Helenin tavoite on hiilineutraalisuus 2030.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (1956 ja 2016) ja niissä alue on merkitty osin Tehdaskortteleiksi (Tk), osin liike- ja toimitilarakentamisen korttelialueeksi (K) sekä katualueeksi. Osa alueesta on asemakaavoittamatonta. Korttelin nykyinen rakennusoikeus on 9 500 k-m².

Alue on tälläkin hetkellä pääosin Helenin energiatuotannon käytössä. Siellä on sähkökeskus, jonka katolle ja eteläpäätyyn on asennettu aurinkopaneeleita, lämpökeskus piippuineen sekä kylmä huoltoasema.

Helsingin kaupunki omistaa korttelialueen. Maa-alue on vuokrattu Helen Oy:n käyttöön. Kaavaratkaisu on tehty Helen Oy:n hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset



Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei pääosin aiheudu kaupungille kustannuksia. Pilaantuneen maaperän kunnostuskustannukset määritetään toteutuvien rakennushankkeiden yhteydessä. Maanomistajana olevan kaupungin ja alueen haltijan kesken on erillisissä sopimuksissa sovittu maaperän kunnostuksesta aiheutuvien kustannusten vastuunjaon periaatteista.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 8.12.2022–12.1.2023

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 22.11.2022 ja lautakunta päätti 29.11.2022 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Lisäksi lautakunta edellytti, että nähtävillä olon aikana arvioidaan sellaisen kaavamerkinnän muotoilu, joka rajaa ulos kaavan mahdollisuuksista uudet polttoon perustuvat investoinnit kaupunkistrategian mukaisesti.

Lautakunta katsoi myös, että kaavan jatkosuunnittelussa tulee huomioida kaava-alueen kaupunkikuvallisesti keskeinen asema ja ohjata rakentamisessa arkkitehtonisesti laadukkaaseen ratkaisuun.

Uusia polttoon perustuvia investointeja ei kuitenkaan ole rajattu ulos kaavamääräyksellä, koska tämän ei katsota olevan asemakaavallinen asia. Asemakaavan muutoksessa on pyritty mahdollistamaan myös nykyisen toiminnan jatkuminen ja kehittäminen toiminnanharjoittajan hiilineutraalisuustavoitteiden mukaisesti päästöttömään tuotantoon.

Tämän vuoksi mitään energiamuotoja ei voida sulkea tässä vaiheessa pois kaavamääräyksen huoltovarmuuden takaamiseksi.

Kaava-alueen kaupunkikuvallisesti keskeinen asema on jo pyritty huomioimaan rakennusten julkisivumateriaaleja sekä kortteliin liittyvien katutilojen suunnitteluun liittyvillä määräyksillä. Määräyksillä pyritään liittää tämän kortteli osaksi nykyisten energiakorttelissa sijaitsevien rakennusten materiaalimaailmaa ja ohjaamaan rakentamisessa arkkitehtonisesti laadukkaaseen ratkaisuun Suvilahden RKY-alue huomioon ottaen.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 36 päivän ajan.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus.

Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat katulinjaan kiinni rakentamisveloitteeseen sekä Sörnäisten rantatiellä että Vilhonvuorenkadun puolella, missä nyt on väljää tarpeettoman raitiotievarauksen vuoksi. Tämä mahdollistaisi kerrosalan lisäämisen ja tehokkaamman rakentamisen. Myös kivijalkaliiketilaa tulisi lisätä elävän katutilan edistämiseksi.



Kaavaehdotuksesta saatiin neljä viranomaisten lausuntoa sekä Helenin oma lausunto sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat yhdyskuntarakenteeseen, yleiskaavaan, pilaantuneisiin maihin, meluntorjuntaan, ilmastovaikutusten arviointiin, vesihuoltoon ja jätehuoltoon.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Turvatekniikan keskus (Tukes)
- Helen Oy

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) toteaa, ettei sillä ole lausuttavaa kaavaehdotuksesta.

Turvatekniikan keskus (Tukes) toteaa, että kaavamuutoksessa on huomioitu lämpölaitoksen alueen nykyinen toiminta sekä uusien öljysäiliöiden onnettomuusvaarat, eikä heillä ole muutoksesta huomautettavaa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen keskustelutilaisuudessa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet



Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäytösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Pia Kilpinen, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 310 37443
pia.kilpinen(a)hel.fi
Matti Kaijansinkko, tiimipäällikkö, asemakaavoitus, puhelin: 310 37195
matti.kaijansinkko(a)hel.fi
Kati Immonen, erityisasiantuntija, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 37254
kati.immonen(a)hel.fi
Kaarina Laakso, tiimipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi
Anu Haahla, ympäristöasiantuntija, teknistaloudelliset asiat, puhelin: +358 9 310 28916
anu.haahla(a)hel.fi
Riikka Österlund, liikenneinsinööri, liikenneasiat, puhelin: 310 37312
riikka.osterlund(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12811 kartta, päivätty 22.11.2022, muutettu 23.5.2023
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12811 selostus, päivätty 22.11.2022, täydennetty 23.5.2023
- 5 Havainnekuva, 22.11.2022
- 6 Tehdyt muutokset
- 7 Vuorovaikutusraportti 22.11.2022, täydennetty 23.5.2023
- 8 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Muistutus, 9.1.2023

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakijat/Hakijoiden edustajat

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 6
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-



30.05.2023

Asia/4

osoitteensa

täntöönpano
Liite 7

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 23.05.2023 § 286

Kaupunkiympäristölautakunta 29.11.2022 § 669

Kaupunkiympäristölautakunta 22.11.2022 § 653