



VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Kalasadaman keskus 2, asemakaavan muutos (nro 12438)

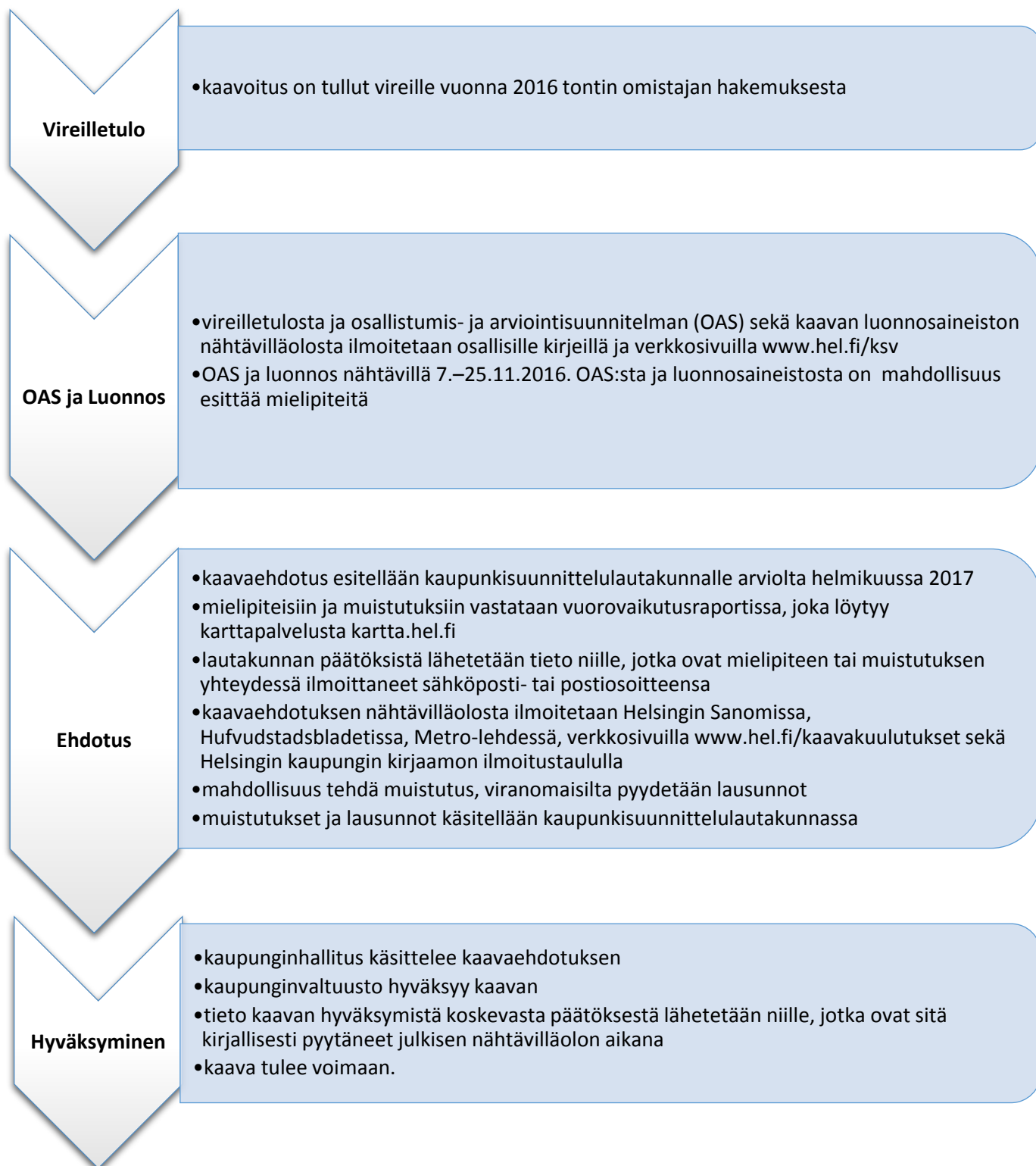
Vuorovaikutusraportin sisältö ja siinä käytetyt koodit

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

Mielipiteen 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 valmisteluaikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä 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 määräämisestä 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 Kivihienkatu 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 ratkaisuisa. 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 väriytyksen 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 keräämien 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 keräämien 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, Festarikujan 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 näyhtäydy yhtenäisenä kokonaisuutena. Ehdotettu ratkaisu on innostava.

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.

Asemakaavan muutosehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 7.4.–8.5.2017

Muistutukset

Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
 - Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
 - kaupunginmuseo
 - kiinteistölautakunta
 - pelastuslautakunta
 - yleisten töiden lautakunta
 - ympäristökeskus
 - Turvallisuus- ja kemikaalivirasto
-

Yhteenveto lausunnoista

Turvallisuus- ja kemikaaliviraston lausunto kohdistui alueen läheisyydessä sijaitseviin vaaralliseksi luokiteltaviin kemikaaleja varastoihin ja käsitteleviin kohteisiin. Yleisten töiden lautakunnan lausunto kohdistui kaavasta kaupungille aiheutuviin investointeihin. Pelastuslautakunnan lausunto kohdistui hälytysajoyhteyksiin, hotellin paloturvallisuuteen ja pelastuslaitoksen operatiivisen toimintakyvyn mahdollistamiseen. Kiinteistölautakunnan lausunto kohdistui huoneistohotellin kaavamääräykseen. Kaupunginmuseon lausunto kohdistui Suvilahden saavutettavuuteen sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennuskantaan. Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitoksen (HKL) lausunto kohdistui raideliikenteen häiriöttömyyden ja toimintavarmuuden turvaamiseen. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) lausunto kohdistui vesihuollon järjestämiseen alueella.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen sähköverkko Oy ja ympäristökeskus.

Rakennusvalvontavirasto ei vastannut lausuntopyyntöön. Kaavaehdotuksesta on neuvoteltu rakennusvalvontaviraston kanssa erillisin neuvotteluin.

Vastineet lausuntoihin

Helen sähköverkko Oy:llä ja ympäristökeskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes (21.3.2017) toteaa lausuntoon, että alueen läheisyydessä sijaitsee kaksi vaaralliseksi luokiteltavia kemikaaleja varastoivaa ja käsittelevää kohdetta: Helsingin kaupungin Tukkutori sekä Helen Oy:n Hanasaaren voimalaitos ja lämpökeskus.

Kemikaalien vähäistä teollista käsittelyä ja varastointia harjoittavan Tukkutorin osalta Tukes on antanut lausunnon 17.10.2005 (Dnro 3809/36/2005), jossa on todettu, että ammoniakikylmälaitoksen etäisyys kerrostaloista tulisi olla vähintään 75 metriä. Mikäli ko. etäisyys lähimmistä kerrostaloista täyttyy, niin Tukesilla ei ole Tukkutorin osalta huomautettavaa kaavasta.

Hanasaaren voimalaitoksen toiminta tulee loppumaan 2020-luvulla, jonka jälkeen voimalaitoksen polttoöljysäiliöiden ja hiilivarastojen aiheuttama mahdollinen vaara poistuu. Alueelle jää lämpökeskus ja sen yhteyteen rakennettavat kevyen polttoöljyn säiliöt. Tukesilla ei ole käytävissä tuleviin polttoainesäiliöihin liittyviä riskinarviointeja. Tukes

arvioi, ettei lämpökeskuksen tuleva polttoaineen varastointi aiheuta välitöntä vaaraa (tulipalon lämpösäteily, räjähdysen painevaikutus tai myrkyllisen kemikaalin päästö) kaava-alueelle. Mahdollisen tulipalon yhteydessä muodostuvien terveydelle haitallisten savukaasujen muodostuminen on syytä huomioida kaavaehdotuksen valmistelussa.

Tukesilla ei ole muuta huomautettavaa kaavamuutosehdotuksesta.

Vastine

Tukkutorin nykyisen ammoniakkilaitoksen ja asemakaavaehdotuksen lähimpien rakennusten välinen etäisyys on noin 0,5 km, joten etäisyys täyttää hyvin Tukesin aiemmassa lausunnossaan 17.10.2005 (Dnro 3809/36/2005) esittämän 75 metrin vähimmäisvaatimuksen.

Hanasaaren alueelle lämpökeskusta palvelemaan ja viimeistään voimalaitostoiminnan päättymisen jälkeen toteuttavan uuden polttoaineväestön suuronnettomuusvaaroja ja vaikutuksia on tutkittu ja arvioitu mallintamalla Helen Oy:n teettämässä selvityksissä. Varaston tulipalon lämpösäteilyvaikutukset eivät selvityksen perusteella ulotu suunnittelualueelle. Savukaasujen komponenteista asemakaava-alueelle voi ulotua noki, jonka muodostama laaja pilvi kohoaa korkealle. Tornitalojen yläkerroksiin voi mallinnuksen perustella kohdistua nokivaikutuksia. Noelta suojautumien on sisätiloissa mahdollista pysäyttämällä ilmanvaihto. Maantasolla, kulku- ja pihatasoilla noki ei mallinnuksen perustella aiheuta vaikutuksia, vaan liikkuminen ja poistuminen on mahdollista ja turvallista. Uudet öljysäiliöt ovat suunnitteluvaiheessa ja niiden toteutuksessa otetaan huomioon turvallisuus ja lähiympäristön muuttuva maankäyttö.

Asemakaavaselostusta on täydennetty Tukkutorin ammoniakkilaitoksen ja lämpökeskuksen tulevan varaston osalta.

Yleisten töiden lautakunta toteaa (25.4.2017) lausuntonaan, että asemakaavan ja sen mukaisten käyttötarkoituksen muutosten toteuttaminen ei edellytä varsinaisia kynnysinvestointeja kaupungilta. Nykyisille katualueille tehtävät muutokset Lautatarhankadulla ajoneuvoliikenteestä pyöräilyn ja jalankulun käyttöön voidaan toteuttaa erillisenä kokonaisuutenaan, mikäli tavoitteena on laatutason nosto.

Pelastuslautakunta toteaa (2.5.2017) lausunnossaan, että pelastuslaitokselle tulee mahdollistaa hälytysajoyhteys Lautatarhankatua pitkin metroasemalle ja sähkönsyöttöasemalle.

Kalasadamakeskuksen länsipuolinen hotellirakennus on metrimääräisen korkeutensa puolesta sellainen, että paloturvallisuuden ja pelastuslaitoksen operatiivisen toimintakyvyn mahdollistamiseksi rakennus on varustettava seuraavilla järjestelyillä:

Rakennus on varustettava automaattisella sammutuslaitteistolla.

Yksi rakennuksen hisseistä on varustettava laittein, jotka mahdollistavat hissin käytön tulipalotilanteessa. Hissin kori on mitoitettava paarikuljetukseen sopivaksi.

Rakenteellista paloturvallisuutta ja pelastushenkilöstön toimintakykyä koskeva jatkosuunnittelu tulee käydä pelastusviranomaisen kanssa tarvittavin erillisneuvotteluin.

Vastine

Osana asemakaavan liiteaineistoa on palotekninen suunnitelma kaavoituksen tarpeisiin. Suunnitelmassa on käyty läpi paloteknisen suunnittelun kannalta alueen tämänhetkistä suunnittelutilannetta ja asemakaavan muutoksen mahdollistaman rakentamisen asemakaavavaiheen paloteknistä suunnittelua sekä näiden yhteensovittamista. Hankkeessa jo tehdyn suunnittelun edetessä paloteknisiä ratkaisuja on käyty pelastusviranomaisten kanssa läpi ja paloteknisistä ratkaisuista on pyydetty lausuntoja pelastusviranomaiselta ennen rakennuslupaprosessia. Suunnittelun edetessä yhteistyö pelastusviranomaisten kanssa jatkuu.

Asemakaavan muutos mahdollistaa 15-kerroksisen hotellirakennuksen rakentamisen kortteliin 10593. Asemakaavavaiheen jälkeen kohteen suunnittelu etenee. Jatkosuunnittelussa palotekniset ratkaisut, kuten myös rakennuksen suojaustaso ja palomieshissin tarve arvioidaan ja suunnitellaan osana kokonaisuutta. Hankkeen jatkosuunnittelussa suunnitteluratkaisuille haetaan tarvittavat viranomaishyväksynät.

Lautatarhantie muuttuu kevyen liikenteen väyläksi. Asemakaavavaiheen paloteknisen suunnitelman mukaan tätä kevyenliikenteenväylää pitkin pystytään ajamaan ja siltä pystytään operoimaan pelastuslaitoksen kalustolla.

Kiinteistölautakunta toteaa (4.5.2017), että asemakaavan muutos vauhdittaa Kalasataman keskuksen ja sitä ympäröivän alueen toteutumista. Kaavamuutoksen myötä poistuu 12 000 k-m²:n suuruinen toimistotontti, jonka tilalle tulee 15 000 k-m²:n suuruinen hotellitontti. Kalasataman keskuksen ympärillä on voimakasta kysyntää sekä hotelleille että toimistoille. Jatkossa Kalasataman toteuttamiskelpoisten toimistotonttien muuttamista hotellikäyttöön tulee harkita entistä tarkemmin, sillä toimistokysyntä ei näytä suuntautuvan pienen kerrostasoalan takia korkeisiin torneihin. Kalasatamassa on tällä hetkellä vireillä lisäksi kaupunkiympäristön toimialan toimitalo, Keskon pääkonttori ja Lindström Investin toimistohankkeita.

AL-tontin huoneistohotellin kaavamääräystä tulisi tarkentaa siten, että se velvoittaa huoneistohotellin rakentamiseen.

Asemakaavaa on valmisteltu hyvässä yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa, joten kaavaehdotuksesta ei ole tässä vaiheessa muuta huomautettavaa.

Vastine

Kiinteistölautakunnan lausunnon pohjalta asemakaavan muutokseen on lisätty määräys: ”Tontin 10620/6 asuintilat tulee rakentaa huoneistohotellina.”

Kaupunginmuseo toteaa (5.5.2017) lausuneensa asiasta aiemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa. Tuolloin todettiin, että kaavamuutoksen yhtenä tavoitteena tulee olla Suvilahden alueen luonteva liittäminen ympärille kehittyvään kaupunginosaan sekä Suvilahden kulttuurikeskuksen toiminnan edellytysten vahvistaminen.

Kaupunginmuseo katsoo, että Suvilahden saavutettavuuden edistäminen jalankulkijoille ja pyöräilijöille on hyvä asia, koska se edistää samalla sekä Suvilahden että Tukutorin ja Teurastamon alueen kulttuuriympäristön säilymistä saavutettavuudellaan ja mielekkäällä käyttötarkoituksellaan. Festarikujan rakentamisen yhteydessä tulee huomioida sen sovittaminen Suvilahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennuskantaan ja teollisuusympäristöön. Kaasukellon ja sähkövoimalan välinen puistoalue toimii rajaavana suojavyöhykkeenä Sörnäisten rantatieltä Itäväylälle vievälle rampille, joten sen säilyminen Festarikujan rakentamisen yhteydessä on suotavaa.

Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa suunnitelmiin.

Vastine

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

Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL) (9.5.2017) toteaa asiasta seuraavaa:

Kaavoitus-, suunnittelu- ja toteuttamistyössä on kuitenkin huomioitava seuraavat asiat:

- Asemakaavan muuttaminen nykyisestä ja suunnittelualueella suoritettavissa korjaus- ja uudisrakentamishankkeissa tulee ottaa huomioon metro- ja raitioliikenteen kiskojen läheisyys ja siitä mahdollisesti aiheutuvat melu- ja värinähaitat.
-

- Pysäköintialueen perustusten tekeminen ei saa aiheuttaa metrora-dalla penkereen tai muiden rakenteiden sortumia.
- Työnaikaiset ja valmiit rakennelmat eivät saa tukkia metron nykyisiä huolto-, hätäpoistumis- ja palokunnan hyökkäysteitä (jos sellaisia alueella on).
- Kaikenlainen rakentaminen (lyöntipaalutus, ampuminen jne.) ei saa häiritä metroliikennettä.
- Rakentamisen yhteydessä mahdollisesti tapahtuvien räjäytysten ja louhimisen yhteydessä on huomioitava niiden turvallinen suunnit-telu, koskien olemassa olevia rataliikenteen yhteydessä olevia ra-kennelmia ja tiloja. HKL:n tuleva ohjeistus ”Metroradan vieressä ta-pahtuva rakentaminen” pitää huomioida uudis- ja korjausrakentami-sen yhteydessä.
- Rakennusten ja Kalasataman kokonaisvalaistussuunnitelmassa on huomioitava raitioliikenteen kuljettajien näkökyvyn turvaaminen suunnitelmaa tehdessä.
- Lautatarhankadun päässä olevan metro- ja sähkönsyöttöaseman yhteyteen on sallittava ja järjestettävä metroliikenteen tarvitseman huoltoauton kulku ja pysäköintipaikka.
- Lautatarhankadun päässä olevan metroaseman yhteyteen on sallit-tava ja järjestettävä metroliikenteen tarvitseman jäteauton kulku ja pysäköintipaikka, ellei metroaseman jätepiستettä voida sijoittaa toi-seen paikkaan.
- Metroaseman kattorakenteisiin mahdollisesti kertyvän lumikuorman turvallinen poistamisen ja siihen tarvittava tila on huomioitava met-roaseman ympäristössä.

Jos edellä mainittuja ei pystytä takaamaan, suunnittelun ja rakentami-sen tulee edetä vuorovaikutuksessa liikennelaitoksen edustajien kanssa.

Vastine

Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitoksen (HKL) esittämät asiat tullaan ottamaan huomioon alueen jatkosuunnittelun yhteydessä. Alu-teen suunnittelu ja rakentaminen tulee etenemään vuorovaikutuksessa liikennelaitoksen edustajien kanssa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) esittää (10.5.2017) lausuntonaan seuraavaa:

Asemakaavamuutos edellyttää vesihuollon lisärakentamista. Alueen tarvitsema vesihuolto on suunniteltu ja osin toteutettu. Asemakaavan muutos ei aiheuta suunnitellun vesihuollon muuttamista.
