



25.04.2017

Ysp/6

## § 129

### Lausunnon antaminen Kalasataman keskus 2 asemakaavan muutos- sehdotuksesta nro 12438

HEL 2016-006416 T 10 03 03

#### Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antoi ympäristökeskus.

#### 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

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### 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 km<sup>2</sup>. 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 kes-



kuksen 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.

Kalasadaman keskuksen alueella on todettu voimakasta rakentamisaikaisesta pohjaveden pinnan alenemista. Alueen pohjavesi on pilaantunut mm. orgaanisilla liuottimilla, minkä takia kulkeutumisriski on muiden pinnan tason muutosten vaikutusten ohella otettava huomioon kaikessa pohjaveden tilaan vaikuttavissa toimissa. 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 metrolinnoitus on paikoin merkittävä melulähde alueella. Epäedullisten sääolosuhteiden vallitessa myös ilmanlaatu on vilkkaassa liikenneympäristössä ajoittain huono. Kalasadaman 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 pihalla saavutetaan esitetyillä meluntorjuntaratkaisulla melutason ohjearvoihin nähden hyväksyttävät olosuhteet. Ainoastaan Hanasaaren voimalaitoksen vielä toimiessa sen piipun melusta johtuen voi talvivyönä 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 kansitaso 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 lähimmistä 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



25.04.2017

Ysp/6

2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12438 kartta, päivätty 28.2.2017

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.02.2017 § 115

HEL 2016-006416 T 10 03 03

Ksv 2123\_6

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- asettaa 28.2.2017 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12438 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelia 10593, korttelin 10620 tonttia 6, korttelin 10621 tonttia 6 sekä katualueita.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilla: kohdassa Päätöksenteko

[www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv)

- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa laskuttamaan hakijalta Kustannukset -liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen nro 12438 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnassa.



25.04.2017

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Salla Hoppu, arkkitehti, puhelin: 310 37240  
salla.hoppu(a)hel.fi  
Johanna livonen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37137  
johanna.iivonen(a)hel.fi  
Raila Hoivanen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37482  
raila.hoivanen(a)hel.fi  
Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37250  
kaarina.laakso(a)hel.fi  
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37311  
matti.neuvonen(a)hel.fi

HEL 2016-006416 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt HKL:n kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1269-00/16 ja kaavaluonnoksesta, Sörnäinen, Hermannin rantatie 3 ja 9.

HKL:n kantana on, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa sekä kaavaluonnoksessa tulee ottaa huomioon alueen läheisyydessä liikennöivä metro ja siitä aiheutuvat mahdolliset melu- ja värinä Haitat.

Lisätiedot

Simo Karjalainen, ratatöiden valvoja, puhelin: 310 36888  
simo.karjalainen(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 10.11.2016

HEL 2016-006416 T 10 03 03

Kohteen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon ohjeen ”Turvalliset rakentamiskorkeudet Helsingin rannoilla vuosina 2020, 2050 ja 2100” mukaiset korkeimmat merivedenpinnan tasot.

Hotellitontin osalta (K10593) rakennustöillä 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 virtaussuuntaan ja siten haitta-aineiden kulkeutumi-



seen.

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 ratkaisuihin. Kohde sijoittuu pääasiallisesti täyttö- ja kitkamaa-alueelle. Maanalaisten rakenteiden osalta ohjeistus aiemmassa kaavassa on hyvä.

Lisätiedot

Miia Paatsema, projektipäällikkö, puhelin: 310 37820  
miia.paatsema(a)hel.fi  
Risto Niinimäki, projektipäällikkö, puhelin: 310 37827  
risto.niinimaki(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 7.11.2016

HEL 2016-006416 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 25.10.2016

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa koskien Kalasadaman alueen kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja kaavaluonnosta. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta, ja on päättänyt lausua kantanaan seuraavaa.

Kaavamuutosalue rajautuu Suvilahden entisen sähkö- ja kaasulaitoksen alueeseen, joka on otettu 2000-luvulla kulttuurikäyttöön. Alueesta on muodostunut tunnettu helsinkiläinen kaupunkikulttuurin keskus. Suvilahti sisältyy Museoviraston listaukseen Valtakunnallisesti merkittäviä rakennetuista kulttuuriympäristöistä RKY 2009. Alueen rakennusten ja ympäristön vaaliminen on tulevan asemakaavoituksen tavoitteena, eikä alueen arvoja tule ennen kaavan valmistumista heikentää.

Kalasadaman 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 liittyviä alueen muuhun tarjontaan entisellä teurastamoalueella. Festarikujan avautuminen



25.04.2017

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.

Lisätiedot

Mikko Lindqvist, arkkitehti, puhelin: +358 9 310 36972  
mikko.lindqvist(a)hel.fi

Rakennusvirasto 4.11.2016

HEL 2016-006416 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1269-00/16 ja kaavaluonnoksesta, Sörnäinen, Hermannin rantatie 3 ja 9. Määräaika on 25.11.2016.

Kalasadaman keskuksen kahden tornin käyttötarkoitusta on suunniteltu muutettavan ja keskuksen viereiseen kortteliin suunnitellaan hotellia. Suunnitelmissa on myös ajoneuvoliikenteen poistaminen Lautatarhankadulta sekä Festarikujan rakentaminen.

Rakennusvirastolla ei ole tällä hetkellä huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1269-00/16 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