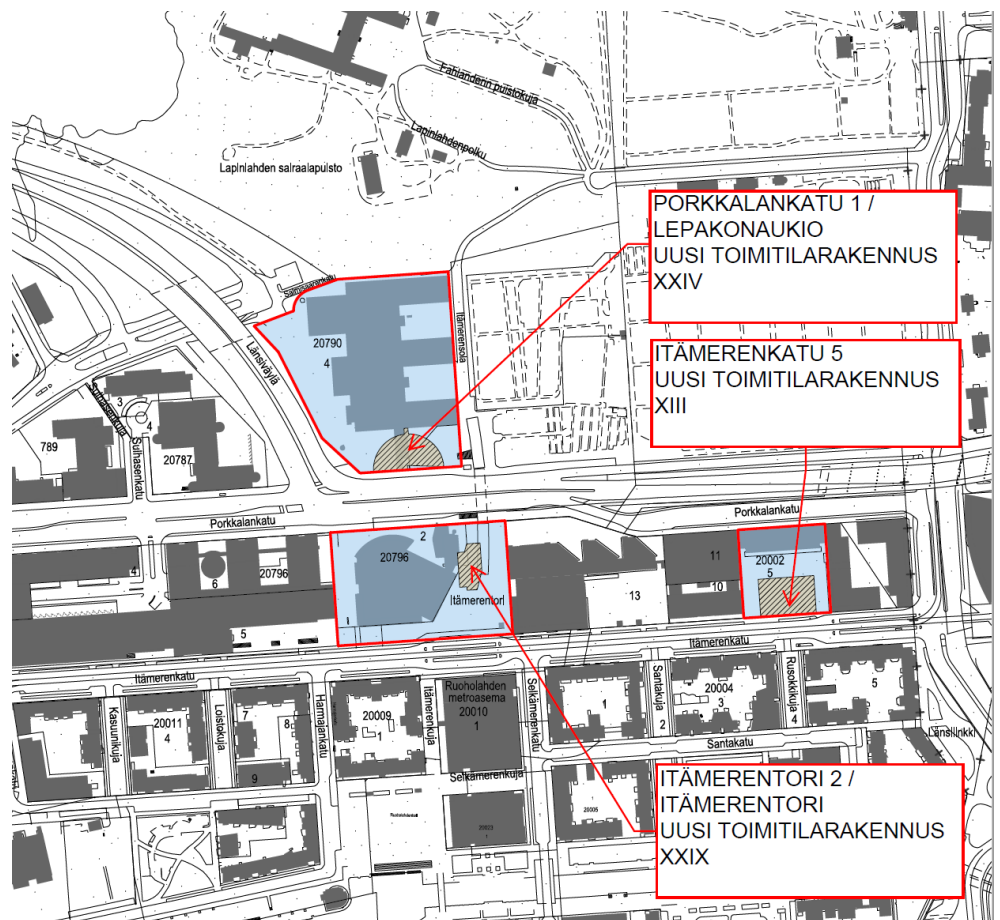


Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus

Vuorovaikutusraportti

Itämerenkadun ja Lepakonaukion toimitilat (Länsisatama) asemakaavan muutos

Päiväty 30.1.2024
Diaarinumero HEL 2022-004726
Hankenumero 0839_1
Asemakaavakartta nro 12877



Kuva 1. Suunnittelualueen rajaus.

Vuorovaikutusraportin sisältö

Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisu) valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista (huomautukset) sekä vastineet niihin. Vuorovaikutusraporttia täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluaikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelin 09 310 13700 ja sähköposti helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Liite

Asukastilaisuuden 16.1.2023 muistio

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2022 tonttien omistajien hakemuksista sekä kaupungin aloitteesta
- suunnittelusta on tiedotettu vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 19.12.2022–20.1.2023, asukastilaisuus 16.1.2023 Kaupunkiympäristötalolla
- nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeillä, kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> sekä Helsingin Sanomat ja Jätkäsaari-Ruoholahti -lehdissä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



Ehdotus

- kaavaehdotus esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle 30.1.2024
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- muistutukset ja lausunnot käsitellään kaupunkiympäristölautakunnassa
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta



Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen
- hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.

Yhteenvetot esitetystä huomautuksista ja vastineet niihin

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 19.12.2022–20.1.2023

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat pelastusturvallisuuteen, lentoturvallisuuteen, kunnallistekniikkaan, rakentamisaikaisiin liikennejärjestelyihin, maanalaisiin tiloihin, kaupunkikuvaan ja varjostumiseen ja rakennushistoriallisiin arvoihin.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavamääräyksissä on määritetty alin louhintataso ja muuntamoiden sijoittaminen ja selostuksessa on kuvattu kaavaratkaisua ja arvioitu vaikutuksia pelastusturvallisuuden, kunnallistekniikan, rakentamisaikaisen liikennejärjestelyiden, kaupunkikuvan ja varjostumisen ja rakennushistoriallisten arvojen osalta.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helen Oy
- Helsingin Satama Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Liikenne- ja viestintävirasto Traficom
- Telia Company AB
- Fingrid Oyj
- STUK Säteilyturvakeskus
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes
- Länsimetro Oy
- Finavia Oyj
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

Lisäksi Museovirasto ilmoitti, että Museoviraston ja alueellisen vastuumuseon välisen työnjaon mukaisesti Helsingin kaupunginmuseo antaa asiasta lausunnon.

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Voimalaitosonnettomuustilanteen pelastussuunnitelma (Tukes)

Mahdollinen Salmisaaren voimalaitosalueella tapahtuva onnettomuustilanne on huomioitu suunnittelussa. Asiaa kuvataan tarkemmin selostuksen kohdassa ympäristöhäiriöt, kaavaratkaisu, ympäristöturvallisuus.

Lentoestelupa rakentamiselle (Finavia Oyj)

Lentoestelupaa haetaan jatkosuunnittelun yhteydessä.

Kunnallistekniikan ja vesihuollon yleissuunnitelma ottaen huomioon tulevat tilavaraukset (HSY)

Vesihuollon johtosiirtojen periaatteet on hyväksytetty HSY:llä ja kaikista kunnallistekniikan johtosiirroista on laadittu liitekartat, jotka ovat selostuksen liitteinä. Kunnallistekniikan siirrosta on laskettu myös kustannusarviot. Asiaa kuvataan tarkemmin selostuksen kohdassa yhdyskuntatekninen huolto, kaavaratkaisu, sekä vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto, yhdyskuntataloudelliset vaikutukset.

Rakentamisaikaiset joukkoliikenne, kävely ja pyöräily yhteydet, esteettömyys (HSL)

Alueen sujuvista kulkuyhteyksistä sekä joukkoliikenteen toimintaedellytyksistä huolehditaan myös rakentamisen aikana huomioiden kattavasti eri reunaehdot. Uuden maankäytön ja katualueiden rakentamisen vaiheistusta suunnitellaan tarkemmalla tasolla rakennus- ja toteutussuunnitelmien yhteydessä. Itämerensola on tunnistettu keskeiseksi pohjois-eteläsuuntaiseksi jalankulun ja pyöräliikenteen reitiksi.

Itämerenkatu 5 vaikutukset metron maanalaisiin tiloihin -selvitys (Länsimetro)

Itämerenkatu 5:n suunnitelmissa on vain yksi kellarikerros, joka sijoittuu kiinteistön nykyisen kellarin tasoon. Kaavassa on annettu määräys alimmasta louhintatasosta -6.0, mikä on riittävä metrotunneleiden kannalta.

Satamatunnelin yhteensovitus hankkeiden kanssa (Helsingin Satama Oy)

Satamatunnelin yleissuunnitelman D-vaihtoehtoa on tarkasteltu rinnakkain Lepakonaukio 2:n suunnitelmien kanssa. Asiaa kuvataan tarkemmin selostuksen kohdassa maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen, kaavaratkaisu.

Kaavassa on annettu määräys alimmasta louhintatasosta -6.0, mikä on riittävä kaikkien satamatunnelin linjausvaihtoehtojen kannalta.

Helsingin energia merivesilämpölaitoksen suunnitelmien yhteensovitus kaavaratkaisun kanssa (Helen Oy)

Helsingin Energian Salmisaaren merivesilämpölaitoksen suunnittelu on keskeytynyt kaavaprosessin aikana. OAS-vaiheessa mukana olleen voimalaitosaluetta läheisimmän Technopoliksen tontin asemakaavoitus etenee tästä asemakaavasta erillisenä prosessina.

Kaavamääräys jakokaapeista (Telia Company AB)

Asemakaavassa on annettu määräys muuntamoista ja jakokaapeista.

Kaupunkikuvalliset/maisemalliset vaihtoehtotarkastelut, varjoisuusselvitys ja vaikutus selvitys RKY-alueiden arvojen säilymisestä (kaupunginmuseo).

Suunnitteluratkaisujen vaihtoehtotarkastelut ja varjoisuus selvitys on esitetty kaavan liitemateriaalina olevassa kaupunkikuvallisessa selvityksessä. Samassa selvityksessä on tuotu esiin vaikutuksia viereisiin RKY-alueisiin.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat lintujen törmäysvaikutuksiin, toimitilan määrään, ekologiseen kestävyYTEEN, rakentamisaikaisiin vaikutuksiin, aukoiden elävöittämiseen, tuulisuuteen, turvallisuuteen, liikenteeseen, luonto-, virkistys- ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymiseen sekä kaupunkikuvaan ja varjostumiseen.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavamääräyksissä on myymälöiden toteuttamista ja lintujen törmäysriskiä vähentävä määräys ja selostuksessa on kuvattu kaavaratkaisua ja arvioitu vaikutuksia toimitilan määrään, ekologisen kestävyYDEN, rakentamisaikaisen vaikutusten, aukoiden elävöittämisen, tuulisuuden, turvallisuuden, liikenteen, luonto-, virkistys- ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymisen sekä kaupunkikuvan ja varjostumisen osalta.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 9 kpl.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Lintujen törmäysvaikutukset

Lintujen törmäysriskiin liittyen on annettu kaavamääräys, jonka mukaan törmäysriskiä tulee vähentää lasipintojen kuvioinnilla tai muiden suunnitteluratkaisujen avulla. Jatkosuunnittelua ohjaa kaavan valmistelun yhteydessä laadittu lintuturvallisuutta koskeva selvitys (Itämerentori 2, Itämerenkatu 5 ja Lepakonaukion tornitalojen lintuturvallisuus selvitys, asemakaava-alueen korkeaa rakentamista koskeva linnustovaikutusarvio, Sitowise Oy, 16.1.2023).

Kaupunkikuva ja varjostuminen

Asemakaavanmuutoksen vaikutuksia Lapinlahden ja Hietaniemen RKY-alueisiin on arvioitu kaavan liitemateriaalina olevassa kaupunkikuvallisessa selvityksessä. Vaikutuksia kuvataan myös selostuksen kohdassa vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön.

Kaupunkikuvallisessa selvityksessä oleviin havainnekuviin on lisätty myös lähialueelle tulevat, asemakaavojen mahdollistamat hankkeet, joita ei vielä ole rakennettu.

Toimitilararve

Exilion Real Estate I Ky ja Kiinteistö Oy Helsingin Lepakko ovat ilmaiseet kehittämisvarauksen haun yhteydessä kerrosalatavoitteensa uuden toimitilarakentamisen määrästä. Lisäksi kerrosalatavoitteet on tuotu esiin kaavamuuotoshakemuksen yhteydessä. Kiinteistöt ovat arvoineen kerrosalatavoitteet toimintaedellytystensä varmistamiseksi.

Korkean rakentamisen hiilijalanjälki

Exilion Real Estate I Ky on laatinut korkeaa rakentamista koskevan hiilijalanjälkiselvityksen Hiilijalanjälkiselvitys, Kiinteistö Oy Itämerentori (EcoReal Oy, 30.6.2023). Selostuksen kohdissa kaavaratkaisu ja vaikutukset on kuvattu ekologista kestävyyttä.

Rakentamisaikaiset haitat melu, ilmaasaasteet ja kulkuesteet

Rakentamisella on väliaikaisia ympäristövaikutuksia, joiden minimointia voidaan tutkia jatkosuunnittelun yhteydessä. Rakentamisaikaisia kulkuesteitä on kuvattu selostuksen kohdassa vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen.

Aukioiden elävöittäminen, turvallisuus ja tuulisuus

Lepakonaukion ja Itämerentorin kokonaisuudesta on kaavoituksen yhteydessä laadittu julkisen ulkotilan yleissuunnitelma, jonka mukaisesti Itämerentorille tuodaan vehreyttä eri muotoisten istutusrakenteiden avulla osaksi kiinteistöihin tukeutuvia terassialueita. Torin keskelle on suunniteltu aukiomainen tila oleskelusaarekkeineen. Lepakonaukiolla tavoitteena on mahdollisimman inhimillisen tilan saavuttaminen. Suunnitelmassa puustoiset viherpinnat leviävät alikulkutunnelin reunoilta aukiotilaan ja muodostavat vehreämmän näkymän päätteen aukiolle pohjoisesta saavuttaessa. Kaavaratkaisun vaikutuksia aukioiden on tarkemmin avattu selostuksen kohdassa vaikutukset luontoon ja maisemaan.

Itämerenkatu 5:n nykyinen edusta-aukio poistuu, ja uudisrakennukselle on suunniteltu piha-alue sen pohjoispuolelle. Nykyisestä piha-alueesta on laadittu kaavoituksen yhteydessä arvotarkastelu.

Itämerentoria kehitetään kohti aktiivisempaa kaupunkiaukiota lisäämällä alueelle pidempää oleskelua tukevaa viherrakentamista. Tori tiivistyy pohjoisreunaltaan luoden intiimimpää aukiotilaa. Käyttäjämäärän lisääntyessä lisääntyy myös sosiaalinen kontrolli aukiolla. Tornirakennuksen arkadiosan ja ulkotilojen valaistukseen ja esteettömyyteen tullessaan kiinnittämään erityistä huomiota.

Luonto-, virkistys- ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen

Vaikutuksia RKY-alueisiin on kuvattu kaavan liitemateriaalina olevassa kaupunkikuvallisessa selvityksessä sekä selostuksen kohdassa vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön.

Kaupunkikuva

Rakentamisen sopivuutta Ruoholahden ympäristöön on arvioitu kaavan liitemateriaalina olevassa kaupunkikuvallisessa selvityksessä. Selvityksessä on kuvattu vaikutuksia kaukonäkymiin, lähiympäristöön sekä maisema- ja virkistysarvoihin. Lisäksi Itämerentornin osalta on laadittu erillinen korkean rakentamisen selvitys (Kiinteistö Oy Itämerentorin muutos ja laajennus, korkean rakentamisen selvitys, SARC architects Oy, 30.6.2023).

Rakentamisen aiheuttama liikenteen kasvu

Kaavan mukainen uusi toimitilarakentaminen tuottaa uusia työpaikoille suuntautuvia matkoja, kulkutapaosuuden painottuessa joukkoliikenteeseen. Uusien matkojen kasvu painottuu erityisesti varhaiseen aamuun ja alkuiltaan. Nykyinen joukkoliikenteen verkko ei kuormitu juurikaan matkamäärän kasvun seurauksena uusien matkojen jakautuessa useisiin eri joukkoliikennevälineisiin ja linjojen eri vuoroille. Kaavaratkaisun mahdollistaessa uusien autopaikkojen toteuttamisen autoliikenteen määrä kasvaa vähäisissä määrin. Uuden maankäytön liikennetuotos jakautuu useille eri katuyhteyksille hajaantuen niistä eri reiteille eikä kuormita merkittävästi katuverkkoa. Kasvua tapahtuu myös jalankulun ja pyöräliikenteen määrissä, mutta nykyinen katuverkko mahdollistaa kulkumuotojen suoran ja sujuvan kulun nykyisen katuverkon puitteissa.

Yhteenveto asukastilaisuudesta 16.1.2023

Keskustelussa ja kysymyksissä nousi esille toisaalta kannustusta ja toisaalta kritiikkiä hanketta kohtaan. Myös kehittämisideoita ja toiveita rakennusaikaisista järjestelyistä nousi esille.

Positiivisen palautteen ydinkohtana voidaan mainita kannatus täydennysrakentamiselle hyvälle sijainnille metroaseman ja muiden liikenneyhteyksien välittömään läheisyyteen. Kritiikki kohdistui ennen kaikkea rakennusten korkeuteen, Lapinlahden puiston kulttuuriympäristöön kohdistuviin maisemavaikutuksiin, varjostukseen ja tuulivaikutuksiin. Myös uuden toimitilarakentamisen ympäristövaikutukset ja rakentamisen yleinen tarve herättivät kysymyksiä ja kritiikkiä.

Olemassa olevien rakennusten purkamisen järkevyyttä kyseenalaistettiin, ja toivottiin uuden rakentamisen tapahtuvan ajan arvojen ja normien mukaisesti. Suunnittelun laatuun kohdistui niin ikään kritiikkiä, ja kolmen vaihtoehtoisen suunnitelman eroja lähinnä kerrokorkeudessa pidettiin vaatimattomana ja kunnianhimottomana suunnitteluna.

Itämerentorin elävöittäminen ja katutilan laadun parantaminen sai lähtökohtaisesti positiivisen vastaanoton, mutta lopputulosta epäiltiin muun muassa aukion varjoisuuden takia. Keskustelussa nousi esiin tarve Itämerentorin alueen ja Ruoholahden kauppakeskuksen parempaan yhdistymiseen metroaseman kanssa esimerkiksi maanalaisten kulkuyhteyksien muodossa.

Jalankulun ja pyöräilyn liikenneyhteyksien parantamisesta annettiin paljon palautetta ja toiveita. Kommentteissa ja kysymyksissä korostui näiden yhteyksien sujuvuuden varmistaminen myös rakennustöiden aikana.

Keskustelussa nousi esiin myös asukastilaisuuden keskustelun riittävä taltiointi, ja huoli käydyn keskustelun ja vuoropuhelun kantautumisesta päättäjien korviin. Myös havainnekuvien kesäaikaisuus ja varjostustarkasteluiden tekeminen ainoastaan valoisampien vuodenaikojen osalta herättivät keskustelua.

Kerro kantasi -nettikysely 19.12.2022–20.1.2023

Kerro kantasi -kyselyssä nousivat aiheiksi Helsingin korkean rakentamisen periaatteet, tuulisuus, varjostavuus, lintujen törmäysvaikutukset, kaupunkikuva ja rakentamisen korkeus, ekologinen kestävyys ja aukoiden osalta liikennevaikutukset.

19.1.2023

Kaupunkiympäristön toimiala

Asukastilaisuus Itämerenkadun ja Lepakonaukion toimitilat, asemakaavan muutos

Aika	16.1.2023 klo 17.00–18.00
Paikka	Kaupunkiympäristötalo, Työpajankatu 8
Osallistujat	noin 30 kaupunkilaista Helsingin kaupungilta: Jari Huhtaniemi, johtava arkkitehti Lauri Kervinen, viestintäasiantuntija Taneli Nissinen, tiimipäällikkö Matti Kaijansinkko, tiimipäällikkö Kati Immonen, insinööri Tuomo Sipilä, projektijohtaja

Itämerenkadun ja Lepakonaukion asemakaavaa käsittelevä asukastilaisuus järjestettiin Kaupunkiympäristötalolla maanantaina 16.1.2023. Paikalla oli kaupungin ja suunnittelua tekevien arkkitehtitoimistojen edustajien lisäksi noin 30 kiinnostunutta kaupunkilaista.

Tilaisuudessa kuultiin kaavoittajan ja arkkitehtien esitykset asemakaavahankkeesta. Esitysten jälkeen käytiin avointa keskustelua, jossa läsnäolijat pääsivät esittämään mielipiteensä ja kysymään kysymyksiä suunnittelijoilta.

Keskustelussa ja kysymyksissä nousi esille toisaalta kannustusta ja toisaalta kritiikkiä hanketta kohtaan. Myös kehittämissideoita ja toiveita rakennusaikaisista järjestelyistä nousi esille.

Positiivisen palautteen ydinkohtana voidaan mainita kannatus täydennysrakentamiselle hyvälle sijainnille metroaseman ja muiden liikenneyhteyksien välittömään läheisyyteen. Kritiikki kohdistui ennen kaikkea rakennusten korkeuteen, Lapinlahden puiston kulttuuriympäristöön kohdistuviin maisemavaikutuksiin, varjostukseen ja tuulivaikutuksiin. Myös uuden toimitilarakentamisen ympäristövaikutukset ja rakentamisen yleinen tarve herättivät kysymyksiä ja kritiikkiä.

Olemassa olevien rakennusten purkamisen järkevyyttä kyseenalaistettiin, ja toivottiin uuden rakentamisen tapahtuvan ajan arvojen ja normien mukaisesti. Suunnittelun laatuun kohdistui niin ikään kritiikkiä, ja kolmen vaihtoehdoisen suunnitelman eroja lähinnä kerroskorkeudessa pidettiin vaatimattomana ja kunnianhimottomana suunnitteluna.

Itämerentorin elävöittäminen ja katutilan laadun parantaminen sai lähtökohtaisesti positiivisen vastaanoton, mutta lopputulosta epäiltiin muun

19.1.2023

Kaupunkiympäristön toimiala

muassa aukion varjoisuuden takia. Keskustelussa nousi esiin tarve Itämerentorin alueen ja Ruoholahden kauppakeskuksen parempaan yhdistymiseen metroaseman kanssa esimerkiksi maanalaisten kulkuyhteyksien muodossa.

Jalankulun ja pyöräilyn liikenneyhteyksien parantamisesta annettiin paljon palautetta ja toiveita. Kommenteissa ja kysymyksissä korostui näiden yhteyksien sujuvuuden varmistaminen myös rakennustöiden aikana.

Keskustelussa nousi esiin myös asukastilaisuuden keskustelun riittävä taltiointi, ja huoli käydyn keskustelun ja vuoropuhelun kantautumisesta päättäjien korviin. Myös havainnekuvien kesäaikaisuus ja varjostustarkasteluiden tekeminen ainoastaan valoisampien vuodenaikojen osalta herättivät keskustelua.