



§ 5

Kaupunginmuseon johtokunnan lausunto Kalasataman keskuksen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12070

HEL 2011-003351 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginmuseon johtokunta päätti antaa seuraavan lausunnon Kalasataman keskuksen asemakaavan muutosehdotuksesta:

Kalasataman keskuksen asemakaavan muutosehdotus perustuu Helsingin kaupungin ja SRV Yhtiöt Oyj:n hankintakilpailun voittaneen ehdotuksen perusteella laadittuihin sopimuksiin. Kilpailun voittajaehdotus poikkesi tehokkuudeltaan ja rakennusten korkeuden osalta huomattavasti voimassa olevasta asemakaavasta (hyväks. 2009), jossa korkeimmat rakennukset ovat 16-kerroksia. Nyt esillä olevassa kaavaehdotuksessa korkeimmat rakennukset ovat 33-kerroksisia ja matalimmatkin yli 20-kerroksisia. Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna kerrosmäärä on ylittynyt yli 100 % ja näin ollen uuden Kalasataman keskuksen vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuurimaisemaan ovat moninkertaistuneet.

Sörnäisten ranta, nykyinen Kalasatama liittyy oleellisesti Vanhankaupungin lahdelle ulottuvaan Helsingin merelliseen maisemaan. Kalasataman rakentamisen myötä pääkaupungin historiallinen siluetti, jota leimaavat kirkontornit, Erottajan pelastusaseman torni, hotelli Tornin rakennus ja voimalaitosten piiput, muuttuu lopullisesti. Kaupunki menettää identiteettiään ja ominaisluonteensa.

Kaupunki muuttuu alati ja se saa uusia kerrostumia. Kaupunginmuseon johtokunnan näkemyksen mukaan muutoksen tulisi kuitenkin olla hallittua ja sellaista, että kaupunki säilyttää historiallisesti vahvat, ainutlaatuiset ominaispiirteensä kuten ääriiviivansa, jotka tekevät siitä juuri Helsingin. Kalasataman keskuksen toteutuessa ei näin tapahdu.

Kaupunginmuseon johtokunta katsoo, että korkean rakentamisen sijoittuminen Helsinkiin niin kantakaupunkiin kuin esikaupunkeihin tulisi ratkaista yleiskaavalla ja myös kaupunkilaisten osallistamisella. Yleiskaavassa korkean rakentamisen vaikutukset Helsingin kaupunkirakenteeseen ja historialliseen kaupunkikuvaan sekä siluettiin tarkasteltaisiin kokonaisuutena ja sen erilaiset vaikutukset otettaisiin huomioon ratkaisuja tehtäessä.

Kaupunginmuseo on tuonut esiin asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa (17.6.2011) ja luonnosvaiheessa



(5.10.2011) asemakaavan muutoksen merkittävät vaikutukset kulttuuriympäristöön. Museo on myös pitänyt tärkeänä, että Helsingin korkeaa rakentamista tulisi tarkastella kokonaisuutena. Se on edellyttänyt, että Kalasataman keskuksen rakentamisen vaikutusta tarkastellaan valtakunnallisesti merkittävään Suvilahden alueeseen. Kaupunkisuunnitteluvirastossa onkin laadittu selvitys "Kalasataman keskuksen vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön", johon sisältyvät sekä Kalasataman keskustan tarkastelu valokuvasovituksin useasta suunnasta että vaikutukset Suvilahden alueeseen.

Johtokunta tuo esiin, että Kalasataman keskuksen toteutuessa korkea rakentaminen 33-kerroksisine tornitaloineen tulee olemaan valtakunnallisesti merkittävien kaupunginosien ja alueiden taustamaisemana ja muuttamaan siten Helsingin näkymiä ja merellistä maisemaa lopullisesti, mutta myös lähimaisemaa mm. Kallion kirkon torni jää uutta keskusta matalammaksi. Kalasataman keskuksen vieressä sijaitseva valtakunnallisesti merkittävä Suvilahti ei saa jäädä alisteiseen asemaan korkeiden rakennusten juurella, kuten on tapahtumassa, jos kaava toteutuu.

"Korkea rakentaminen Helsingissä" -selvitys on liitetty Kalasataman keskuksen asemakaavan muutoksen asiakirjoihin. Selvitys valmistui Kalasataman kannalta aivan liian myöhään, vasta asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheessa, kun se olisi pitänyt olla käytettävissä jo kilpailuun ryhtyessä.

Tähän selvitykseen sisältyvät suositukset ja vyöhykekartta korkeasta rakentamisesta. Ne on laadittu jo käynnissä olevien hankkeiden pohjalta Kalasatamassa, Merikorttelissa ja Telakkarannassa sekä Jätkäsaareissa. Kalasatama on rajattu alueeksi B ja muut vyöhykkeeseen Ba, jolla korkea rakentaminen sallitaan. Muu osa kantakaupunkia on vyöhykettä A, johon ei sijoiteta korkeaa rakentamista. Ba vyöhyke on kuitenkin osa kantakaupunkia ja vyöhyke B Kalasatama osa Helsingin merellistä maisemaa. Kaupunkisuunnittelulautakunta on yksin hyväksynyt suositukset ja siten linjannut kaupungin korkean rakentamisen paikat meneillään olevien hankkeiden pohjalta. Kaupunginmuseo on ollut erittäin kriittinen näiden alueiden suunnittelusta korkeasta rakentamisesta.

Mittakaavallisesti yhtenäinen Helsingin keskusta on arvo, jolla kaupunki myönteisellä tavalla erottuu useista Euroopan jo tornirakentamisen toteuttaneista suurkaupungeista. Kaupunginmuseon johtokunnan näkemyksen mukaan Helsingin merellisen kansallismaiseman ja kantakaupungin rakentamisen mittakaava ovat arvoja, joista Helsinki tunnetaan ja joita arvostetaan. Kalasataman keskuksen hanke on ristiriidassa näiden arvojen vaalimisen kanssa.



Esittelijä

yksikön päällikkö
Anne Mäkinen

Lisätiedot

Anne Mäkinen, yksikön päällikkö, puhelin: +358 9 310 36486
anne.makinen(a)hel.fi

Päätösehdotus

Kaupunginmuseon johtokunta päättäneen antaa seuraavan lausunnon Kalasataman keskuksen asemakaavan muutosehdotuksesta:

Kalasataman keskuksen asemakaavan muutosehdotus perustuu Helsingin kaupungin ja SRV Yhtiöt Oyj:n hankintakilpailun voittaneen ehdotuksen perusteella laadittuihin sopimuksiin. Kilpailun voittajaehdotus poikkesi tehokkuudeltaan ja rakennusten korkeuden osalta huomattavasti voimassa olevasta asemakaavasta (hyväks. 2009), jossa korkeimmat rakennukset ovat 16-kerroksia. Nyt esillä olevassa kaavaehdotuksessa korkeimmat rakennukset ovat 33-kerroksisia ja matalimmatkin yli 20-kerroksisia. Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna kerrosmäärä on ylittynyt yli 100 % ja näin ollen uuden Kalasataman keskuksen vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuurimaisemaan ovat moninkertaistuneet.

Sörnäisten ranta, nykyinen Kalasatama liittyy oleellisesti Vanhankaupungin lahdelle ulottuvaan Helsingin merelliseen maisemaan. Kalasataman rakentamisen myötä pääkaupungin historiallinen siluetti, jota leimaavat kirkontornit, Erottajan pelastusaseman torni, hotelli Tornin rakennus ja voimalaitosten piiput, muuttuu lopullisesti. Kaupunki menettää identiteettiään ja ominaisluonteensa.

Kaupunki muuttuu alati ja se saa uusia kerrostumia. Kaupunginmuseon johtokunnan näkemyksen mukaan muutoksen tulisi kuitenkin olla hallittua ja sellaista, että kaupunki säilyttää historiallisesti vahvat, ainutlaatuiset ominaispiirteensä kuten ääriiviivansa, jotka tekevät siitä juuri Helsingin. Kalasataman keskuksen toteutuessa ei näin tapahdu.

Kaupunginmuseon johtokunta katsoo, että korkean rakentamisen sijoittuminen Helsinkiin niin kantakaupunkiin kuin esikaupunkeihin tulisi ratkaista yleiskaavalla ja myös kaupunkilaisten osallistamisella. Yleiskaavassa korkean rakentamisen vaikutukset Helsingin kaupunkirakenteeseen ja historialliseen kaupunkikuvaan sekä siluettiin tarkasteltaisiin kokonaisuutena ja sen erilaiset vaikutukset otettaisiin huomioon ratkaisuja tehtäessä.

Kaupunginmuseo on tuonut esiin asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa (17.6.2011) ja luonnosvaiheessa



(5.10.2011) asemakaavan muutoksen merkittävät vaikutukset kulttuuriympäristöön. Museo on myös pitänyt tärkeänä, että Helsingin korkeaa rakentamista tulisi tarkastella kokonaisuutena. Se on edellyttänyt, että Kalasataman keskuksen rakentamisen vaikutusta tarkastellaan valtakunnallisesti merkittävään Suvilahden alueeseen. Kaupunkisuunnitteluvirastossa onkin laadittu selvitys "Kalasataman keskuksen vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön", johon sisältyvät sekä Kalasataman keskustan tarkastelu valokuvasovituksin useasta suunnasta että vaikutukset Suvilahden alueeseen.

Johtokunta tuo esiin, että Kalasataman keskuksen toteutuessa korkea rakentaminen 33-kerroksisine tornitaloineen tulee olemaan valtakunnallisesti merkittävien kaupunginosien ja alueiden taustamaisemana ja muuttamaan siten Helsingin näkymiä ja merellistä maisemaa lopullisesti, mutta myös lähimaisemaa mm. Kallion kirkon torni jää uutta keskusta matalammaksi. Kalasataman keskuksen vieressä sijaitseva valtakunnallisesti merkittävä Suvilahti ei saa jäädä alisteiseen asemaan korkeiden rakennusten juurella, kuten on tapahtumassa, jos kaava toteutuu.

"Korkea rakentaminen Helsingissä" -selvitys on liitetty Kalasataman keskuksen asemakaavan muutoksen asiakirjoihin. Selvitys valmistui Kalasataman kannalta aivan liian myöhään, vasta asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheessa, kun se olisi pitänyt olla käytettävissä jo kilpailuun ryhtyessä.

Tähän selvitykseen sisältyvät suositukset ja vyöhykekartta korkeasta rakentamisesta. Ne on laadittu jo käynnissä olevien hankkeiden pohjalta Kalasatamassa, Merikorttelissa ja Telakkarannassa sekä Jätkäsaareissa. Kalasatama on rajattu alueeksi B ja muut vyöhykkeeseen Ba, jolla korkea rakentaminen sallitaan. Muu osa kantakaupunkia on vyöhykettä A, johon ei sijoiteta korkeaa rakentamista. Ba vyöhyke on kuitenkin osa kantakaupunkia ja vyöhyke B Kalasatama osa Helsingin merellistä maisemaa. Kaupunkisuunnittelulautakunta on yksin hyväksynyt selvityksen ja siten linjannut kaupungin korkean rakentamisen paikat meneillään olevien hankkeiden pohjalta. Kaupunginmuseo on ollut erittäin kriittinen näiden alueiden suunnittelusta korkeasta rakentamisesta.

Mittakaavallisesti yhtenäinen Helsingin keskusta on arvo, jolla kaupunki myönteisellä tavalla erottuu useista Euroopan jo tornirakentamisen toteuttaneista suurkaupungeista. Kaupunginmuseon johtokunnan näkemyksen mukaan Helsingin merellisen kansallismaiseman ja kantakaupungin rakentamisen mittakaava ovat arvoja, joista Helsinki tunnetaan ja joita arvostetaan. Kalasataman keskuksen hanke on ristiriidassa näiden arvojen vaalimisen kanssa.



Tiivistelmä

Helsingin kaupunki käynnisti syksyllä 2009 julkisen hankintakilpailun Kalasataman keskuksen suunnittelusta ja rakentamisesta. Neuvottelujen jälkeen kaupunginvaltuusto valitsi 11.5.2011 SRV Yhtiöt Oyj:n kilpailun voittajaksi ja hankkeen toteuttajaksi.

Kilpailun tulos poikkeaa alueen voimassa olevasta asemakaavasta rakennusoikeuden ja kerrosluvun osalta siinä määrin, että sen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muutosta Kalasataman keskeisimmälle korttelialueelle.

Alueelle on suunnitteilla Kalasataman keskus, joka koostuu kaupallisesta keskuksesta ja sen päälle rakennettavista kahdeksasta tornista, joihin on asumisen lisäksi suunniteltu myös toimistoja ja hotelli. Torneissa on 20–33 kerrosta ja niihin tulee noin 2 000 uutta asukasta.

Itäväylä ja metrorata katetaan viherkannella, jolle suunnitellaan asukkaiden piha-alueet ja julkinen puisto. Keskuksen yhteyteen on suunniteltu myös kaupungin uusi sosiaali- ja terveysasema.

Kalasataman keskus tulee toimimaan joukkoliikenteen sekä jalankulun ja pyöräilyn solmukohtana itäisessä kantakaupungissa. Kalasataman keskus tulee muodostamaan uuden kaupunginosan ytimen ja samalla se yleiskaavan mukaisesti yhdistää Kalasataman etelä- ja pohjoisosaa toisiinsa sekä vähentää Itäväylän aiheuttamaa haittavaikutusta.

Kiinteistövirasto on allekirjoittanut sopimuksen SRV Yhtiöt Oyj:n kanssa Kalasataman keskuksen kokonaisurakan toteutuksesta. Sopimuksen mukaan keskus on 90 % valmis 100 kuukauden kuluttua tämän asemakaavan voimaan tulosta laskien. Keskuksen arvioidaan olevan kokonaisuudessaan valmis viimeistään vuonna 2021.

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on luoda tulevan kaupunginosatoiminnallisesti monipuolinen keskus, joka toimii kaupunkikuvallisena maamerkinä ja porttina Kalasatamaan saavuttaessa kaikista neljästä ilmansuunnasta.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Kalasataman keskuksesta järjestetyn kilpailun voittaneen ehdotuksen rakentaminen kilpailussa esitetyn suunnitelman mukaisena siten, että alueelle muodostuu kaupallisten toimintojen, asumisen, toimitilojen, julkisten palveluiden ja joukkoliikenteen vahva keskittymä.



Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 9,3 ha.

Alueen rakennusoikeus kasvaa 94 450 m² ja on tämän jälkeen yhteensä 204 800 m².

Rakennusoikeus jakautuu seuraavasti:

Asunnot 88 200 k-m² 2 000 asukasta

Toimistot 29 750 k-m

2 700 työpaikkaa

Hotelli 10 200 k-m² 230 huonetta

Kaupalliset palvelut

60 350 k-m² 1 500 työpaikkaa

Julkiset palvelut 12 300 k-m² 250 työpaikkaa

Metro 4 000 k-m² 23 000 hlö/vrk, 2030

Kaavan aluetehokkuus on $ea = 2,2$. Kalasataman keskuksen

korttelitehokkuusalueella, jolla on kokonaiskerrosala, on $ekk = 6,8$ ja kaavanmukaisilla korttelialueilla keskimäärin $ek = 11,8$.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuuriympäristöön sekä Suvilahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön

Kalasataman keskuksella tulee olemaan mittavat kaupunkikuvalliset vaikutukset. Torniryhmä tulee näkymään kauas, erityisesti Kulosaarensillan, Junatien Hermannin rantatien ja Sörnäisten rantatien akseleissa. Kalasataman keskuksen rakentaminen tulee vahvistamaan uuden kaupunginosan muodostumista Helsingin urbaaniksi osaksi ja tulee muuttamaan kantakaupungin itäisten kaupunginosien identiteettiä merkittävästi.

Mittasuhteiltaan Kalasataman keskus on tornitaloryhmä, joka tullaan kokemaan kolmantena osapuolena Sörnäisten rantatien laajassa urbaanisessa skenaariossa yhdessä Hanasaari B-voimalaitoksen kanssa. Torniryhmän koko ja valtava mittakaava tulevat entisestään korostamaan Suvilahden laitosten merkitystä lähiympäristössään sekä autoilijoiden että jalankulkijoiden kannalta. Viimeiset näkymät Suvilahden laitoksista kaukomaisemassa, Kulosaaren suunnastakatsottuna, tulevat lähivuosina häviämään uusien rannalle rakennettavien asuinrakennusten taakse.

Vaikutuksia kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuuriympäristöön sekä Suvilahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön käsitellään tarkemmin erillisessä selvityksessä Kalasataman keskuksenvaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuuriympäristöön (SELVITYS 4), joka on asemakaavaselostuksen



liitteenä.

Toteutus

Rakentamisaikataulu SRV Yhtiöt Oyj on kaupungin kanssa solmimansa sopimuksenmukaisesti velvollinen toteuttamaan yksityisten osien kerrosalasta valmiiksi 90 % 100 kuukauden kuluessa Kalasataman keskuksen toteuttamisen mahdollistavan asemakaavan muutoksen voimaantulosta.

Esittelijä

Kaupunginmuseo on reagoinut Kalasataman asemakaavan muutokseen niin osallistumis- ja arviointi- että luonnosvaiheessa antamalla kirjallisen mielipiteensä ja lausunnon, toisin kun kaavaselostuksessa mainitaan. Kaavahankeen asiakirjoihin sisältyy vuorovaikutusraportti, jossa on vastine museon muutosluonnoksesta antamaan lausuntoon:

” Vastine Hkm:n lausuntoon

Kaupunkisuunnitteluvirastossa on tehty selvitys Korkea rakentaminen Helsingissä (SELVITYS 3), jossa tarkastellaan koko kantakaupungin aluetta. Selvitys liitetään asemakaavaselostuksen liitteeksi kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyn jälkeen. Selvitys tukee suunnitelmia rakentaa Kalasataman keskukseen ympäristöään huomattavasti korkeampia rakennuksia. Kaupunkisuunnitteluvirastossa on tehty erillinen selvitys Kalasataman keskuksen vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuuriympäristöön (SELVITYS 4), joka on asemakaavaselostuksen liitteenä. Selvityksessä on käsitelty erikseen rakentamisen vaikutuksia Suvilahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön ja todetaan perustellusti, että Kalasataman keskuksen uudet rakennukset eivät juuri lainkaan vaikuta Suvilahden laitosten kaupunkikuvalliseen asemaan.

Kalasataman keskus tulee rakentuessaan muuttamaan itäisen kanta-kaupungin näkymiä ja kaukomaisemaa merkittävästi ja se tulee luomaan oman historiallisen kerroksensa ja vahvan identiteettinsä lähialueelle.

Esitetyn asemakaavan muutoksen katsotaan olevan perusteltu ja hallittu ja Helsingin nykyisiä ominaispiirteitä ja historiallisia arvoja kunnioittava.”

Esittelijä huomauttaa, ettei asemakaavan muutos kunnioita Helsingin nykyisiä ominaispiirteitä ja historiallisia arvoja, vaan Kalasataman massiiviset tornitalot turmelevat ja väheksyvät niitä.



Esittelijä

yksikön päällikkö
Anne Mäkinen

Lisätiedot

Anne Mäkinen, yksikön päällikkö, puhelin: +358 9 310 36486
anne.makinen(a)hel.fi

Tiedoksi

Museovirasto kulttuuriympäristön suojelu

Päätöshistoria

Sosiaalilautakunta 17.01.2012 § 13

HEL 2011-003351 T 10 03 03

Päätös

Sosiaalilautakunta päätti antaa Kalasataman asemakaavan muutosehdotuksesta seuraavan sisältöisen lausunnon:

Sosiaalilautakunnan mielestä asemakaavan muutosehdotus luo erinomaiset edellytykset kaupungin palveluverkon toteuttamiselle.

Suunnittelu on tapahtunut kiinteässä yhteistyössä sosiaaliviraston kanssa. Sosiaali- ja terveysasema sisältyy kaupungin ja SRV Yhtiöt Oyj:n väliseen Kalasataman keskuksen toteutussopimukseen ja sijoittuu kortteliin 10622. Sosiaalilautakunnan (29.9.2009) hyväksymä tarveselvitys on ollut hankintakilpailun liitteenä kaupungin käynnistäessä syksyllä 2009 julkisen hankintakilpailun Kalasataman keskuksen suunnittelusta ja rakentamisesta. Kaavaehdotus vastaa myös lautakunnan lausuntoa Kalasataman osayleiskaavaehdotuksesta (27.3.2007) siten, että koko aluetta ja muita alueita palvelevat julkiset palvelut sijoittuvat luontevimmin keskustakortteleihin.

Asemakaavatyön yhteydessä on tehty useita selvityksiä, joista sosiaali- ja terveystoimen palveluverkkoon liittyy Kalasataman keskuksen sosiaali- ja terveysaseman tärinä- ja runkomeluselvitys. Tässä selvityksessä on alustavasti arvioitu metrolikenteen aiheuttamaa tärinää ja runkomelua. Kaavassa on annettu määräys runkomelun huomioon ottamisesta jatkosuunnittelussa.

Suunnittelun edetessä sosiaalilautakunta pitää tärkeänä huomion kiinnittämistä alueen esteettömyyteen ja erityisesti sosiaali- ja terveysaseman palvelujen saavutettavuuteen esteettömästi.



Sosiaalilautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Esittelijä

sosiaalijohtaja
Paavo Voutilainen

Lisätiedot

Inkeri Rehtilä, erityisasiantuntija, puhelin: 310 62841
inkeri.rehtila(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 12.01.2012 § 10

HEL 2011-003351 T 10 03 03

Kiinteistökartta H4 S1, Hermannin rantatie

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10571 osan, kortteleiden nrot 10593 ja 10595 - 10598 sekä puisto-, katu- ja satama-alueen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12070 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että kaavamuutos mahdollista Kalasataman keskuksen toteuttamisen siten kuin kiinteistöviraston ja SRV Yhtiöt Oyj:n välillä 16.8.2011 allekirjoitetussa Kalasataman keskuksen toteuttamissopimuksessa on sovittu. Kaupunginvaltuusto hyväksyi 11.5.2011, 98 § sopimuksen tekemisen SRV Yhtiöt Oyj:n kanssa tämän tekemän tarjouksen mukaisesti.

Kalasataman keskus on koko Euroopan mittakaavassa erittäin suuri, arviolta hieman alle miljardin euron suuruinen hanke. Keskuksen kokonaisrakennusoikeus on 204 800 k-m². Rakentaminen kestää noin kymmenen vuotta ja keskuksen arvioidaan olevan valmis vuonna 2021.

Kaupunki omistaa kokonaan kaavamuutoksen kohteena olevan alueen ja on sitoutunut myymään Kalasataman keskuksen korttelit hankkeen toteuttajalle edellä sanotun sopimuksen mukaisesti. Kaupunki saa keskuksen toteuttamiseen myytävistä tonteista ja pysyvistä käyttöoikeuksista noin 115 miljoonaa euroa. Kaupunki investoi puolestaan noin 50 miljoonaa euroa keskuksen julkisiin osiin kuten siltoihin, ympäröiviin katuihin, sähkönsyöttöasemaan ja 300 liityntäpysäköintipaikkaan. Lisäksi kaupunki vuokraa tilat keskukselta sosiaali- ja terveysasemaa varten 20 vuodeksi.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista kaavamuutosehdotuksen johdosta.



24.01.2012

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Pasi Lehtiö, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36448
pasi.lehtio(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 10.01.2012 § 4

HEL 2011-003351 T 10 03 03

Päätös

Kalasataman keskuksen asemakaavaehdotus toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita raideliikenteeseen tukeutuvasta tehokkaasta maankäytöstä. Kaavoituksen yhteydessä tehdyssä ekotehokkuuden arvioinnissa suunnitelman parhaina puolina nousevat esiin joukkoliikenne, kävely ja pyöräily, palveluiden sijainti ja jätehuolto. Myös lähivirkistysalueiden saavutettavuutta pidetään hyvänä. Heikoimpina osa-alueina näkyvät energiankulutus ja uusiutuva sähköntuotanto sekä korkean rakentamisen edellyttämät rakennusmateriaalivalinnat.

Suunnitteluhaasteita tuovat sijoittuminen vilkkaaseen liikenneympäristöön, jossa ajoneuvoliikenteen pakokaasu- ja melupäästökuormitus on huomattavan suuri. Myös Hanasaaren B-voimalaitoksen ja huippulämpökeskuksen läheisyys ja päästöjen vaikutukset korkeaan rakentamiseen vaativat erityishuomiota. Korkeat tornitalot ovat korkeudeltaan samaa suuruusluokkaa kuin huippulämpökeskuksen piippu. Energiankulutushuippujen aikaan toimiva lämpövoimalaitos on jäämässä alueelle, vaikka B-voimalaitos poistuisikin.

Ilmanlaatu- ja meluhaitat

Kalasatamaan suunnitellut tornitalot sijoittuvat Itäväylän päälle rakennettavalle viherkannelle. Kaksi läntisintä tornia on hotelli- ja toimistokäytössä. Muihin kuuteen torniin voidaan sijoittaa myös asumista. Liikenteen pakokaasupäästöjen leviämistä on selvitetty mallintamalla viherkansi tunneliksi. Korkeimmat pitoisuudet esiintyvät tunnelin suuaukkojen läheisyydessä viherkannella ja rakennusten liikenteen puoleisilla julkisivupinnoilla. Arvioidut pitoisuudet vastaavat tilannetta Helsingin vilkkaimmissa liikenneympäristöissä. Kaavamääräyksen tulisi varmistaa, että kansirakennelma vastaa mallinnuksessa käytettyä tilannetta, muutoin alueen ilmanlaatu heikkenee edelleen arvioidusta.



Rakennusten julkisivupinnoilla on tutkittu tuloilma-aukoille soveltuvaa korkeutta, joka huomioi liikennepäästöt. Tämän perusteella kaavaan on merkitty määräys, jonka mukaan asuinrakennusten tuloilma tulee ottaa tason +30 yläpuolelta. Määräystä tulisi tarvittaessa tarkistaa niin, että se ottaa huomioon myös voimaloiden päästöjen vertikaalisen leviämisen epäedullisissa säätilanteissa. Käytännössä tämä voisi tarkoittaa vähimmäiskorkeuden lisäksi enimmäiskorkeuden määrittelyä tuloilmanotolle.

Kalasadama on merkittävä joukkoliikenteen solmukohta ja vaihtopaikka. Kaavaselostuksessa tulisi kuvata ilmanlaatutilanne pysäkeillä ja kevyen liikenteen väylillä keskuksen ympäristössä. Alueilla, joissa ihmiset oleskelevat tai liikkuvat, ei saada ylittää ilmanlaadun raja-arvoja.

Pääosalla viherkannesta meluohjearvotaso ylittyy, vaikkakin asuinkortteleille on osoitettavissa suojaisempia oleskelualueita sekä kannella että kattoterasseilla. Tornirakennusten julkisivupinnoilla meluohjearvot ylittyvät joka puolella, minkä vuoksi asuntoja ei ole mahdollista avata myös ns. hiljaisille sivuille.

Pysäköinti

Alue sijaitsee poikkeuksellisen hyvien joukkoliikenneyhteyksien ääressä. Tämän vuoksi tulisi vielä tutkia pysäköintinormin muuttamista siten, että se olisi asunnoille 1 ap/150 krs-m². Mm. kaupungin täydennysrakentamista edistettäessä selvitetään mahdollisuudet lieventää tonttikohtaisen lisärakentamisen autopaikkavaatimuksia etenkin hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella.

Uusiutuvan energian käyttö

EU:n pyrkimyksenä on siirtyminen vuoden 2019 jälkeen passiivienergiarakentamiseen. Tällöin uudistaloilla ei olisi lämmitys- tai jäähdytystarvetta eli vuositasolla ostoenergian tarvetta ei syntyisi. Käytännössä tämä tarkoittaisi kiinteistökohtaista uusiutuvaa energiantuotantoa, mihin myös kaavoituksessa tulee varautua. Kaavan ekotehokkuuden arvioinnissa lähtökohdaksi oli otettu 10 %:n uusiutuvaan energiaan perustuva sähköntuotanto. Kaavamääräysten mukaan aurinkopaneelien tai vastaavien energiankeräimien integroiminen rakennuksiin on sallittua. Tämä luo edellytyksiä uusiutuvan energian käytön lisäämiseen lähtökohtaletusta enemmän.

Käsittely

10.01.2012 Ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:

Lauri Alhojärvi: Kappale 4:



24.01.2012

3. virke: muutetaan "tulisi tarvittaessa" kuulumaan "tulee".

4. virke: poistetaan sana "voisi".

Ehdotus ei saanut kannatusta, joten se raukesi.

Vastaehdotus:

Lauri Alhojärvi: Kappaleen 2 jälkeen omaksi kappaleekseen:

Kalasataman alueen melu- ja päästöarvioiden perusteella kaavaesityksen asuinrakennusten korkeutta tulee madaltaa usealla kerroksella. Myös Hanasaaren voimalan tai ainakin energiakulutushuippujen aikaan toimiva lämpövoimalaitoksen jääminen alueelle merkitsee sitä, että se ei sovellu korkeille asuinrakennuksille.

Ehdotus ei saanut kannatusta, joten se raukesi.

Esittelijä

ympäristötutkimuspäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Eeva Pitkänen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31517
eeva.pitkanen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 22.11.2011 § 373

Pöydälle 15.11.2011 kokouksesta

HEL 2011-003351 T 10 03 03

Ksv 2123_1, Hermannin rantatie 1, karttaruutu H4/S1

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 15.11.2011 päivätyn 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10571 osan, kortteleiden 10593 ja 10595–10598 sekä puisto-, rautatie-, katu- ja satama-alueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12070 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.



Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus, Kaj:n rooteli

15.11.2011 Pöydälle

Esittelijä

vs. asemakaavapäällikkö
Annukka Lindroos

Lisätiedot

Tuomas Hakala, projektipäällikkö, puhelin: 310 37205
tuomas.hakala(a)hel.fi
Iivonen Johanna, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37137
johanna.iivonen(a)hel.fi
Karlsson Anne, yleiskaavasuunnittelija, kaupalliset selvitykset, puhelin: 310 37444
anne.karlsson(a)hel.fi
Kivilaakso Eija, toimistopäällikkö, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37247
eija.kivilaakso(a)hel.fi
Kuitunen Ulla, arkkitehti, puhelin: 310 37443
ulla.kuitunen(a)hel.fi
Laakso Kaarina, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi
Narvi Seija, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37255
seija.narvi(a)hel.fi
Neuvonen Matti, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37311
matti.neuvonen(a)hel.fi
Saarinen Pekka, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37094
pekka.t.saarinen(a)hel.fi