



CAPELLAN PUISTOTIEN KORTTELIT

10. SÖRNÄINEN, KALASATAMA

OSA KORTTELIA 571

KORTTELI 10599

KATU- JA SATAMA-ALUE

ASEMAKAAVAN MUUTOSLUONNOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOSLUONNOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSLUONNOKSEN KARTTA NRO xxxxx
PÄIVÄTTY 30.10.2012, korj. 6.8.2013 PiKi

Asemakaavan muutosluonnos koskee:

Helsingin kaupungin
10. kaupunginosan (Sörnäinen)
korttelia 10599 sekä osaa korttelista 571 ja katu- sekä satama-alueetta
(muodostuvat uudet korttelit 10627–10629)

Kaavan nimi: Capellan puistotien korttelit
Hankenumero: 0951_1
HEL 2011-005946

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 27.3.2012
Kaupunkisuunnittelulautakunta: luonnos 20.11.2012
Nähtävilläolo (MRL 65 §):
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Sijaintikartta
Ilmakuva
Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan muutosluonnoksen pienennös
Kaava-alueen havainnekuva
Ote maakuntakaavasta
Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
Ote Yleiskaava 2002:sta
Sörnäistenrannan - Hermanninrannan osayleiskaava
Ote ajantasa-asemakaavasta
Liikennesuunnitelmaluonnos 18.6.2013
Arkkitehtuurikutsukilpailun (15.11.2012-1.3.2013) arvostelupöytäkirja

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutosluonnoksen sisältö

Alue sijaitsee kantakaupungin itärannalla, Kulosaarensillan pohjoispuolella. Alueelle on suunnitteilla Kalasataman kaupunkirakennetta täydentävä asuin- ja toimistoalue, johon tulee asuntoja noin 1100 uudelle asukkaalle.

Asemakaava-alue koostuu kolmesta asuinkorttelista, joiden kerrosluku vaihtelee 3-8 kerroksen välillä. Kaava-alueeseen on lisätty kuusikerroksinen toimistokortteli 10599. Toimitilakäyttöön ajateltu osa korttelista 571 on poistettu kaava-alueesta. Kortteleiden väliin on suunniteltu katuaukio, joka jatkaa Tukutorilta Verkkosaarenrantaan asti ulottuvaa aukeiden kaupunkitilojen sarjaa.

Muutosalueen pinta-ala on 5,20 ha. Kaavaluonnoksessa on rakennusoikeutta yhteensä 73.100 k-m², josta asuinkerrosalaa on yhteensä 43.1000 k-m². Toimistokerrosalaa yhteensä 30.000k-m².

Asemakaavan muutosluonnoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilla 10.4.- 4.5.2012. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja muutosluonnoksesta on jätetty yksi mielipide, joka on otettu kaavoitustyössä huomioon. Asemakaavanmuutosluonnosta muutettiin kilpailun voittaneen työn pohjalta.

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä Kallion kirjastossa, näyttely- ja infokeskus Laiturilla, kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilla 12.8.- 2.9.2013.

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosluonnosta koskee neljä erityistavoitetta:

- Uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta.
- Riittävien alueiden varaaminen jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä verkostojen jatkuvuuden edistäminen
- Pilaantuneen maa-alueen puhdistustarve on selvitettävä ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin.
- Melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvan haitan ehkäiseminen ja jo olemassa olevien haittojen vähentäminen

Kaavan valmistelussa on erityisesti painotettu alueen sijoittumista Kalasataman metroaseman ja palveluiltaan monipuolisen Kalasataman keskuksen välittömään läheisyyteen ja poikkeuksellisen kattavan kevyen liikenteen verkoston solmukohtaan.

Asemakaavan muutosluonnos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojenaluetta.

Maakuntavaltuusto on 20.3.2013 hyväksynyt Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan.

Yleiskaava ja osayleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on keskustatoimintojen aluetta sekä hallinnon ja julkisten palvelujen aluetta.

Kalasataman osayleiskaava nro 11650 (kaupunginvaltuusto 30.1.2008, tullut voimaan 14.3.2008) mukaan alue on pääosin kerrostalovaltaista asuntoaluetta ja palvelujen ja hallinnon aluetta.

Nyt laadittu asemakaavan muutosluonnos on osayleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa:

- Asemakaava nro 8750 (vahvistettu 16.4.1985). Kaavan mukaan alue on satama-alue ja sataman toimintaa palvelevien varastorakennusten korttelialuetta.
- Asemakaava nro 11760 (tullut voimaan 2.1.2009). Kaavan mukaan alue on katualuetta sekä toimistorakennusten korttelialuetta (KT).

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunginhallituksen päätöksen (23.1.2012) mukaisesti kaava-alueen kortteleiden 10627 ja 10628 asuinkerrostalojen korttelialueet (AK) on varattu asuntotuotantotoimikunnalle 31.12.2013 saakka kumppanuuskaavoitusta sekä asuntorakentamishankkeiden kehittämistä ja suunnittelua varten.

Capellan puistotien katualue kuuluu Verkkosaaren asemakaavan muutosluonnoksen alueeseen. Luonnos on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 3.3.2011.

Kalasadaman keskuksen asemakaava on saanut lainvoiman 28.6.2013.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu **xx.xx.2013**.

Maanomistus

Alue on Helsingin kaupungin omistuksessa.

Nykyisen alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee kantakaupungin itärannalla, Kulosaarensillan pohjoispuolella. Lännessä alue rajautuu Hermannin rantatiehen ja etelässä jo rakentuvaan Kalasataman keskukseen. Pohjoisessa aluetta rajaa Verkkosaarencatu. Idässä aluetta tulee rajaamaan Capellan puistotie. Kaava-alueesta on rajattu pois osa korttelista 571. Alue on vanhaa satamatoimintojen aluetta, jonka käyttötarkoitus on muutosprosessissa sataman muutettua Vuosaareen. Alueella olleet varistorakennukset on purettu uuden maankäytön tieltä. Nykyisellään alue on tasainen kenttä, jota käytetään rakentuvan lähiympäristön väliaikaisena varastona mm. maamassoille ja työmaajärjestelyille. Alue on lähes kokonaisuudessaan täyttömaata.

Palvelut

Alueen palvelut ovat rakentumassa Kalasataman muun rakentamisen myötä. Kalasataman metroasemalle ja sen ympärille rakentuvaan monipuolisten palvelujen keskukseen, Kalasataman keskukseen asemakaava-alueelta on matkaa n. 300 metriä. Myös Tukkutorin ja Teurastamon kehittyvä palvelutarjonta ovat alueen välittömässä läheisyydessä. Myös itse alueelle pyritään asemakaavamääräyksiin saamaan mahdollisimman paljon kivijalkaliiketilaa.

Kalasataman korttelitalon (koulu ja päiväkotiki) rakentaminen alkaa vuonna 2014. Kalasataman ensimmäinen kivijalkapäiväkotiki Pikku-Tylli on toiminnassa. Molemmat sijaitsevat Sörnäistenniemellä, alle puolen kilometrin päässä kaava-alueesta.

Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualueen nykyinen yhdyskuntatekninen huolto käsittää vesihuollon, energihuollon ja tietoliikenteen.

Alueella on seka-, jätevesi- ja hulevesiviemäreitä ja paineviemäri. Suunnittelualueen länsireunalla, Hermannin rantatiellä, sijaitsee 300 mm sekaviemäri, joka liittyy alueen pohjoisosan tulevalle katualueelle 500 mm sekaviemäriin, johon liittyy myös 300 mm paineviemäri. Koilliskulman korttelia 10628 viistää 300 mm pohjoiseen laskeva jätevesiviemäri ja korttelin 10627 alueella sijaitsee satamalle kuuluva 150 mm jätevesiviemäri.

Alueen itäreunalla sijaitsevat hulevesiviemärit (300 mm ja 600 mm) purkavat Vanhankaupungin selälle ja kuuluvat satamalle.

Luoteisnurkan katualueen kuivatuksesta huolehtivat hulevesiviemärit purkavat pohjoisosan 500 mm sekaviemäriin.

Alueen pohjoisosassa on likipitään 300 mm paineviemärin linjausta seuraava 200 mm vesijohto ja kaakkoiskulmassa 40 mm työmaa-aikainen vesijohto. Alueen vesijohtoverkosto kuuluu Ilmalan painepiiriin; minimikulutustilanteen painetaso vaihtelee välillä +64...+68 m (NN).

Alueella on energiahuollon osalta kaukolämpöjohtoja (80 - 300 mm), sataman sähkökaapeleita ja Helenin 10 kV keskijännitekaapeleita. Kaapelit sijaitsevat pääsääntöisesti tulevilla katualueilla. Korttelin 10627 pohjoisreunassa sijaitsee muuntamo.

Suunnittelualueella on sekä sataman omia että yksityisten operaattorien tietoliikennekaapeleita. Valtaosa kaapeleista sijaitsee korttelien 10627 ja 10629 alueilla. Lisäksi kaapeleita sijaitsee Hermannin rantatiellä aivan alueen länsireunassa, alueen pohjoisosan tulevalla katualueella ja korttelin 10627 länsipuolisella tulevalla katualueella.

Maaperä

Kohde sijaitsee pääosin saven päälle tehdyllä täyttöalueella. Täytön paksuus alueen länsiosassa on n. 1–3 metriä. Täyttökerros paksunee itään ja on itäreunassa noin 5 metriä. Alueen luoteisreunalla ja alueen eteläosalla on täytön alla kitkamaata tai kallio/louhittu kallio. Näillä alueilla täytön paksuus on alle 3 metriä.

Ympäristöhäiriöt

Melu ja ilmanpäästöt

Asemakaavan kortteleita rajaavien katujen moottoriajoneuvo- ja raitiovaunuliikenne aiheuttavat liikennemelua. Katujen moottoriajoneuvoliikenteen päästöt heikentävät ilmanlaatua alueella.

Maaperän puhtaus

Alueen nykyinen maanpinta on muodostettu maa- ja merialuetta täyttämällä. Täyttöihin on käytetty varsinaisen maa- ja kiviaineksen lisäksi sekalaisia aineksia kuten tuhkaa, purkujätettä ja teollisuuden sivutuotteita. Alueella on aiemmin ollut satamarataan kuuluvia pistoraiteita. Likimain korttelin 10629 alueelle on vuonna 1999 laaditun Sompasaaren sataman maaperäriskien kartoituksen mukaan tuotu

1960-luvulla kirjapainon pesunesteitä, joiden mukana maaperään pääsi liuottimia. Liuottimilla ja PAH-yhdisteillä pilaantunutta maata poistettiin vuonna 1994 kentän tasaustöiden yhteydessä.

Alueen maaperässä on 2000-luvun alkupuolelta alkaneissa tutkimuksissa todettu monin paikoin raskasmetalleja, PAH-yhdisteitä, syanidia ja orgaanisia yhdisteitä, kuten öljyhiilivetyjä ja liuottimia. Alueetta on osin kunnostettu tulevien katualueiden kohdalta vuonna 2011. Kalasatamankadun eteläosa ja Tukutorikujan länsiosa ovat puhdistetut osuudet. Koska pilaantuminen jatkuu puhdistetun alueen ulkopuolelle, on jo puhdistetut alueet eristetty suojarakenteella. Puhdistamistöitä on paikoin tehty myös tulevan korttelin 10627 alueella.

Tukutorin pakastamo

Alueen länsipuolella sijaitsee Helsingin tukkutori, jossa toimii myös pakastamo. Pakastamon jäähdytysaineena on ammoniakki. Ammoniakin aiheuttamia riskejä on selvitetty Etelä- Hermannin kaavoituksen aikana. Tukutorin pakastamolle on Etelä- Hermannin asemakaavoituksen yhteydessä tehtyjen turvallisuustarkastelujen perusteella esitetty Tukesin ja pelastuslaitoksen lausunnoissa (17.10.2005 ja 7.10.2005) vähimmäisetäisyydeksi asutukseen 100 metriä. Asemakaavamuutoksen lähimmät toiminnot sijaitsevat noin 400 metrin etäisyydellä pakastamosta. Ammoniakin käyttö tulee suunnitelmien mukaan loppumaan Tukutorin alueella. Uuden pakastamon on arvioitu valmistuvan vuonna 2015.

3 TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on täydentää Kalasatamaan rakentuvaa kaupunkia paikkaan sopivalla ja sen haasteet huomioivalla korttelirakenteella. Yhteistyössä Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimiston kanssa suunniteltavalle kumppanuuskaavoitusalueelle pyritään löytämään arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja toteuttamiskelpoinen kokonaisratkaisu myös kohtuuhintaisen asuntotuotannon tarpeisiin. Lisäksi Hermannin rantatien varren asuinkortteliin pyritään luomaan edellytyksiä ryhmärakennuttajille varattaville kerrostalotonteille.

Alueen kaupunkikuva suunnitellaan urbaaniksi. Erytistä huomiota pyritään kiinnittämään katutilan elävöittämiseen ja riittävien liiketilamahdollisuuksien sijoittamiseen kaava-alueelle. Asuntosuunnittelussa korostetaan asumismuotojen monipuolisuutta ja huomioidaan kaupunkiasumisen erilaisia tarpeita.

Alue tukeutuu ensisijaisesti joukkoliikenteeseen. Jalankulku- ja pyöräily-ympäristön turvallisuus ja viihtyisyys otetaan korostuneesti huomioon.

4

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Capellan puistotien korttelit sijaitsevat Kalasataman keskuksen pohjoispuolella ja ne ovat osa Kalasataman keskeisimpiä korttelialueita. Korttelit ovat Kalasataman pohjoisosan aloituskorttelit ja niiden rakentaminen tasapainottaa uuden kaupunginosan rakentamista Kulosaaren sillan molemmille puolille.

Asemakaava-alue koostuu kolmesta asuinkorttelista, joiden kerrosluku vaihtelee 3-8 kerroksen välillä. Kaava-alueeseen on lisätty kuusikerroksinen toimistokortteli 10599. Toimitilakäyttöön ajateltu osa korttelista 571 on poistettu kaava-alueesta. Kortteleiden väliin on suunniteltu katuaukio Tukkuatorinkujan varteen, joka jatkaa Tukkuatorilta Verkkosaarenrantaan asti ulottuvaa aukeiden kaupunkitilojen sarjaa. Hermannin rantatien varren korttelista 10629 osa on varattu erityisasumiseen.

Asemakaava laaditaan yhteistyössä Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimiston kanssa ns. kumppanuuskaavoitusperiaatteella. Asemakaavan laatimisen pohjaksi järjestetyn ideakilpailun tavoitteena oli löytää arkkitehtonisesti korkeatasoinen, toteuttamiskelpoinen ja toimiva korttelisuunnitelma, joka mahdollistaa kaupunginvaltuuston hyväksymän Helsingin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman mukaisen mahdollisimman monipuolisen asuntotuotannon. Lisäksi kilpailijoiden tuli kiinnittää erityistä huomioita paikan synnyttämiin haasteisiin mm. varjostusolosuhteiden osalta.

Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 5,20 ha. Kaavaluonnoksessa on rakennusoikeutta yhteensä 73.100 k-m², josta asuinkerrosalaa on yhteensä 43.1000 k-m². Toimitilakerrosalaa yhteensä 30.000k-m².

Kaavaluonnoksen aluetehokkuus on $ea = 1,4$. Korttelialueiden tehokkuus on $ea = 2,10$.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK) ja erityisasumisen korttelialue (AKS)

Alueelle on suunniteltu kolme asuinkorttelia, jotka ovat kantakaupungin mittakaavaa mukailevia, melko umpinaisia kortteleita. Kortteleiden 10627 ja 10628 rakennuskorkeudet vaihtelevat 3-8 kerroksen välillä. Korttelit on rajattu ulkoreunoiltaan mahdollisimman selkeäksi katutiloja rajaavaksi kokonaisuudeksi yhtenäisellä kolmikerroksisella jalustalla, josta nousevat vaihtelevankorkuiset asuintornit. Sisäpihan polveilu on ideakilpailun tulosta. Sillä pyritään avaamaan uusia näkymiä sekä tuomaan valoa korttelien sisäosiin. Se myös luo kortteleille vahvan oman identiteetin. Kortteleiden sisälle jäävät vapaamuotoiset yhteiskäyttöiset piha-alueet, joiden alla sijaitsevat pysäköintilaitokset.

Poikkeuksena on kortteli 10629, jonka tontit on rajattu siten, että kullekin tontille syntyy oma piha ja sen alle tonttikohtaiset pysäköintialueet. Ratkaisulla pyritään välttämään tonttien välisiä yhteisjärjestelyjä ja luomaan realistisia mahdollisuuksia tonttien luovuttamiselle ryhmärakennuttamiseen. Myös tonttien koot on suunniteltu tukemaan ryhmärakennuttamisen mahdollisuuksia. Piha-alueella olevia tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Koska erityisasumiseen varattujen tonttien piha-alueet ovat melko pienet, tulee rakennusten kolmikerroksisten osien kattopinnat rakentaa ja istuttaa leikki- ja oleskelualueiksi.

Kalastaman osayleiskaavan mukaisesti eri osa-alueille pyritään luomaan omaleimainen ilme. Kalastaman ensimmäisen asuinalueen Sörnäistenniemen rakennukset ovat väritykseltään kovin tummia. Capellan puistotien kortteleiden tulisi ilmeeltään erottua Kulosaarensillan eteläpuoleisesta alueesta ja siten asemakaavassa on määritelty niiden julkisivujen väritykseksi vaalea. Lisäksi viereisten tonttien rakennusten tulee ilmeeltään erottua naapureistaan, jotta vältetään suurkorttelimainen luonne. Lähiympäristön korkean rakentamisen takia kattopinnat ovat näkyvä osa kaupunkimaisemaa. Siten kattopintoja tulee käsitellä ns. viidentenä julkisivupintana ja ne tulee suunnitella osaksi korttelikokonaisuutta.

Asuinkortteleiden alimpaan kerrokseen tulee asemakaavakarttaan merkityille alueille rakentaa liiketilaa yhteensä 2 450 k-m². Korttelin 10627 tontille 5 merkitylle sosiaalitoimen palvelujen alueelle on tulossa noin 1 100 k-m²:n kokoinen kehitysvammaisten päivätoimintakeskus.

Asuinkerrostalojen ja erityisasumisen korttelialueiden yhteenlaskettu kerrosala on 43 100-k-m².

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH)

Kortteleiden 10627 ja 10628 sisäpihat on merkitty asumista palveleviksi yhteiskäyttöisiksi korttelialueiksi, jotka on varattu kaikkien tonttien yhteisiä leikki- ja oleskelualueita varten. AH-korttelialueiden alle rakennetaan ympäröivien AK-korttelialueiden autopaikat erillisiin pysäköintilaitoksiin.

Toimistorakennusten korttelialue (KT)

Kortteli 10599 on merkitty toimistorakentamisen korttelialueeksi. Se on 6-kerroksinen umpikortteli, jonka piha-alueen saa kattaa lasikatteella kerrosalan lisäksi. Näyttely- ja kokoontumistiloja sekä julkisia palvelutiloja saa sijoittaa kahteen alimpaan maanpäälliseen kerrokseen. Katutasoon tulee rakentaa vähintään 500 k-m² liiketilaa ja 300 k-m² ravintolatilaa. Teknisiä tiloja saa rakentaa kerrostasoille kerrosalan lisäksi.

Toimistorakentamisen kerrosala on 30.000 k-m².

Liikenne

Kalasadaman rakentuminen lisää alueen pääkatujen liikennettä siinä määrin, että nykyinen katuverkko ei ole riittävä Kalasadaman tulevan keskuksen läheisyydessä. Pääkatuliikenteen sujuvuus on varmistettu Sörnäisten ja Hermannin rantateiden välisellä liikennetunneliyhteydellä, Sörnäistentunnelilla, jonka asemakaavan kaupunkisuunnittelu-lautakunta hyväksyi 4.6.2013. Capellan puistotien kortteleiden asemakaavaluonnos sekä sen liikennesuunnitelma on laadittu tämän päätöksen pohjalta.

Kalasadaman ohittava pitkämatkainen liikenne siirtyy tunneliin. Hermannin rantatie muuttuu luonteeltaan alueelliseksi kokoojakaduksi ja tärkeäksi joukkoliikenteen yhteydeksi. Kadulle sijoitetaan sekä linja-autoliikennettä että raitiolinja, jotka palvelevat Kalasadaman asukkaiden lisäksi laajalti myös Helsingin koillisseudun muita matkustajia. Lähimmät raitiotie- ja linja-autopysäkit sijaitsevat Hermannin rantatiellä Kalasadaman keskuksen kohdalla aivan metroaseman alla sekä Verkkosaarenkadun risteyksen pohjoispuolella.

Kalasadaman sisäistä liikennettä palvelevat Hermannin rantatielle tasaisin välein johtavat pistokadut, jotka ovat osa Kalasadaman paikallista kokoojakatuverkkoa. Asemakaava-alueella nämä ovat Verkkosaarenkatu ja Työpajankatu. Katuverkkoa täydentävät Kalasadamankatu ja Capellan puistotie sekä jalankululle ja pyöräilylle varattu Tukkuutorinkuja. Katujen varsille on varattu mahdollisimman

paljon tilaa vieras- ja asiointipysäköinnille Työpajankatua lukuun ottamatta.

Hermannin rantatie ja Capellan puistotie ovat osa pyöräilyn pääreitistöä. Näille kaduille rakennetaan jalankulusta erotellut yksisuuntaiset pyörätiet ja Työpajankadulle pyöräkaistat. Muilla kaduilla pyöräily on ajoradalla muun ajoneuvoliikenteen tapaan.

Alueen asukaspysäköinti toteutetaan maanalaisena pysäköintinä pihakannen alla. Autopaikkojen määrät ovat AK-korttelialueella vähintään suurempi luvuista 1 ap/130 k-m² tai 0,5 ap/asunto ja AKS-korttelialueella 1 ap/400 k-m². Toimistoille tulee rakentaa vähintään 1 ap/120 k-m² ja myymälöille 1 ap/150 k-m².

Palvelut

Asemakaavassa on merkintä li, joka osoittaa rakennusalan osan, johon on rakennettava kerrosalan osoittavan luvun verran liiketilaa. Lisäksi kaavassa on merkintä kr, joka osoittaa rakennusalan osan, johon on rakennettava kerrosalan osoittavan luvun verran ravintola- tai kahvilatilaa, joka on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolella johdettavalla ilmastointihormilla. Yhteensä kaava-alueella on liiketilaa 3 250k-m². Liiketilat saa rakentaa kaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueelle rakennetaan uudet vesi-, energia- ja tietoliikennehuollon verkostot.

Vesijohtoverkko kuuluu Ilmalan painepiiriin ja painetaso on n. +60 mvp. Painetaso ei todennäköisesti riitä korkeimmille rakennuksille, vaan ne on varustettava mahdollisesti kiinteistökohtaisella paineenkorotuksella.

Jätevedet kootaan viettoviemärissä kaava-alueen ulkopuolelle rakennettavaan pumppaamoon, josta ne pumpataan Hermannin rantatielle rakennettavaan viemäriin ja edelleen Viikinmäen puhdistamolle.

Sade- ja sulamisvedet johdetaan hulevesiviemäreissä mereen. Rankkasateiden aiheuttamiin tulviin on varauduttu siten, että kaava-alueen kaduilla on riittävä pituuskaltevuus ja rankkasateiden aikainen tulvavesi purkautuu pintavaluntana katuverkostoa pitkin mereen.

Kaavassa on muuntamoiden sijoittamista koskeva määräys.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Tonttien suunnittelua ja rakentamista varten on laadittu raportti, jossa on tietoja mm. pohjaolosuhteista, esirakentamisesta ja maaperän puhdistustoimenpiteistä: "*Helsingin kaupunki, rakennusvirasto, Kalasataman ja Sörnäistenniemen kaava-alueet, esi- ja katurakentamisen sekä vesihuollon yleis- ja rakennussuunnittelu, Suunnitteluohjeet talonrakentamista varten, 20.8.2009*". Ohjeen kattama alue ulottuu korttelin 10627 alueelle.

Täyttömaakerroksen paksuus alueella vaihtelee 1–5 metriin. Korttelien 10627, 10628 sekä 10629 alueella rakennukset perustetaan teräsbetonilyöntipaaluilla. Korttelin 10599-eteläreunalla rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti, muualla korttelin alueella rakennukset perustetaan teräsbetonisilla lyöntipaaluilla. Kadut, kunnallistekniikka ja pihat voidaan perustaa esikuormitetun pohjamaan varaan. Lopullisten perustamistapojen suunnittelua varten on tehtävä katu- ja tonttikohtaisia lisäselvityksiä pohjarakennusolosuhteista.

Hermannin rantatien länsipuolella on puupaaluperusteisia rakennuksia. Orsi- ja pohjaveden pintaa ei saa pysyvästi alentaa. Olemassa oleville rakennuksille ja rakenteille ei saa aiheutua haittaa työnaikaisesta pohjavedenalennuksesta.

Kaava-aluetta rajaavien katujen korkeustasojen määrittelyssä on otettu huomioon ilmastonmuutoksesta mahdollisesti aiheutuva merenpinnan nousu sekä paikallisista rankkasateista johtuvat tulvatilanteet.

Alueen maaperä on todettu pilaantuneeksi siten, että laaja-alainen puhdistaminen on välttämätöntä ennen alueen ottamista asemakaavan mukaiseen käyttöön. Alueella on käynnissä lisätutkimuksia, joiden perusteella tarkennetaan maaperän pilaantuneisuutta ja arvioidaan alustavasti kunnostustarvetta ja -kustannuksia.

Asemakaavassa on määräys maaperän pilaantuneisuuden selvittämisestä ja pilaantuneiden alueiden kunnostamisesta ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Ympäristöhäiriöt

Liikennemelu

Kaava-alueella liikennemelua aiheuttavat kortteleita rajaavien katujen moottoriajoneuvo- ja raitiovaunuliikenne. Raitioliikennettä on

suunnitelmien mukaan Hermannin rantatiellä ja Työpajankadulla. Alueelle voi kantautua jonkin verran melua myös Itäväylältä Kulosaaren sillan suunnasta.

Alueen suunnittelun lähtökohtana on, että Hermannin rantatien ja Sörnäisten rantatien ajoneuvoliikenteen yhdistävä tunneli on toteutettu. Tunneli vähentää merkittävästi Hermannin rantatien liikennettä ja samalla sen aiheuttamaa melua. Lisäksi oletetaan, että Kalasataman keskus on toteutunut sille laaditun asemakaavan mukaisesti, jolloin sen kansi- ja muut rakenteet suojaavat Capellan puistotien kortteleiden asemakaava-aluetta Itäväylän ja metron melulta. Itäväylän ja metron melun leviämistä Kulosaaren sillan suunnalta kaava-alueelle vähentävät sillan nykyiset ja tulevat melukaiteet ja -aidat sekä Verkkosaaren asemakaava-alueelle tuleva korkeiden rakennusten kortteli.

Kaava-alueen melutasoja on arvioitu pistemäisillä laskennoilla. Laskennassa on käytetty pohjoismaista tieliikennemelun laskentamallia. Koska kyse on Sörnäisten alueen täydennysrakentamisesta, on melulaskelmissa päivän keskiäänitaso mitoitettavin suure. Laskennassa päivän (klo 7.00–22.00) liikennemääräksi on arvioitu 90 % koko vuorokauden liikenteestä. Raitiovaunujen melu on laskelmissa otettu huomioon siten, että yksi raitiovaunuvastaa kahta raskasta ajoneuvoa.

Asemakaavan korttelit ovat pääosin umpikortteleita, jolloin oleskelupihat ovat pääosin rakennusmassojen muodostamassa melukatveessa. Korkeimmat melutasot kohdistuvat Työpajankadun varrella sijaitsevan KT-korttelialueen toimistotalon julkisivulle (67–68 dB). Korttelin 10627 asuinrakennuksia ei saa ottaa käyttöön, ennen kuin suojaava rakennus kortteliin 571 on valmistunut.

Melulaskelmien perusteella kaavassa on annettu asuinrakennusten ulkoseinärakenteiden ääneneristävyyttä koskevia määräyksiä, joilla asuntojen sisämelutasot saadaan hyväksyttävälle tasolle.

Ilmanlaatu

Itäväylän liikenteen pakokaasupäästöjen haitta-alueen arvioidaan ulottuvan noin 52 metrin päähän väylästä. Haitta-alue ei ulotu kaava-alueen asuinkortteleihin saakka.

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Asemakaavan toteuttamisen vaikutuksia on tarkistettu mm. alueesta järjestetyn ideakilpailun avulla.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Satamatoiminnoilta vapautuvien alueiden rakentuminen vahvistaa kantakaupungin ja ydinkeskustan asemaa alue- ja yhdyskuntarakenteessa. Itäisen kantakaupungin ranta-alue ja kaava-alue sen osana rakentuu ydinkeskustan ja Arabianrannan väliin liittäen koko uuden rantarakenteen keskustan reunaan.

Kaava-alueen rakentaminen on täydennysrakentamista, jossa yhdyskuntarakenne tulee asettumaan olemassa olevan rakenteen ja liikenneverkkojen välittömään läheisyyteen.

Hyvät liikenneyhteydet ja erittäin keskeinen sijainti tekevät alueen houkuttelevaksi monipuoliselle väestörakenteelle. Lisäksi metroaseman läheisyys tarjoaa hyvät mahdollisuudet erityisasumiselle.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan

Capellan puistotien kortteleiden rakentaminen on osa Helsingin merellisen olemuksen muutosprosessia. Capellan puistotien kortteleiden rakentaminen aloittaa Kalasataman pohjoisosan rakentamisen ja tasapainottaa siten rakentamisen määrää Kulosaaren sillan molemmille puolille.

Vaikutuksia kaupunkikuvaan tarkasteltiin myös alueesta järjestetyn ideakilpailun yhteydessä.

Vaikutukset liikenteeseen sekä teknisen huollon järjestämiseen

Alueen liikenteellinen sijainti on hyvä. Sen vieressä sijaitsee metroasema, josta johdetaan myös bussi- ja raitiovaunuliikennettä keskustan ja Pasilan suuntaan.

Alueen rakentaminen lisää paikallisliikennettä. Liikenne johdetaan hallitusti kokoojakatujen kautta pääkatuverkkoon.

Alueen tasainen maasto luo hyvät edellytykset jalankululle ja pyöräilylle sekä esteettömälle liikkumiselle.

Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Alueelta on tekeillä rakennettavuusselvitys. Esirakentamismenetelmänä on suunniteltu alueen esikuormitusta. Alustavan selvityksen mukaan katujen esirakentamiskustannukset ovat noin 67 euroa/m² eli yhteensä noin 0,7 milj. euroa. Korttelialueiden esirakentamiskustannukset ovat alustavasti 67 euroa/m², yhteensä noin 1,7 milj. euroa. Kustannuksissa ei ole otettu huomioon pilaantuneen maaperän kunnostamista. Puhdistamiskustannukset arvioidaan alustavasti alueen lisätutkimusten valmistuttua.

Vaikutukset ihmisten terveyteen ja turvallisuuteen

Pilaantunut maaperä puhdistetaan ennen alueen ottamista asemakaavan mukaiseen käyttöön. Maaperästä ei puhdistamisen jälkeen aiheudu haittaa ihmisten terveydelle.

Alueen korkeustason määrittelyssä on merenpinnan korkeusvaihtelu otettu huomioon sijoittamalla uudisrakennukset maa- ja metsätalousministeriön ja ympäristöministeriön oppaassa annettujen ohjeiden mukaisesti: *Ylimmät vedenkorkeudet ja sortumariskit ranta-alueille rakennettaessa – Suositus alimmista rakentamiskorkeuksista, ympäristöopas no: 52*. Rankkasateiden aiheuttamiin tulviin on varauduttu suunnittelemalla alueellinen tasaus siten, että tulvavedet voidaan johtaa pintavaluntana katuja pitkin mereen.

Kalasadaman keskuksen aiheuttamat vaikutukset lähiympäristöön

Kalasadaman keskuksen korkea rakentaminen aiheuttaa kaava-alueelle erittäin haasteelliset varjostusolosuhteet. Lisäksi kaava-alueen kaupunkirakenteellinen liittyminen Kalasadaman keskuksen suureen mittakaavaan on ratkaistava laadukkaasti.

6

SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 10.4.2012) sekä asemakaavan muutosluonnos (päiväty 10.4.2012).

Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2013 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 10.4.–4.5.2012. Asemakaavaluonnos esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 30.10.2012.

Asemakaavan muutosluonnosta muutettiin 15.11.2012 - 1.3.2013 käydyn arkkitehtuurikilpailun voittaneen työn pohjalta.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos sekä päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet uudelleen nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 12.08. - 2.9.2013.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yksi mielipide koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja asemakaavan muutosluonnosta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta saatu mielipide kohdistui kortteleiden melu- ja tuuliolosuhteisiin sekä piha-alueiden varjostusolosuhteisiin.

Mielipide on kaavoitustyössä otettu huomioon ja siinä mainittujen asioiden tutkimista jatketaan kaavoitustyön edetessä.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä asuntotuotantotoimiston, kiinteistöviraston, rakennusviraston, talous- ja suunnittelukeskuksen ja ympäristökeskuksen sekä Helsingin Satama -liikelaitoksen kanssa. Kaavaluonnoksesta saadut kannanotot koskivat liikennemääräennusteiden pohjalta tarkistettavaa asuinrakennusten meluntorjunnan tarvetta, lumen varastointia alueella sekä yhteispihatontteja.

7
KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosluonnos esiteltiin
kaupunkisuunnittelulautakunnalle 30.10.2012.

Helsingissä xx.xx.xx

Olavi Veltheim



SÖRNÄINEN, CAPELLAN PUISTOTIEN KORTTELIT ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma korvaa aiemman 27.3.2012 päivätyn suunnitelman kaava-alueen rajauksen osalta. Tästä johtuen myös kaava-alueen rakennusoikeutta sekä korttelien käyttötarkoitusta on tarkistettu.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee kantakaupungin itärannalla, Kulosaarensillan pohjoispuolella. Lännessä alue rajautuu Hermannin rantatiehen ja etelässä tulevaan Kalasataman keskukseen. Pohjoisessa aluetta rajaa Verkkoasaarekatu sekä idässä suunnitteilla oleva Capellan puistotie. Kaava-alueesta on rajattu pois osa korttelista 571 ja otettu mukaan kortteli 10599.

Nykytilanne

Alue on vanhaa satamatoimintojen aluetta, jonka käyttötarkoitus on muutosprosessissa sataman muutettua Vuosaareen. Alueella olleet varistorakennukset on purettu ja alue on nykyisellään tasainen kenttä, jota käytetään rakentuvan lähiympäristön väliaikaisena varastona mm. maamassoille ja työmaa-järjestelyille.

Mitä alueelle suunnitellaan

Alueelle on suunnitteilla neljä asuin- ja toimistokorttelia, joihin tulee asuntoja yhteensä n. 1 100 asukkaalle. Toimistorakennukset ovat pääosin 6-kerroksisia ja asuinrakennukset voidaan toteuttaa 3–8-kerroksisena.

Kaavaluonnoksessa asuinkerrosalaa on yhteensä 43 100 km² ja toimistokerrosalaa 30 000 km². Katutasoon saa rakentaa yhteensä 3 250 km² liiketilaa rakennusoikeuden lisäksi.

Aloite

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Maanomistus

Eläkeyhtiö Varma omistaa korttelin 10599. Helsingin kaupunki omistaa muun maa-alueen.

Kaavatilanne

Alueella on voimassa asemakaavat vuosilta 1985 ja 2009. Voimassa olevissa asemakaavoissa alue on satama-alueita, sataman toimintaa palvelevien varistorakennusten korttelialuetta sekä katualuetta.

Kalasataman osayleiskaavan (2008) mukaan alue on pääosin kerrostalovaltaista asuntoaluetta ja palvelujen ja hallinnon aluetta.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunginhallituksen päätöksen (23.1.2012) mukaisesti osa kaava-alueen kortteleista on varattu asuntotuotantotoimikunnalle 31.12.2013 saakka kumppanuuskaavoitusta sekä asuntorakentamishankkeiden kehittämistä ja suunnittelua varten.





Asemakaavan muutosluonnos on esitely kaupunkisuunnittelulautakunnalle 30.10.2012.

Alueesta on käyty arkkitehtuurikutsukilpailu 15.11.2012-1.3.2013 ja asemakaavaluonnosta on muokattu voittaneen ehdotuksen pohjalta.

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja muut asiantuntijat arvioivat kaavan valmistelun yhteydessä sen toteuttamisen vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan, liikenteeseen sekä teknisen huollon järjestämiseen ja yhdyskuntatalouteen.

Lisäksi tutkitaan alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevan Kalasataman keskuksen toteuttamisen aiheuttamia vaikutuksia tälle kaava-alueelle.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille. Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto on esillä **12.8.2013–2.9.2013**

- Kallion kirjastossa, Viides linja 11
- näyttely- ja infokeskus Laiturilla, Narinkka 2 A (suljettu maanantaisin)
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt").

Keskustelutilaisuus on keskiviikkona 21.8. klo 18–20 Kalasataman huoltorakennuksessa (tuleva asukastalo), Parrulaituri 2.

Kaavan valmistelija on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta voi esittää mielipiteen **viimeistään 2.9.2013** kirjallisesti osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,
Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10,
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13)

tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi)
tai faksilla (09) 655 783

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle syksyllä 2013.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä keväällä 2014.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset sekä rakennuttajat
- seurat, yhdistykset: Hermanni-Vallila seura, Helsingin kaupunginosayhdistykset ry Helka, Kallio-seura, Kulosaarelaiset–Brändöborna, Helsingin seudun kauppakamari, Helsingin Vanhankaupungin Yrittäjät ry,





- Helsingin Yrittäjät, Helsingin Vanhan-kaupungin Yrittäjät ry, Helsingin tukkutorialueen yrittäjäyhdistys ry, Helsingin seudun kauppakamari
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kiinteistöviraston tonttiosasto, kiinteistöviraston tilakeskus, rakennusvirasto, rakennusvalvontavirasto, pelastuslaitos, sosiaali- ja terveystieteiden virasto, opetusvirasto, varhaiskasvatusvirasto, asuntotuotantotoimisto, Helsingin Satama, HSY Vesi, HSY Jätehuolto, Helen sähkö-verkko, Helsingin Energia, HKL, HSL, talous- ja suunnittelukeskus elinkeinopalvelu, ympäristökeskus
- muut asiantuntijaviranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelusta tiedotetaan

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- Metro-lehdessä
- www.hel.fi/ksv (kohdassa Nähtävänä nyt!)

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävyydestä tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).

Kaavaa valmistelee

arkkitehti Pia Kilpinen
puhelin 09 310 37443
sähköposti [pia.kilpinen\(a\)hel.fi](mailto:pia.kilpinen(a)hel.fi)





Sijaintikartta
Capellan puistotien kortelit

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Itäranta-projekti





Ilmakuva
Capellan puistotien korttelien aluerajaus

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Itäranta-projekti



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	05.08.2013
Kaavan nimi	CAPELLAN PUISTOTIEN KORTTELIT, 10. kaupunginosa Sörnäinen, Kalasatama, osa korttelia 571, kortteli 10599, katu- ja satama-alue		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	5,1998	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	5,1998

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

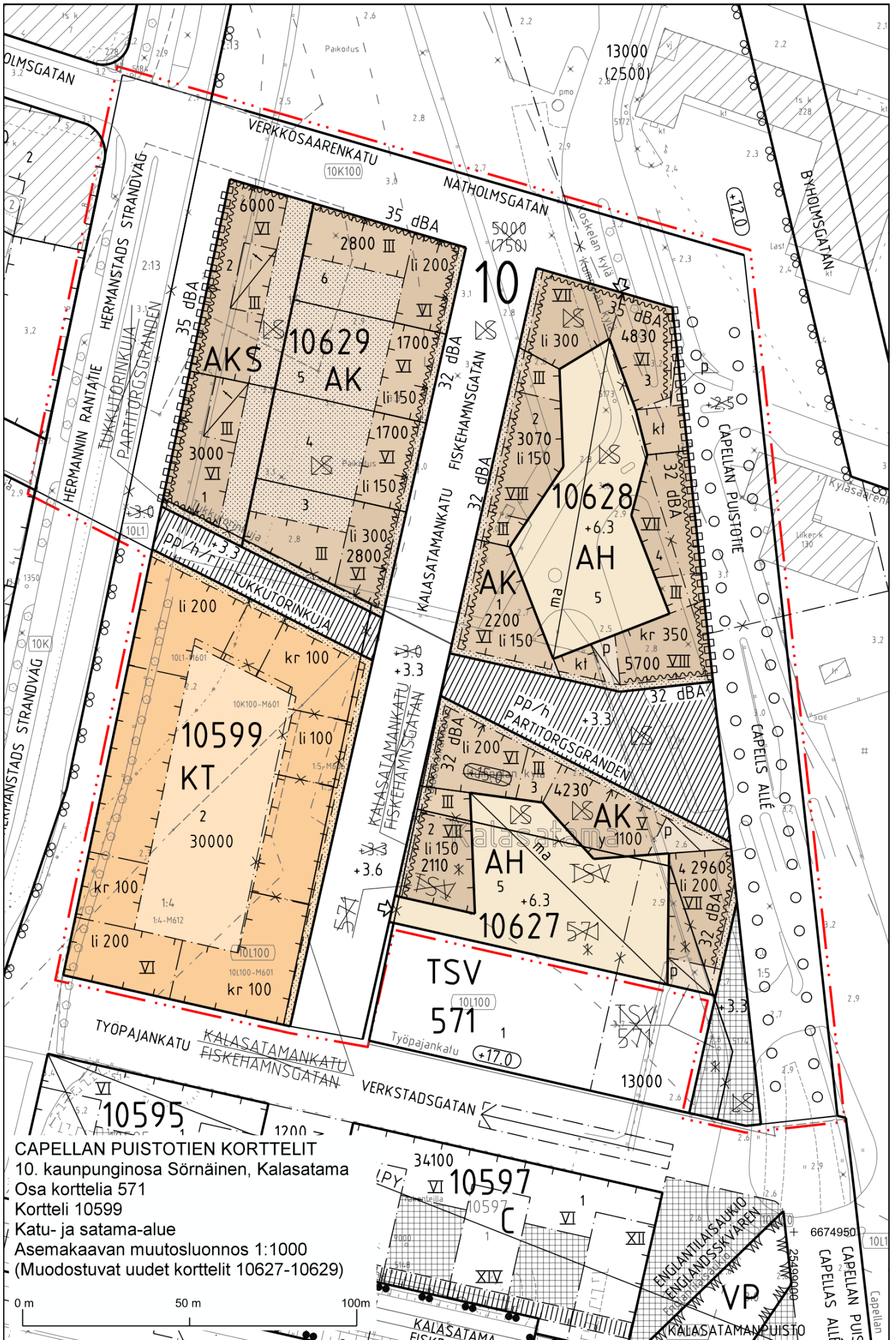
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,1998	100,0	73100	1,41	0,0000	43100
A yhteensä	2,0486	39,4	43100	2,10	2,0486	43100
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,8547	16,4	30000	3,51	0,0365	
T yhteensä					-0,3293	
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	2,2965	44,2			-1,7558	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,1998	100,0	73100	1,41	0,0000	43100
A yhteensä	2,0486	39,4	43100	2,10	2,0486	43100
AK	1,2737	62,2	34100	2,68	1,2737	34100
AH	0,5083	24,8			0,5083	
AKS	0,2666	13,0	9000	3,38	0,2666	9000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,8547	16,4	30000	3,51	0,0365	
KT	0,8547	100,0	30000	3,51	0,0365	
T yhteensä					-0,3293	
TSV					-0,3293	
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	2,2965	44,2			-1,7558	
Kadut	1,9069	83,0			1,2278	
Katuauk./torit	0,0716	3,1			0,0716	
Kev.liik.kadut	0,3180	13,8			0,2131	
LS					-3,2683	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



CAPELLAN PUUSTOTIEN KORTTELIT
 10. kaupunginosa Sörnäinen, Kalasatama
 Osa korttelia 571
 Kortteli 10599
 Katu- ja satama-alue
 Asemakaavan muutosluonnos 1:1000
 (Muodostuvat uudet korttelit 10627-10629)

0 m 50 m 100m



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuinkerrostalojen korttelialue.



Erityisasumisen korttelialue



Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue. Alue on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan.



Toimistorakennusten korttelialue.

Näyttely- ja kokoontumistiloja sekä julkisia palvelutiloja saa sijoittaa kahteen alimpaan maanpäälliseen kerrokseen. Alin kerros ei saa olla 0,7 m korkeammalla kuin viereinen katualue.

Piha-alue saadaan kattaa lasikatteella. Kattettu sisäpiha, siellä olevat portaat ja jalankulkusillat saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Sisäpihaa saadaan käyttää henkilökuntaravintolana, oleskelutilana sekä kiinteistön valvonnan kannalta välttämättömiä tiloja varten.



2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

10
10599

Kaupunginosan numero.

1

Korttelin numero.

VERKKOSAA

Ohjeellisen tontin numero.

2800

Kadun tai katuaukion nimi.

VI

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

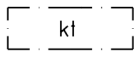
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+3,3

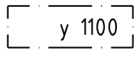
Maanpinnan tai pihakannen yläpinnan likimääräinen korkeusasema.



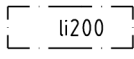
Rakennusala.



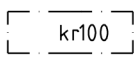
Katos.



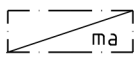
Rakennusala, jolle sallitusta kerrosalasta enintään 1100 k-m² saa käyttää sosiaali-toimen palveluja varten.



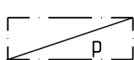
Rakennusalan osa, johon on rakennettava katutasoon vähintään kerrosalan osoittavan luvun verran liiketilaa. Liiketilaa saa rakentaa kaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.



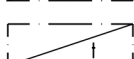
Rakennusalan osa, johon on rakennettava vähintään kerrosalan osoittavan luvun verran kahvila- tai ravintolatilaa, joka on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.



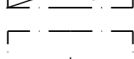
Maanalainen tila, jolle saa rakentaa auto-paikkoja.



Alueen osa, jolle tulee sijoittaa porras tasojen noin +3.3 ja +6.3 välille.



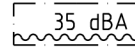
Rakennusala, jonka kattopinta tulee rakentaa ja istuttaa leikki- ja oleskelualueeksi.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Likimääräinen sisäänajo pysäköinti- ja huoltotiloihin.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään merkityn lukeman osoittamalla tasolla.



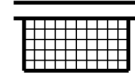
Istutettava alueen osa.



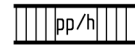
Istutettava puurivi.



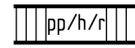
Katu.



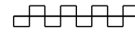
Katuaukio, jonka kautta huoltoajo sallittu. Katuaukio tulee suunnitella ja rakentaa osaksi Englantilaisaukiota.



Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.



Jalankululle, polkupyöräilylle ja raitiovaunu-liikenteelle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää tontille.

Maaperän pilaantuneisuus on selvittettävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Muuntamotilat on sijoitettava korttelialueelle tulvavesirajan yläpuolelle.

Pohjasedimentin pilaantuneisuus on selvittettävä alueilla, joilla on kaavan mukaisesta rakentamisesta johtuva ruoppaustarve.

Autohalleissa ei tarvitse rakentaa tontin rajaseiniä. Mikäli rajaseiniä ei rakenneta, tulee eri tontteja käsitellä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi.

AK-korttelialueiden tonteille on rakennettava yksi vähintään 1,2 m syvä, 1,8 m leveä ja 2,2 m korkea kadulle avautuva, ovelinen tila yhdyskuntateknisen huollon jakokaappeja varten, jossa ei saa olla alapohjaa.

Kortteliin tulee rakentaa yhteinen kierrätys-huone jätteiden putkikuljetusjärjestelmän ulkopuolelle jäävän materiaalin keräystä varten koko korttelin käyttöön. Tilasta tulee olla yhteys suoraan kadulle.

Orsi- ja pohjaveden pintaa ei saa pysyvästi alentaa. Olemassa oleville rakennuksille ja rakenteille ei saa aiheuttaa haittaa työntekijöiden pohjavedenalennuksesta.

AK- ja AKS-korttelialueella:

- Rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa saa olla liiketiloja ja julkisia palvelutiloja sekä kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja.

- Harraste-, kokoontumis- ja muita vastaavia yhteistiloja tulee rakentaa asukkaiden käyttöön vähintään 1,5 % tontin kerrosalasta.

- Rakennuksen kaikkiin kerroksiin saa rakentaa asumista palvelevia yhteis-, varasto- ja huoltotiloja sekä teknisiä tiloja asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

- Rakennuksen julkisivusta ulkonevat rakenteet, erkkerit ja parvekkeet saavat ulottua enintään 1 metrin puin ja pensain istutettavalle alueen osalle, joka rajautuu katualueeseen.

- Rakennuksen julkisivusta ulkonevat rakenteet, erkkerit ja parvekkeet saavat ulottua enintään 0,5 metriä katualueelle.

- On katualueen puoleiset parvekkeet rakennettava sisäänvedettyinä.

- Saa kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20 m² ylittävää tilaa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Sisääntulokerroksien yläpuolella olevissa kerroksissa tästä johtuva rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla yhteensä enempää kuin 5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Ylitys voi olla tätä suurempi, mikäli sillä saavutetaan erityistä hyötyä rakennus- tai asuntotyyppien kehittämisessä.

- Rakennuksen porrashuoneesta tulee olla yhteys läpi talon.

- Jokaiselle asemakaavakarttaan merkitylle tontille on ylimpään kerrokseen rakennettava sauna ja monikäyttötila sekä kattoterassi asukkaiden käyttöön. Tilat saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

- On rakennettava pesula, jos tontilla on vähintään 25 asuntoa.

- Tulee rakennuksen jatkua koko rakennusalan pituudelta.

- Rakennusten kadun puoleisten julkisivujen on oltava pääosin paikalla muurattuja tai paikalla muurattuja ja rapattuja. Julkisivujen värityksen tulee olla vaalea.

- Viereisten tonttien rakennusten julkisivun aukotus ja julkisivun sävy tulee erottua toisistaan.

- Pihamaalla olevia tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

- Katot tulee käsitellä osana korttelikokonaisuutta.

- Rakennuksen ensimmäisessä maanpäällisessä kerroksessa sijaitsevan asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,7 metriä viereisen katualueen tason pinnan yläpuolella.

- Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 30 m² asuinkerrosalaa. Näistä 75 % on sijoitettava rakennuksiin.

- Pihakannen päälle ei saa rakentaa autopaikkoja.

- Rakennettaessa alueelle erityisasumista, sovelletaan erityisasumisen autopaikkamäärää.

Autopaikkojen määrät ovat:

- Asuinkerrostalojen korttelialueella vähintään suurempi luvuista 1 ap/130 k-m² tai 0,5 ap/ asunto.

- Jos tontilla on kaupungin vuokra-asuntoja, niiden osalta voidaan kaavoituksessa käyttää 20 % pienempää autopaikkamääräystä kuin vastaavissa omistusasunnoissa.

- Erityisasumisen korttelialueella 1 ap/400 k-m²

- Toimistot enintään 1 ap/120 k-m²

- Myymälä- ja liiketilat enintään 1 ap/ 150 k-m²

- Rakennettavista pysäköintipaikoista 4 % on mitoitettava liikuntaesteisille.

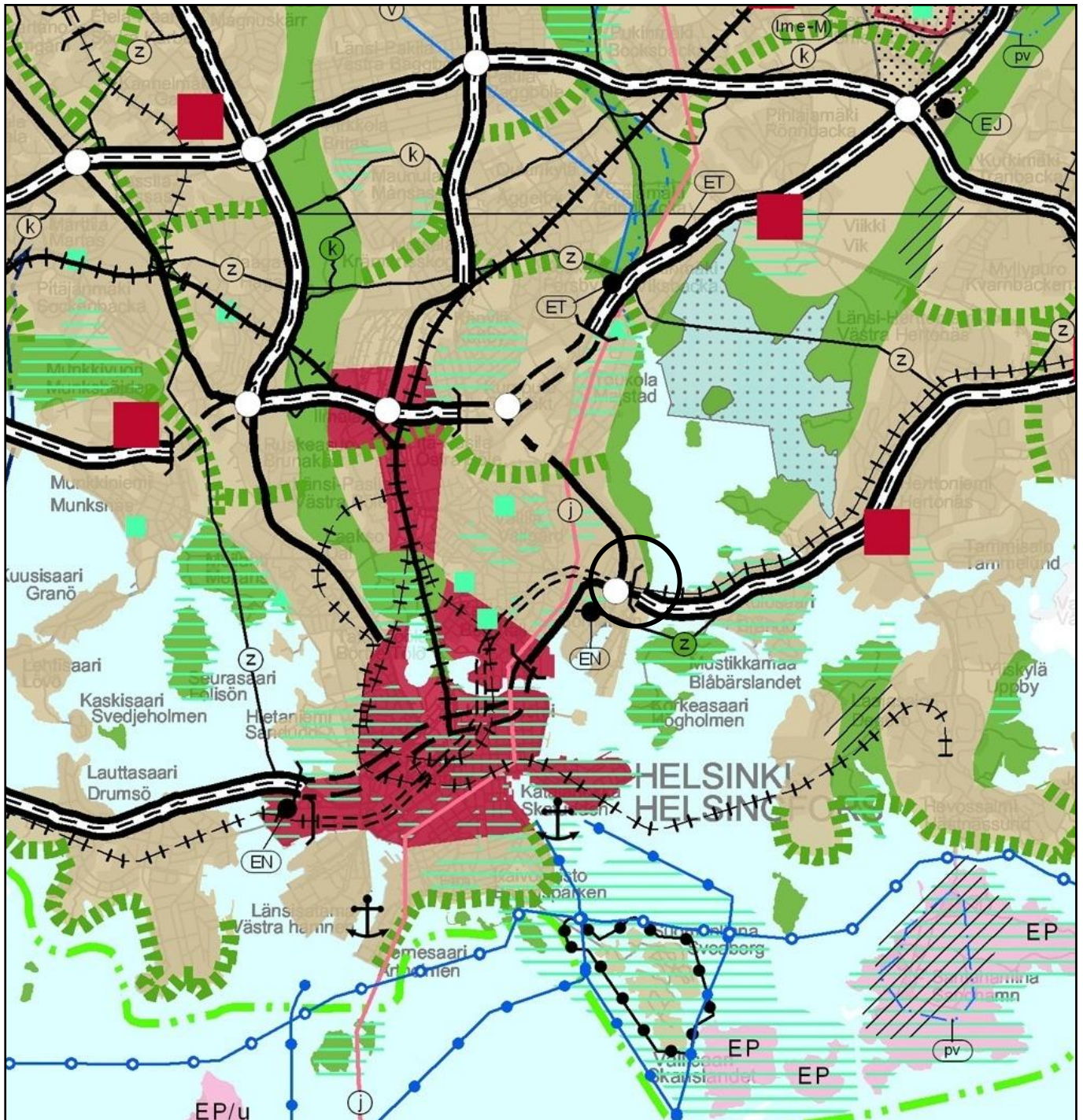
Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.
























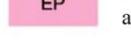







**CAPELLAN PUUSTOTIEN KORTTELIT
HAVAINNEKUVA**

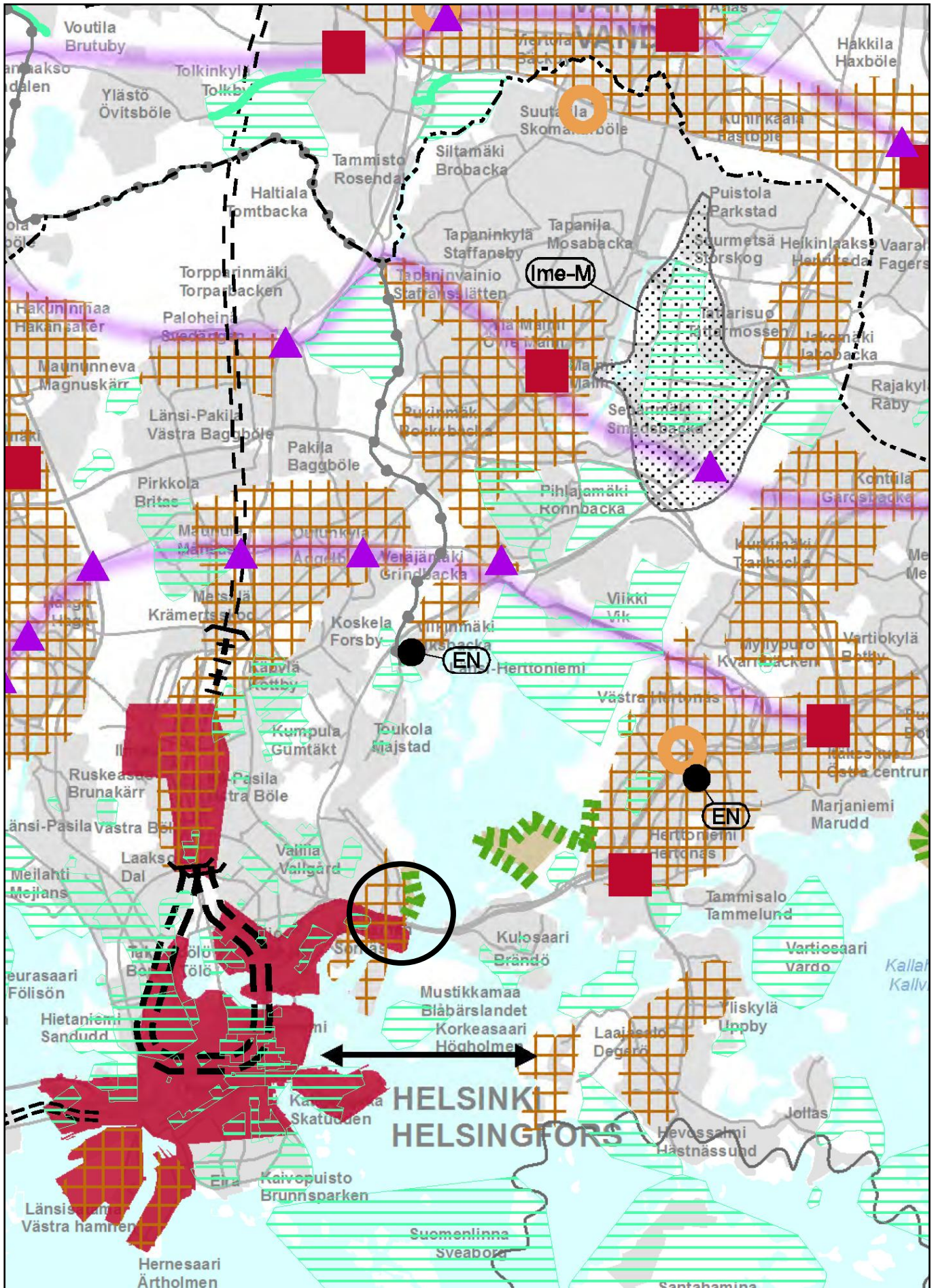
Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto / Itäranta-projekti
Pia Kilpinen / Katja Raevuori





 Taajamatoimintojen alue	 Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutus toiminta	 Päärata	 Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde
 Keskustatoimintojen alue	 Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue	 Yhdysrata	 Valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäännös
 Keskustatoimintojen alue	 Yhdyskuntateknisen huollon alue	 Liikennetunneli	 UNESCO:n maailmanperintökohde
 Virkistysalue	 Satama	 Laivaväylä	 Pääkaupunkiseudun rannikko- ja saaristovyöhyke -rajaus
 Viheryhteystarve	 Moottoriväylä	 Veneväylä	 Kunnan raja
 Luonnonsuojelualue	 Valtatie / kantatie	 400 kV voimalinja	
 Puolustusvoimien alue	 Eritasoliittymä	 Maakaasun runkoputki	
		 Raakavesitunneli	
		 Jätevesitunneli	
		 Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue	





Ote Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavasta
 Liite selostukseen nro xxxxx


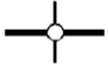


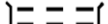









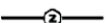








Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto / Itäranta-projekti



Merkinnät

	Taajamatoimintojen alue
	Tiivistettävä alue
	Taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden reservialue
	Raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen alue
	Raideliikenteeseen tukeutuva asemanseudun kehittämisalue
	Kylä
	Palvelujen alue
	Keskustatoimintojen alue, valtakunnan keskus
	Keskustatoimintojen alue, seutukeskus
	Keskustatoimintojen alue
	Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö
	Työpaikka-alue
	Teollisuusalue
	Virkistysalue
	Viheryhteystarve
	Luonnonsuojelualue
	Puolustusvoimien alue
	Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutustoiminta
	Moottoriväylä
	Valtatie / Kantatie
	Seututie



	Yhdystie
	Eritasoliittymä
	Päärata
	Yhdysrata
	Liikennetunneli
	Liikennetunnelin ohjeellinen linjaus
 	Liikenneväylän katkoviivamerkintä osoittaa vaihtoehdoisen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen
	Liikenteen yhteystarve
	Joukkoliikenteen vaihtopaikka
	Liityntäpysäköintipaikka
	Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli
	Ulkoilureitti
	400 kV voimajohto
	110 kV voimajohto
	110 kV voimajohdon ohjeellinen linjaus
	Estlink 1
	Estlink 2
	110 kV voimajohdon tai merkittävän merikaapelin yhteystarve
	Energiahuollon alue
	Siirtoviemäri
	Siirtoviemäriin ohjeellinen linjaus
	Maakaasun runkoputki

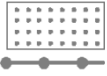




Lentomelualue M (LAeq 7-22 yli 55 db)



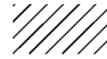
Puolustusvoimien melualue (LAeq 7-22 yli 55 db)



Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue



Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009)



Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma



Kunnan raja 1.1.2013



Maakuntakaava-alueen raja

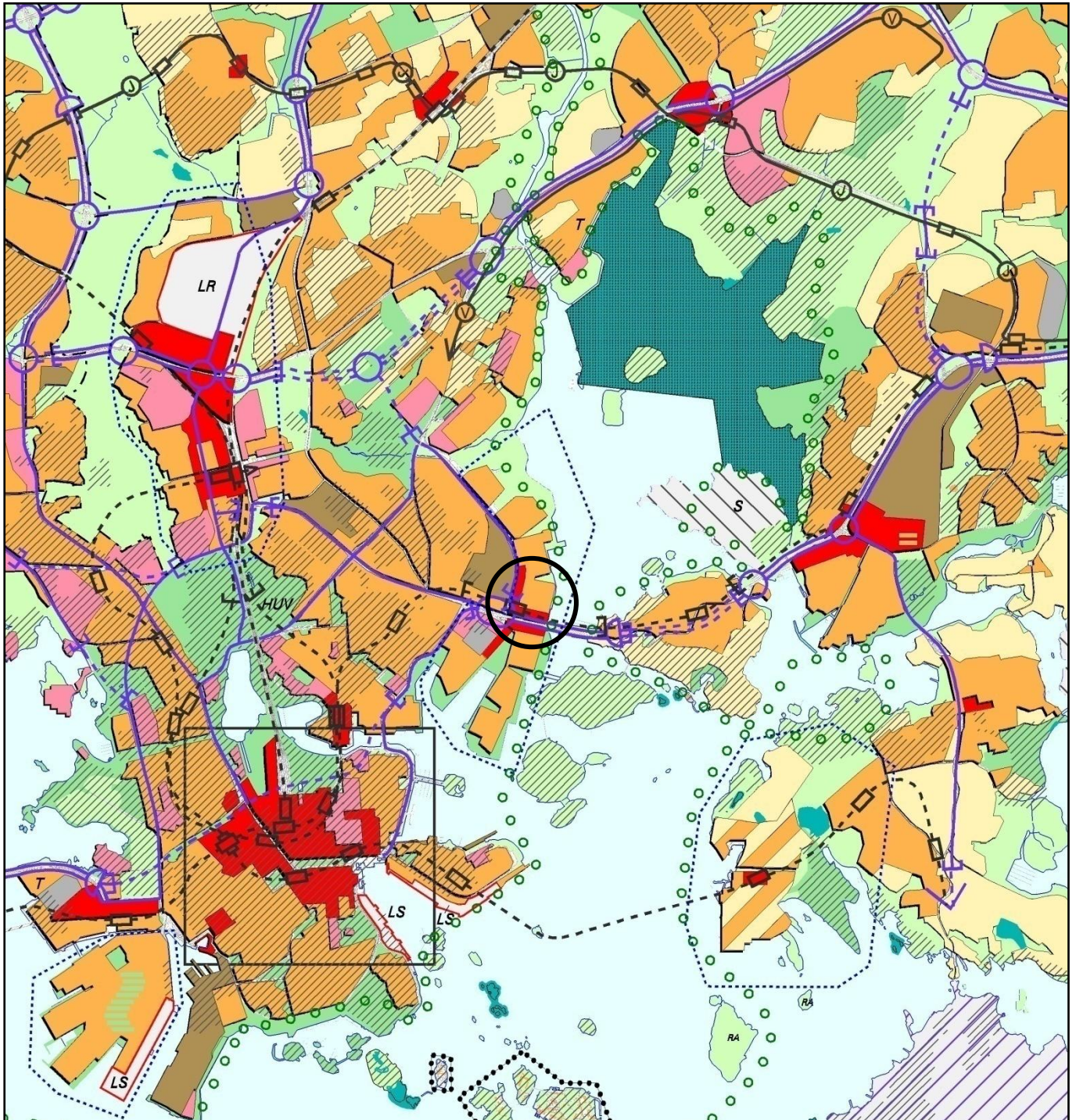
Merkintöihin liittyy määräyksiä ja suosituksia





























Luonnos nähtävillä	16.5.-17.6.2011
Maakuntahallitus	23.4.2012
Ehdotus nähtävillä	14.5.-15.6.2012
Ehdotus uudelleen nähtävillä	20.11.-21.12.2012
Maakuntahallitus	4.3.2013
Maakuntahallitus	20.3.2013
Maakuntavaltuusto	20.3.2013

OUTI MÄKELÄ
Maakuntahallituksen puheenjohtaja

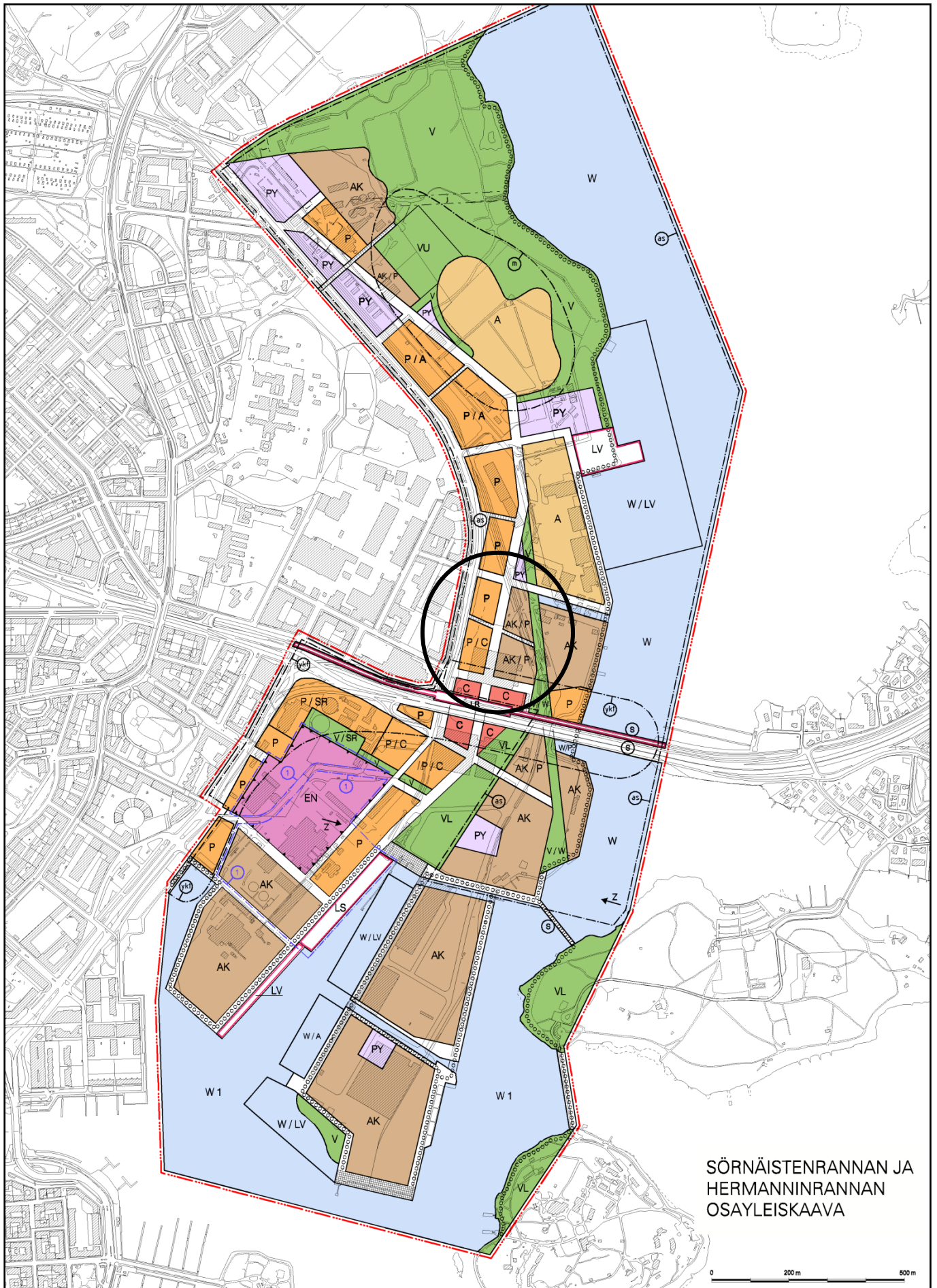
OSSI SAVOLAINEN
Maakuntajohtaja





	KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE		VIHKISTYSALUE		VESIALUE
	KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA		Helsinki-puistona kehitettävä alue.		KESKUSPUISTON ALUE
	PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN		LIIKENNEALUE		SUUNNITTELUALUE
	HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE		SATAMA-ALUE		SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ RATKAISTAAN YLEISKAAVALLA TAI OSAYLEISKAAVALLA
	TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/TOIMISTO/SATAMA		SOTILASALUE		MOOTTORIKATU
	TEKNISEN HUOLLON ALUE		Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistys-alueeksi, jos yleiskaavakartalla osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois.		PÄÄKATU
	KAUPUNKIPUISTO		LUONNONSUOJELUALUE		METRO TAI RAUTATIE ASEMIINEEN
	HUV EA Ympärivuotuisena työtilaluena kehitettävä alue. Ekoasumisen kokeilualue.		KULTTUURIHISTORIALLISESTI, RAKENNUS- TÄITEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIN KÄNNÄLTÄ MERKITTÄVÄ ALUE		JOUKKOLIIKENTEEN KEHÄMÄINEN RUNKO- LINJA ASEMIINEEN (JOKERI, bussi tai raitiotie)
			MAAILMANPERINTÖKOHDE		PÄÄLIKENNEVERKON MAANALAINEN OSUUS
					VIIRA, NOPEAN RAITIOTIEN VARAUS
					KÄVELYKESKUSTA




































SÖRNÄISTENRANNAN JA
HERMANNINRANNAN
OSAYLEISKAAVA

0 200 m 500 m



OSAYLEISKAAVAMERKINNÄT

	8 m osayleiskaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.
	Asuntoalue.
	Kerrostalovaltainen asuntoalue.
	Kerrostalovaltainen asuntoalue ja palvelujen sekä hallinnon alue.
	Keskustatoimintojen alue.
	Julkisten palvelujen ja hallinnon a ue.
	Palvelujen ja hallinnon alue.
	Palvelujen ja hallinnon alue sekä asuntoalue.
	Palvelujen ja hallinnon sekä keskusta- toimintojen alue.
	Palvelujen ja hallinnon alue, jolla olevat rakennukset suojellaan rakennuslainsäädännöllä.
	Virkistysalue.
	Lähivirkistysalue.
	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
	Virkistys- ja vesialue. Liittyvien korttelialueiden ajoneuvoliikenne on sallittu.
	Virkistysalue, jolla olevat rakennukset suojellaan rakennuslainsäädännöllä.
	Metroliiikenteen alue.
	Satama-alue.
	Vesiliikenteen alue.
	Energiahuollon alue, 2. vaihe, (uuden rakennettavan voimalaitoksen toiminta-aika).
	Energiahuollon alue, 1. vaihe, (nykyisen voimalaitoksen toiminta-aika). Merkintä on voimassa kunnes toinen vaihe toteutuu.
	Vesialue.
	Vesialue, jolle saadaan rakentaa silta, joka ei saa haitata veden virtausta.
	Venesatama-alue.

	Kelluvien asuinrakennusten alue.
	Vesialue, jolle saadaan rakentaa palvelua ja hallintoa palveleva rakennus.
	Alueen raja.
	Katualue.
	Ulkoilureitti.
	Katuaukio / tori.
	Jalankululle varattu katu/tie.
	Alue, jolla on erityinen yhdyskuntateknisen huollon suunnittelutarve.
	Alueen kaavoitus ja rakentaminen on tehtävä riittävän laajoina kokonaisuuksina jotta maaperän stabiiliteetin ja korkotason hallinta turvataan.
	Alue, jolla on maaperän pilaantuneisuudesta ja huonosta rakennettavuudesta johtuva erityinen suunnittelutarve.
	Merkintä osoittaa erityistä jäteveden johtamisen tarvetta.
	Silta, joka ei saa haitata veden virtausta.
	Suurjännitteisen sähkötehon siirtotarve, joka suunnitellaan maanalaisena.

OSAYLEISKAAVAMÄÄRÄYKSET

Kaavoituksessa, muussa suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon valtioneuvoston asettamat melutason ohjearvot.

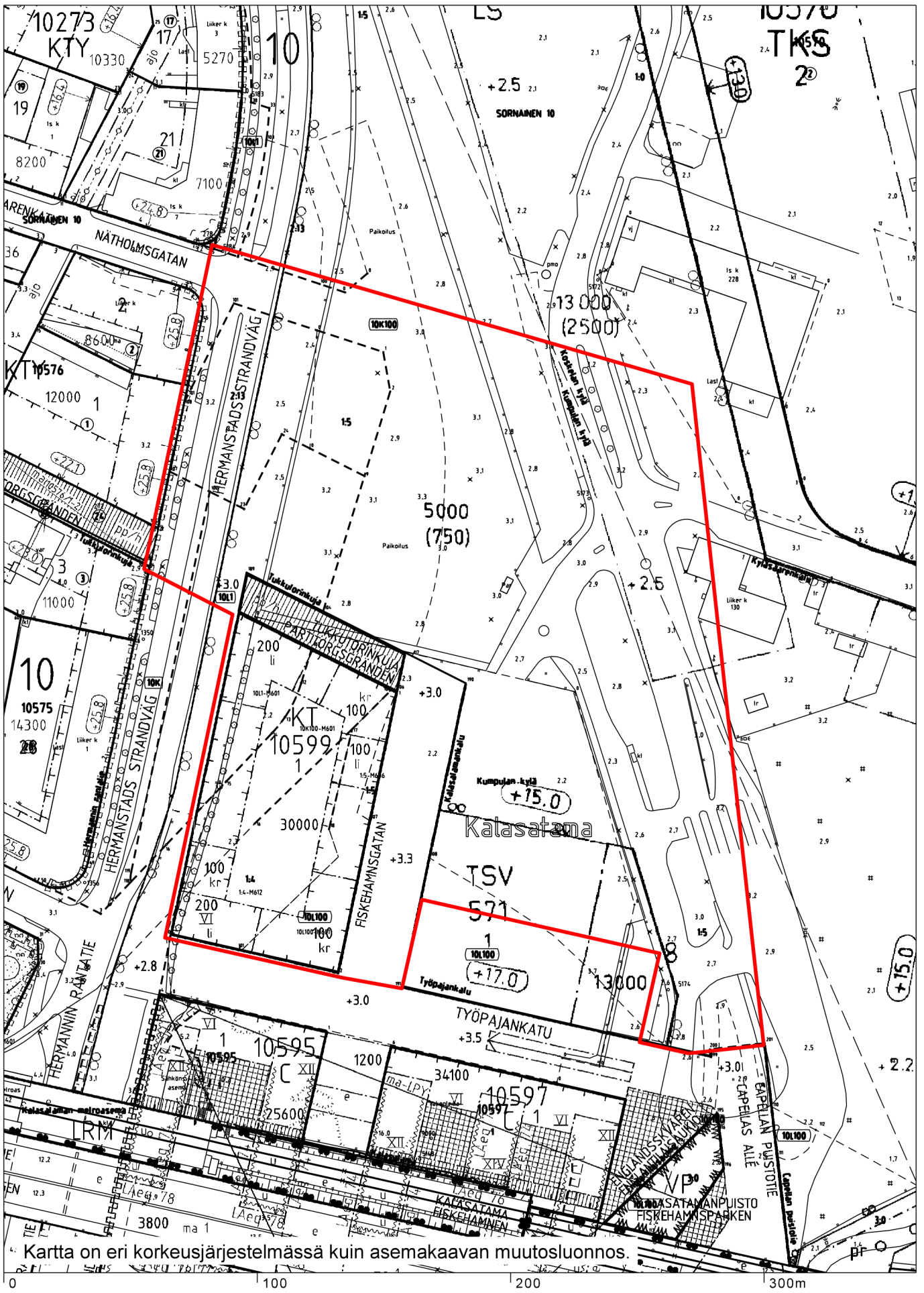
Pilaantuneet maa-alueet on kaavoituksen ja muun suunnittelun yhteydessä selvítettävä ja ennen rakentamiseen ryhtymistä kunnostettava.

Pohjasedimentin pilaantuneisuus on selvítettävä alueilla, joilla on kaavan mukaisesta rakentamisesta johtuva merkittävä ruoppaustarve.

Energiahuollon alueen ja sen lähiympäristön maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen teollisen käyttöhistorian vaikutukset rakennuksiin ja maaperään, alueen toimintojen ympäristöhäiriöt ja turvallisuuden edellyttämät suojaetäisyydet sekä jäähdytysveden keskeytymätön saanti.

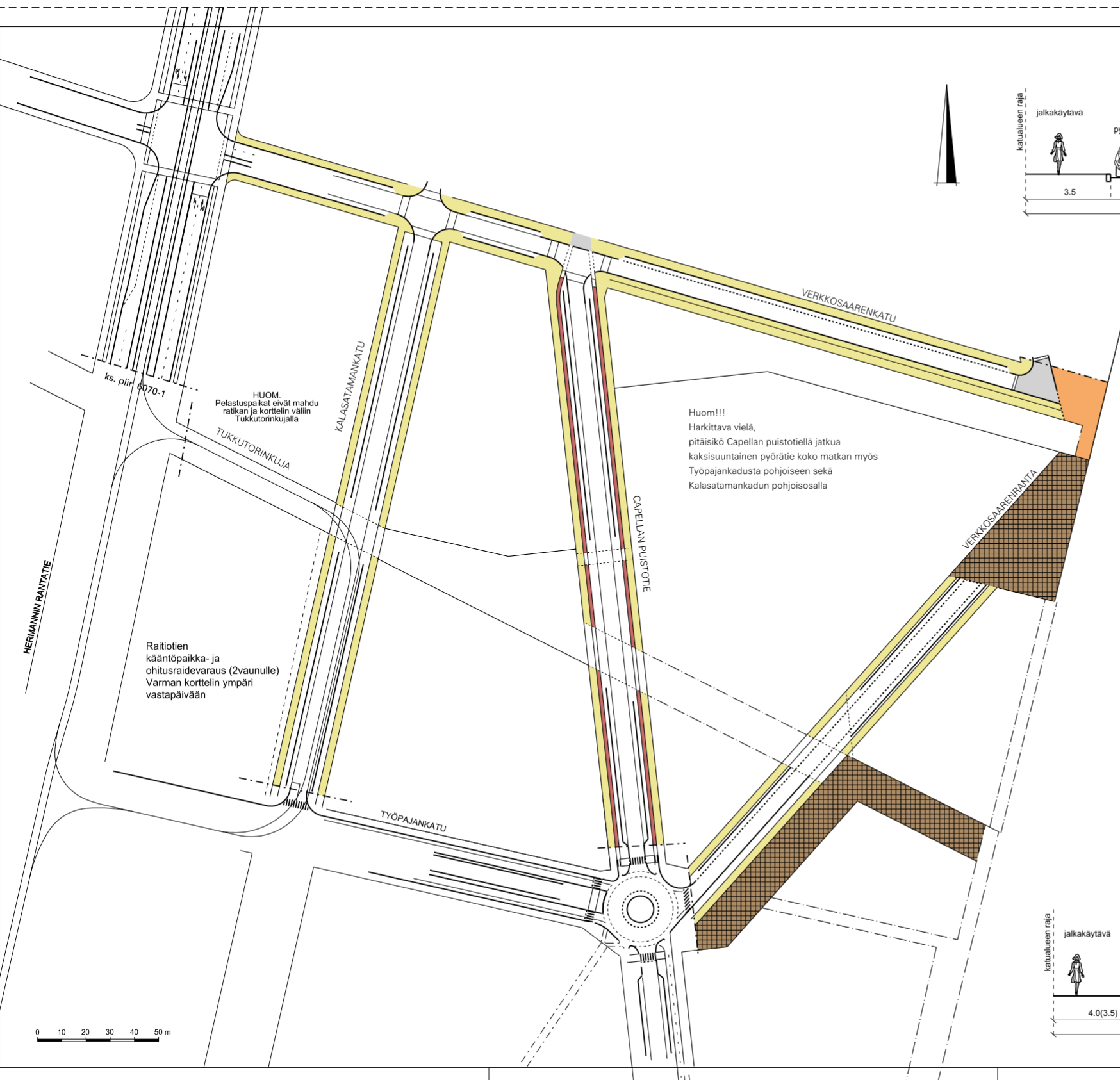
Asemakaavoituksessa, muussa suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon Euroopan neuvoston direktiivi 96/82/EY (ns. Seveso II-direktiivi) vaarallisista kemikaaleista aiheutuvien suuronnettomuuksien torjunnasta.



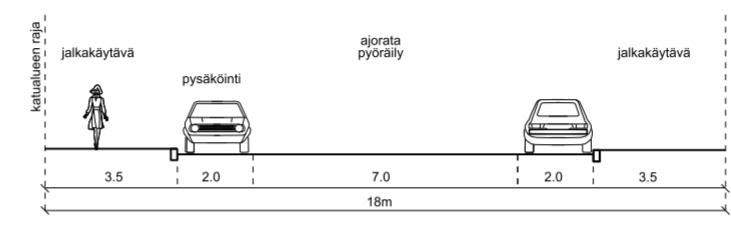


Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 Itäranta-projekti

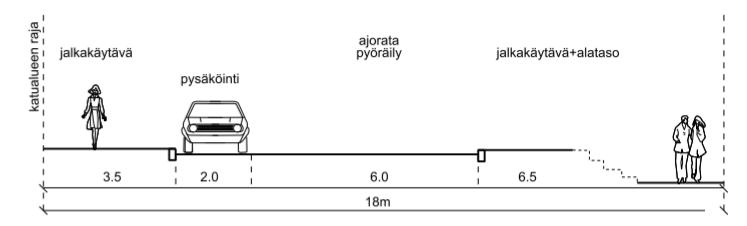




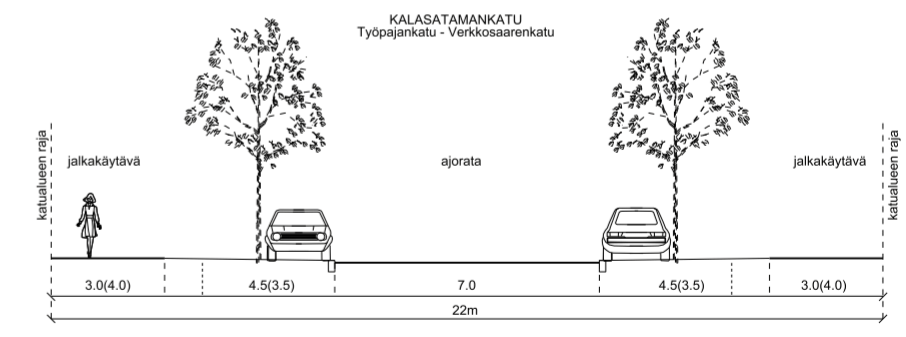
VERKKOSAARENKATU
Hermannin rantatie - Capellan puistotie



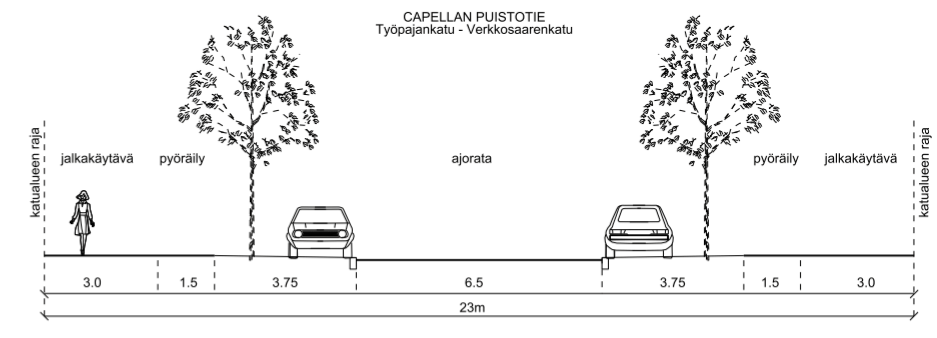
VERKKOSAARENKATU
Capellan puistotie - Verkkosaarenranta



KALASATAMANKATU
Työpajankatu - Verkkosaarenkatu



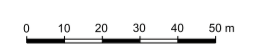
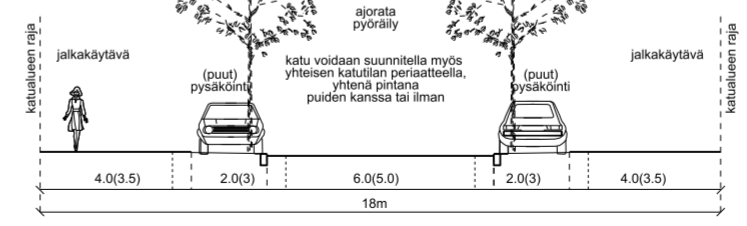
CAPELLAN PUUSTOTIE
Työpajankatu - Verkkosaarenkatu



SELITE

- - - Suunnitelma-alueen raja
- Raitiotievaraus
- Jalankulku
- Pyöräily
- Katuaukio
- Istutus
- Kiveys
- Ajorata

VERKKOSAARENRANTA



Tasokoordinaattisto / Pliankoordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25				Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: NZ2000	
KALASATAMAN VERKKOSAAREN ETELÄOSAN LIIKENNESUUNNITELMALUONNOS				Piir. n:o	LUONNOS 10.
				Suhde	1:1000, 1:100
				Korvaa	
				Korvattu	
Piir.	Laat.	Tark.	Pvm.	Ehd.	
	Jli		18.6.2013	Hyy.	
HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO LIIKENNESUUNNITTELUOSASTO					