

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO xxxxx
PÄIVÄTTY x.x.20xx

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
8. kaupunginosan (Katajanokka)
kortteleita 142, 184, 8025, 8151, 8186, 8187, 8188, 8189,
katualueita

Kaavan nimi: Katajanokan pysäköintilaitos
Hankenumero: 0796_1
HEL 2011-010484

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 15.9.2014
Kaupunkisuunnittelulautakunta: x.x.200x
Nähtävilläolo (MRL 65 §):
Kaupunkisuunnittelulautakunta /-virasto: muutettu xx.xx.200x
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Suunnittelualue sijaitsee Katajanokan makasiinien alueella Katajanokan eteläisen rannan tuntumassa, matkustajaliikennesataman läheisyydessä. Hanke sijoittuu usean korttelin alueelle. Asemakaavan muutos koskee aluetta, jota rajaavat pääosin Satamakatu, Kruunuvuorenkatu, Mastokatu ja Katajanokanlaituri.



LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ote maakuntakaavasta

Ote 2. vaihemaakuntakaavasta

Ote Yleiskaava 2002:sta

Ote Helsingin maanalaisesta yleiskaavasta nro 11830/2

Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Havainnekuva

Katajanokan pysäköintilaitoksen yleissuunnitelma, YIT, Caverion, Sito,
Ramboll, Paloässät, 22.8.2014

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto

Milla Nummikoski, arkkitehti

Taneli Nissinen, liikennesuunnittelija

Raila Hoivanen, diplomi-insinööri

1

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos mahdollistaa maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentamisen Katajanokalle. Pysäköintilaitos mitoitetaan 500 autolle. Kaksisuuntaista sisään- ja ulosajoramppia esitetään alustavasti nykyiselle huoltoaseman tontille, josta on suunniteltu ajoyhteys Kanavakadulle. Pysty-yhteyksiä laitoksesta maanpinnalle hissein ja portain tutkitaan jatkosuunnittelun yhteydessä.

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Asemakaavan muutosta on hakenut YIT Rakennus Oy.

Osallistuminen ja vuorovaikutus järjestetään liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Pysäköintilaitoksen yleissuunnitelma pidetään nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja kaupungintalolla.

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskee kaksi erityistavoitetta: alueen maa- ja kal-
lioperän soveltuvuuden ottaminen huomioon suunniteltuun käyttöön ja vi-
ranomaisten laatimien valtakunnallisten inventointien ottaminen huomioon
(Valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt, RKY 2009).

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttö-
tavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakun-
takaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta. Katajano-
kan vanha osa on kaavassa lisäksi kulttuuriympäristön vaalimisen kan-
nalta tärkeä alue. Maakuntakaavassa on osoitettu Katajanokalta Kruu-
nuvuorenrannan kautta Laajasaloon kulkeva seudullisen liikenteen rata
osana laajempaa Helsingin seudun raideverkkoa. Laajasalon metro on
esitetty ohjeellisena linjauksena Helsingin yleiskaavan mukaisesti ja ra-
tavaraus kulkee suunnittelualueen poikki.

Maakuntavaltuuston 20.3.2013 hyväksymässä Uudenmaan 2. vaihe-
maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta se-
kä valtakunnallisesti merkittävä, kulttuuriympäristön vaalimisen kannal-
ta tärkeä alue (RKY 2009). Kantakaupungin (Katajanokka/ Kruununha-
ka) ja Kruunuvuorenrannan välille on osoitettu liikenteen yhteystarve.

Laadittu asemakaavan muutos on maakuntakaavan ja 2. vaihemaakun-
takaavan mukainen.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut
kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on kerrostalovaltaista aluetta
(asuminen, toimitila).

Alue on määritelty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja mai-
semakulttuurin kannalta merkittäväksi ja sitä tulee kehittää siten, että
alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät. Alueen pohjoisreunaa kulkee
pääliikenneverkkoon liittyvän metroradan linjavaraus asemineen.

Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830/2 (tullut alueella voimaan 10.6.2011) mukaan alueella on kantakaupungin pintakallioaluetta. Maanalaisessa yleiskaavassa on tilavaraus Katajanokan pysäköintilaitokselle. Nyt laadittu asemakaavan muutos on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa useita eri asemakaavoja. Voimassa olevissa asemakaavoissa korttelit ovat pääosin liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta.

Kaavamuutos ei toteutuessaan vaikuta maanpäällisten kiinteistöjen asemakaavatilanteeseen, lukuun ottamatta pysäköintilaitoksen sisään- ja ulosajoramppeja ja muita pysty-yhteyksiä, joiden sijainnit määritellään suunnittelun edetessä.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Rakennuskiellot

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunginhallitus on päätöksellään varannut maanalaisen määräalan YIT Rakennus Oy:lle ja alueen kiinteistönomistajille pysäköintilaitoksen suunnittelua varten.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittaussasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu x.x.200x.

Maanomistus

Maanalainen alue sijoittuu pääosin Helsingin kaupungin tai hankkeen osapuolien suoraan tai välillisesti omistamien kiinteistöjen alapuolelle.

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittävässä Katajanokan vanhassa osassa. Katajanokan rakennuskanta heijastaa alueen rakentumista valtion laitosten, satamatoimintojen ja asumisen tarpeisiin. Eteläsatamaan avautuvassa kaupunkikuvassa etualalla on matalien, punatiilisten makasiinien rakennusrivi, joiden takana on korkeampien makasiinirakennusten rintama. Kanavakadun varren varastorakennuksia on rakennettu 1800-luvun lopulta 1950-luvulle. Alueen vanhoja makasiinirakennuksia on muutettu muun muassa hotelleiksi ja kongressikeskuksiksi.

Palvelut

Alueella on hyvät kantakaupungin palvelut.

Suojelukohteet

Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Katajanokan vanha osa), jonka rajausta ulottuu Katajanokanlaiturin satama-alueelle asti ja käsittää vanhat makasiinirakennukset.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Maaperä, kallioperä, pohjavesi sekä niiden pilaantuminen

Suunnittelualueella kalliopinta vaihtelee tasojen -9...+4 välillä. Kallioperän laatu vaihtelee hyvästä varsin heikkoon, ollen kuitenkin pääsääntöisesti hyvää tai kohtalaista. Arvioituja heikon tai sitä huonomman kalliolaadun alueet sijoittuvat kalliopainanteisiin, joita on noin puolivälissä pysäköintihalleja ja luoteispäädyn heikkousvyöhykkeessä. Maapeitepaksuudet ovat keskimäärin 6 metriä.

Suunnittelualueella on suoritettu maaperä- ja kallionäytekairauksia, joiden tulokset esitellään yleissuunnitelmaraportissa (liitteenä).

Suunnittelualueella sijaitsee polttoaineasema ja vanha maanalainen öljyvarasto.

Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueen vieressä sijaitsee olemassa oleva matkustajasatama, jonka toiminta vaikuttaa alueen melutasoon ja ilmanlaatuun.

3

TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on vastata pysäköintitarpeeseen Katajanokalla ja siten parantaa alueen yrittäjien ja muiden toimijoiden olosuhteita. Hankkeen toteutuminen lisäksi vapauttaa nykyisellään pysäköintikäytössä olevaa tilaa kadunvarsilta ja ranta-alueilta ja vähentää alueella pysäköintipaikkaa etsivää liikennettä.

4

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan maanalaisen pysäköintilaitoksen ja sen maanpäällisten pysty-yhteyksien rakentaminen Katajanokalle.

Pysäköintilaitoksesta on laadittu alustava yleissuunnitelma (Arkkitehdit Davidsson Tarkela Oy) asemakaavoituksen pohjaksi. Laitoksen tilat koostuvat pysäköintitiloista ja niitä palvelevista teknisistä tiloista. Suunnitelma tarkentuu kaavatyön edetessä.

Useista vaihtoehdoista valitussa suunnitelmaratkaisussa on 500 autopaikkaa. Pysäköinti sijoittuu kahteen vierekkäiseen yksikerroksiseen halliin. Hallin alin lattiataso on noin tasolla -23.

Pysäköintilaitokseen on yksi maanpäällinen ajoyhteys, joka järjestetään Kanavakadulle kaksisuuntaisella sisään- ja ulosajorampilla Elokuväsäätien rakennuksen taakse muodostuvan kaupunkiaukion kautta.

Pysäköintilaitoksesta on osoitettu pysty-yhteydet maanpinnalle hissein ja portain Elokuväsäätien rakennuksen takana sijaitsevalle aukiolle ja ulkoasiainministeriön rakennuksen itäpuolella olevaan puistikkoon. Kolmannen pysty-yhteyden sijoittamista laitoksen keskivaiheille tutkitaan jatkosuunnittelun yhteydessä.

Mitoitus

Pysäköintilaitos mitoitetaan 500 autolle.

Liikenne

Ajoyhteys laitokseen tapahtuu Kanavakatu 14 kohdalta. Autopaikkoja laitokseen saa sijoittaa 500 kpl. Hankesuunnitelman mukainen pysäköintilaitoksen vapaakorkeus on 2,7 metriä ja suurin sallittu ajoneuvo-

korkeus 2,5 metriä. Ajorampin vapaa ajokorkeus on 3,2 m, joka mahdollistaa ambulanssilla ajon pysäköintilaitokseen asti.

Katajanokan maanalaista pysäköintilaitosta käyttävät alueen toimitilojen käyttäjät ja messutoiminta. Pysäköintilaitos on myös sataman matkustajien ja alueen asukkaiden käytettävissä. Hankesuunnitelmassa on arvioitu pysäköintilaitoksen liikennemäärän olevan noin 1800 autoa/vrk (molemmat ajosuunnat). Aamuhuipputunnin liikennemäärä Kanavakatua itään on noin 140 autoa tunnissa ja iltahuipputunnin liikennemäärä Kanavakatua länteen on myös noin 140 autoa tunnissa. Vastasuuntiin liikennemäärät ovat huomattavasti pienemmät. Kanavakadun (8100 autoa/vrk) liikennemäärä kasvaa hieman, mutta pysäköintiliikenne tonttikaduilla vähenee ja Katajanokan pysäköintiliikenne selkiytyy nykyiseen verrattuna. Katajanokan kokonaisliikennemäärä ei kasva pysäköintilaitoksen paikkamäärän suhteessa, koska laitos korvaa osittain nykyistä maantasopysäköintiä.

Palvelut

Pysäköintilaitos parantaa palveluiden saavutettavuutta alueella.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta. Esteettömyys huomioidaan hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa.

Luonnonympäristö

x

Suojelukohteet

x

Yhdyskuntatekninen huolto

x

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Suunnittelualueella sijaitsee vanha maanalainen öljyvarasto ja polttoainasema, joiden vaikutusta maaperään selvitetään asemakaavan valmistelun edetessä.

Ympäristöhäiriöt

Kaavoituksen aikana selvitetään pysäköintilaitoksen aiheuttamat typpi-dioksidipitoisuudet leviämismallien avulla.

Pelastusturvallisuus

Pysäköintilaitoksen alustavan yleissuunnitelman palo- ja pelastusturvallisuuden ratkaisuja on tutkittu ja ne on esitetty liitteenä olevassa raportissa. Raportissa esitetään pysäköintilaitoksesta poistumisyhteyksiksi kaksi osastoitua porrashuonetta sekä ajoluiskan vierellä kulkeva osastoitu poistumiskäytävä. Samat yhteydet ovat myös käytettävissä pelastuslaitoksen sammutusreitteinä. Kaikki pysäköintilaitoksen tilat suunnitellaan varustettavaksi automaattisella sammutuslaitteistolla. Palo- ja pelastusturvallisuuden suunnittelua tarkennetaan kaavoituksen aikana.

Rakennetekniikka

Pysäköintilaitoksen ajoluiska suunnitellaan sijoitettavaksi Elokuvasäätien rakennuksen taakse, Wanhaa satamaa vastapäätä. Ajotunneli suunnitellaan niin, että tulevaisuudessa sen päälle on mahdollista toteuttaa uudisrakennus. Tällöin rampin suuaukko integroituu osaksi rakennuksen julkisivua.

Ilmastovaikutukset

x

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentamisella ei ole kaupunkikuvallisia vaikutuksia maanpinnalle nousevia pysty-yhteyksiä ja ajoluiskaa lukuun ottamatta. Kaikki pysäköintilaitokseen liittyvät maanpinnan alapuolisten tilojen tarvitsemat hormit ja muut pysty-yhteydet tullaan suunnittelemaan yhtenä, kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena kokonaisuutena.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavan toteuttaminen selkiyttää pysäköintimahdollisuuksia Katajano-kan alueella. Pysäköintilaitoksen liittymän sijainti Kanavakadulla keskittää pysäköintiliikennettä alueen kokoojakadulle ja vähentää pysäköinti-liikennetarvetta alueen tonttikaduilla. Pysäköintilaitoksen liikenteellä ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen joukkoliikenteeseen, pyöräilyyn tai kävelyolosuhteisiin. Maanalainen pysäköintilaitos parantaa Katajano-kanrannan tulevan maankäytön suunnittelun edellytyksiä.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Ilmatieteenlaitos on tekemässä ilman laatua koskevan selvityksen koskien pysäköintilaitoksen päästöjä.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia, koska maanalainen pysäköintilaitos toteutetaan kokonaisuudessaan yksityisenä hankkeena.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

x

Muut merkittävät vaikutukset

x

6

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Kaava-alueen kuluminen toteuttamisprojektiin

x

Rakentamisjärjestys ja osien kytkennät

x

Vaiheittain toteuttaminen ja kynnystoimet

x

Toteuttamispolut, vaihtoehdot

x

Rakentamiskelpoiseksi saattaminen

x

Rakentamisaikataulu

x

Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

x

7

SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut YIT Rakennus Oy:n hakemuksen johdosta (saapunut 23.12.2011).

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 15.9.2014).

Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2014 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökoh-
tia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 30.9.2014.

Alustava yleissuunnitelma ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 15.9.–3.10.2014.

Viranomaisyhteistyö

x

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

x

Esitetyt mielipiteet

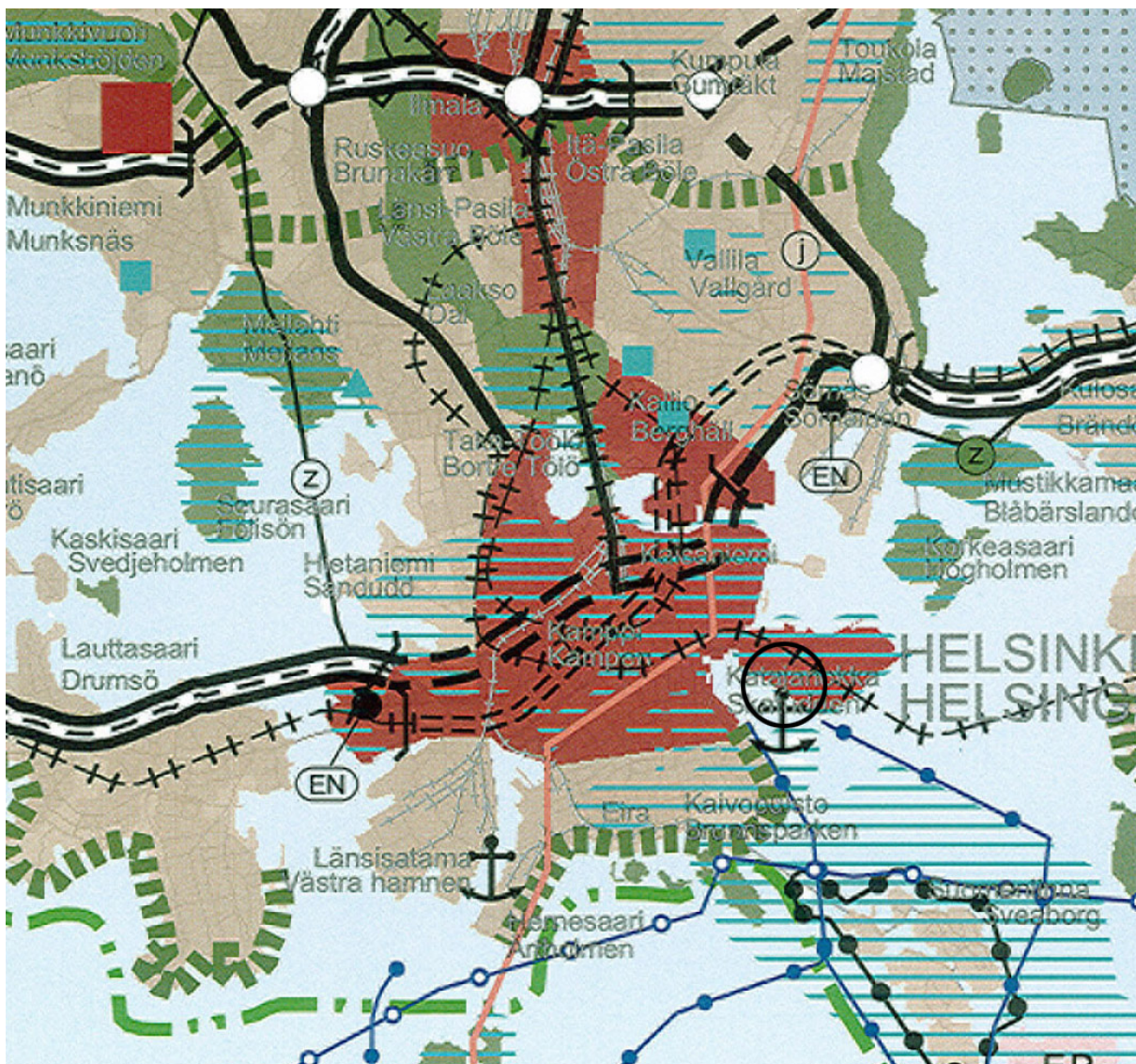
x

8 KÄSITTELYVAIHEET

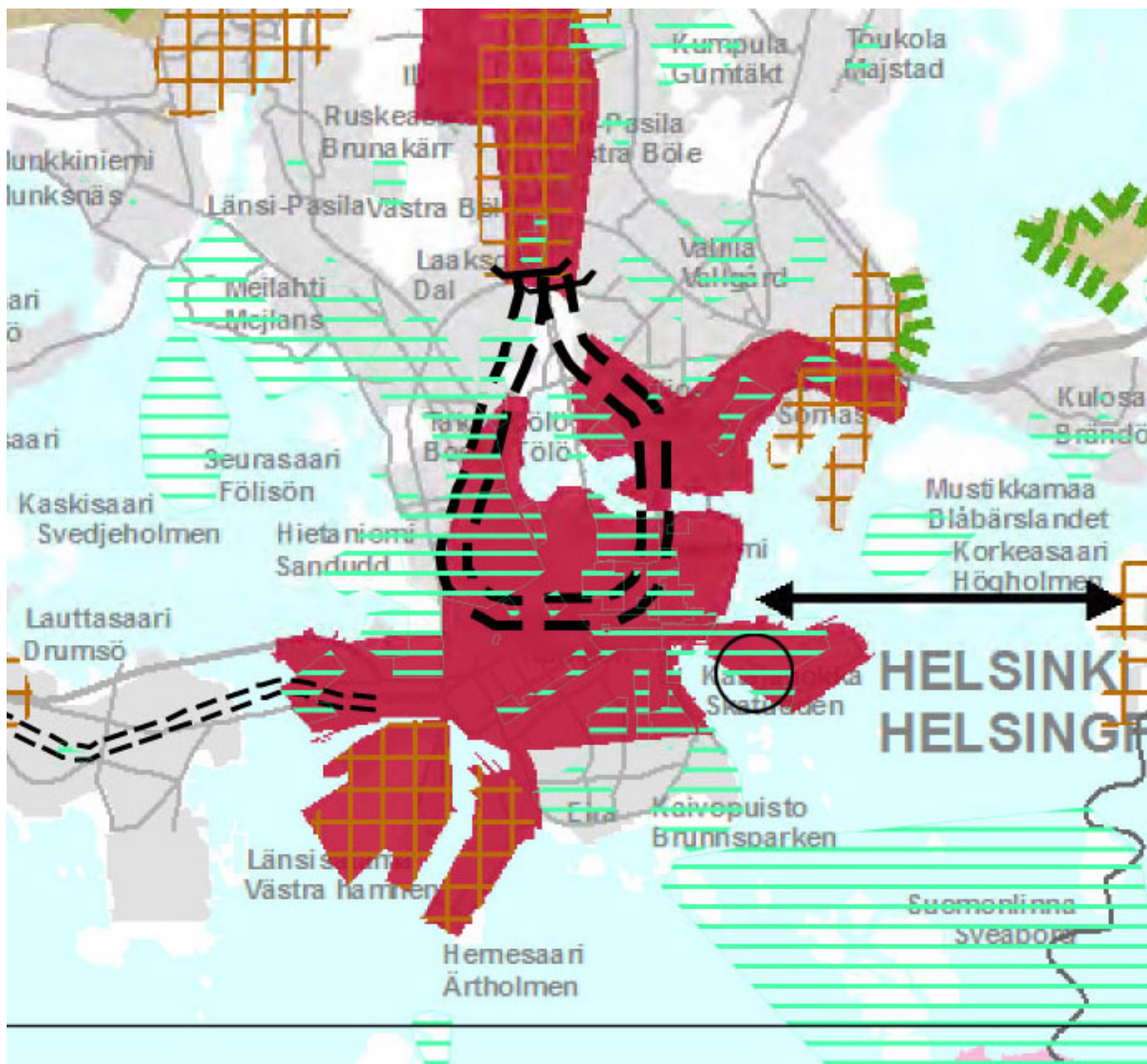
x

Helsingissä

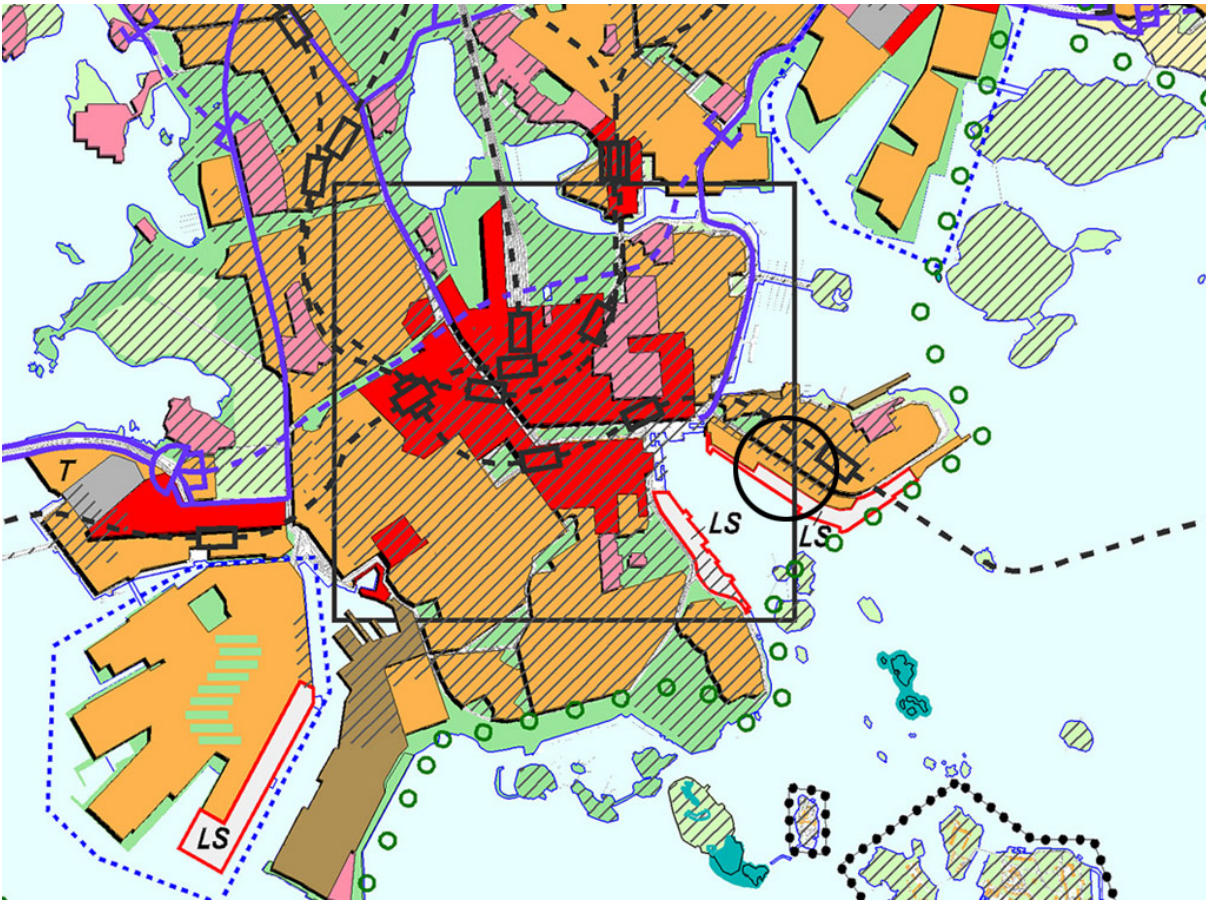
Olavi Veltheim



Ote Uudenmaan maakuntakaavasta



Ote Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavasta



Ote Helsingin yleiskaava 2002:sta



Ote Helsingin maanalaisesta yleiskaavasta nro 11830/2



Ote ajantasa-asemakaavasta