



Helsingin kaupungin kirjaamo  
Kaupunkisuunnitteluvirasto  
PL 10, 00099 Helsingin kaupunki  
Viite 2007-575/523

**Lausunto Helsingin Kipparlahden asemakaavan muutosehdotuksesta (alue nro 12042)**

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
1.3. 06. 2011	
Dnro/Dnr	(KSIK 2007-575)
Tehtäväluokka	523;L11
Uppgiftsklass	S. Nordström

Asemakaavalla on sijoitettu kelluvia asuntoja Kipparvuoren rannan edustalle. Lisäksi on uudistettu venelaiturialueet, sallitaan uuden veneiden myyntikeskuksen rakentaminen alueen pohjoisosaan ja lisätty maa-alueita. Rautaruukki Oy:n pääkonttorin tonttia on laajennettu nykyisen Kipparvuoren puiston alueelle. Liike- ja julkisten rakennusten korttelialue on muutettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Kelluvien asuntojen lukumäärä on enintään 21 ja asuntolaivoja on enintään 6 kpl.

HEL 2011-001403

Uudenmaan ELY – keskus pitää asemakaavaa hyvin laadittuna. ELY - keskus tuo esiin seuraavat seikat:

**Tulvasuojelu**

Selostuksen liitteenä oleva aallokkotarkastelu on hyvä suunnittelun apuväline. Rakentamiskorkeudesta tulisi olla määräys merenpinnan korkeuden vaihteluihin varautumisen vuoksi. Samasta syystä tulisi tarkastella toimivuuden kannalta kelluvien asuntojen vesi-, energia- ja lämpöhuoltokysymyksiä ja kulkuyhteyksiä.

**Meluntorjunta**

Meluselvitykset ovat riittävät ja ne osoittavat toimenpiteet, joilla alue saadaan terveelliseksi ja viihtyisäksi. Käytäntö on osoittautunut, että melusteiden ajoitusmääräys on parempi kytkeä rakennusluvan myöntämiseen eikä uusien asuntojen käyttöönottoon. Meluntorjuntamääräystä tulee tarkistaa em. tavalla

**Vesistövaikutukset**

Vesistövaikutukset on esitetty kaavaselostuksessa yleispiirteisesti eikä selostuksesta käy ilmi mihin vaikutusarviot perustuvat.

Koska kaava koskee suurelta osin vesialuetta, vesistövaikutukset on tärkeää selvittää ajoissa perusteellisesti. Vaikutukset virtauksiin ja vedenvaihtuvuuteen tulee selvittää kaikki tarpeelliset rakenteet huomioon ottaen (mm. aallonmurtajat). Likaantuneet sedimentit tulee ottaa huomioon vesirakennustöiden vaikutuksia arvioitaessa. Tämä tulee tehdä myös siltä osin kuin ne on suunniteltu jätettäväksi

paikoilleen. Likaantuneilla sedimenteillä saattaa olla vaikutusta vesiympäristöön perustavalle asumismuodolle. Koska kyseessä on vesialue, jolla on todettu laajasti sedimentin likaantumista ja jolta pyydytyssä kalassa on todettu poikkeuksellisen korkeita OT-yhdisteiden pitoisuuksia, on tärkeätä, ettei alueelle jäävistä sedimenteistä aiheudu haitallisten aineiden leviämistä ympäröivälle vesialueelle.

Perusteellisempi selvitys vaikutuksista kalan kulkuun ja muihin kalastovaikutuksiin on esitettävä. Selostuksessa on esitettävä, miten haitalliset vaikutukset kalastoon on vältetty.

Yksikön päällikön sijainen

Ylitarkastaja Brita Dahlqvist-Solin

Ylitarkastaja Tuomas Autere

TIEDOKSI sähköpostilla Hannu Airola, Heidi Åkerla, Kari Rantakokko



6.6.2011

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
PL 2100

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO	
HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
13. 06. 2011 HEL 2011-007403	
Dnro/Dnr	(KsIK 2007-575)
Tehtäväluokka	523; L6
Uppgiftsklass	J. Nordström

LAUSUNTO KIPPARLAHDEN ALUETTA KOSKEVASTA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA (NRO 12042)

Kv 2011-775, KsIk 2007-575  
Kiinteistökartta J4/R1-2, Kipparlahti, Kipparlahden ranta,  
Kipparvuori, Suolakivenkatu

Kiinteistöviraston tonttiosasto toteaa lausuntonaan Kipparlahden aluetta koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12042 seuraavaa:

Lausunto on pyydetty antamaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle 6.6.2011 mennessä.

Kiinteistötoimen tavoitteena on, että kelluville asunnoille ja asuntolaivoille tulisi muodostaa pysyvää asumista varten asemakaavaan omat tontit. Kelluvien asuntojen ja asuntolaivojen tulisi olla kytkettyinä laituriin ja kunnallistekniikkaan, eikä niiden tulisi seilata alueella edes takaisin. Tämä mahdollistaa pitkäaikaiset vuokrasopimukset, joissa on vapaa siirto-oikeus ja joissa vuokraoikeuksia ja kelluvia asuntoja/asuntolaivoja voidaan käyttää rakentamis- ja/tai korjaustöiden rahoituksen järjestämiseksi vakuutena (ns. laitoskiinnitys).

Tämän vuoksi tonttiosasto esittää, mikäli tarkoitus on sallia asuntolaivoille vain pysyvä asuminen, että niille merkittäisiin kaavamuutokseen myös omat asuntotontit vesialueen osien sijasta. Tämä olisi selkeintä muun muassa kiinteistörekisterijärjestelmän selkeyden, kirjausten kohdentumisen ja rasitteiden järjestelyjen ja vapauttamisten kannalta sekä noudattaisi kiinteistötoimen vakiintunutta linjausta asuntotonttien luovutuksen osalta. Tällöin tonttien luovuttaminen kuuluisi selkeästi kiinteistötoimelle. Alueiden vuokraaminen asuntolaivoja varten tilapäisesti kuuluu sen sijaan vesialueen haltijana olevalle lautakunnalle.

Kaava-alueella ei ole tehty varauspäätöksiä kelluvien asuntojen ja asuntolaivojen osalta. Asiassa on tarkoitus varata mainitut tontit ilmoitautumismenettelyn tai muun kilpailun perusteella.

Postiosoite  
PL 2214  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
tontti@hel.fi

Käyntiosoite  
Katajanmieskatu 1  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kv/tontti>

Puhelin  
+358 9 310 1671

Faksi  
+358 9 310 36380

Tilinro  
800013-70069628

Y-tunnus  
0201256-6  
Alv.nro  
FI02012566



6.6.2011

Asemakaavan muutosalueelle on merkitty rakennusoikeutta 17 920 k-m<sup>2</sup> aikaisemman 9 136 k-m<sup>2</sup>:n sijasta eli lisärakennusoikeutta yhteensä 8 784 k-m<sup>2</sup>. Lisärakennusoikeutta on osoitettu neljälle kelluvien asuntojen tontille (W/A-1) yhteensä 2 360 k-m<sup>2</sup>, toimistorakennusten tontille (KT) 43017/2 yhteensä 3 050 k-m<sup>2</sup>, asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontille (AL) 43016/3 yhteensä 474 k-m<sup>2</sup>, venesatama-alueelle (LV) yhteensä 2 830 k-m<sup>2</sup> ja AH-2-tontille yhteensä 70 k-m<sup>2</sup>. Tämän vuoksi kaavaehdotus luo edellytyksiä lisärakentamiselle ja lisää kaupungin vuokratuloja sekä maanarvoa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että uusi pelastuslaki tulee voimaan 1.7.2011. Mainitun lain mukaan väestönsuoja on rakennettava rakennusta tai samalla tontilla tai rakennuspaikalla olevaa rakennusryhmää varten, jos sen kerrosala on vähintään 1 200 neliometriä ja siinä asutaan tai työskennellään tai oleskellaan muutoin pysyvästi. Tämä mahdollistaisi suuremman asuntokerrosalamäärän toteuttamisen kelluville asunnoille merkityille tonteille ilman väestönsuojan rakentamisvelvollisuutta, mikäli se muutoin on alueen suunnitteluperiaatteiden mukaista.

Asuntotonttien kautta on merkitty yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatut vesialueen osat, joille saa rakentaa kelluvia asuntoja palvelevan laiturin (pp/l). Varmistaakseen tavoitteena olevan laiturialueiden yleisen käytön ehdotukseen tulisi merkitä niiden rakentaminen velvoitemuotoon.

Muutosehdotukseen on myös merkitty yhteispihatontit (AH-1 ja AH-2). Käytännössä voi olla hyvinkin haasteellista saada kelluvat asunnot, joille on jo osoitettu asumista palvelevia toimintoja varten erillisiä alueita, tai varsinkin tilapäiset asuntolaivahankkeet toteuttamaan mainitut tontit. Mikäli asuntolaivoille vuokrataan tilapäisesti vesialueen osia, mainittujen tonttien luovuttamisen ei pitäisi kuulua muiden kuin kelluvien asuntojen mahdollisesti tarvitsemalta osalta kiinteistötoimelle.

Kaavamääräyksissä tulisi olla AL-korttelialueen merkinnöissä tonttien 43016/3 ja 43019/1 tonttien 43016/2 ja 43019/1 sijasta.

Autopaikkojen vähimmäismäärissä pitänee olla asuntolaivojen osalta lisäksi mainittu lw-1-alue. Asuntolaivathan sijoitetaan lw-1-alueelle.

Kaava-alueen toteuttaminen aiheuttaa kaupungille merkittäviä kustannuksia. Merkittävä osa kustannuksista muodostuu rantarakenteiden rakentamisesta ja alueelle tehtävistä ruoppaus- ja täyttötöistä. Nämä työt aiheuttavat kaava-alueelle hankkeen tämän suunnitteluvaiheen arvion



6.6.2011

mukaan 4 milj. euron kustannukset. Lisäksi venesataman venelaiturin kustannukseksi on arvioitu 500 000 euroa ja Itäväylän reunaan rakennettavan meluaidan kustannukseksi 100 000 euroa.

Kelluvien asuntojen ja rantarakenteiden rakentamiseksi ruopattavat sedimentit ovat osittain pilaantuneita muun muassa metalleilla, polyaromaattisilla hiilivedyillä (PAH-yhdisteet), öljyhiilivedyillä, tributyyliinalla (TBT) ja klooratuilla bifenyyleillä (PCB). Haitta-aineiden vuoksi pintasedimentit eivät ole meriläjituskelpoisia, joten ne on nostettava maalle ja sijoitettava soveltuviin loppusijoituspaikkoihin. Meriläjituskriteerien ylitys ei sellaisenaan kuvaa sedimentin puhdistustarvetta vaan pelkääntään pois ruopattavan sedimentin meriläjituskelpoisuutta. Merialueen ruoppaus- ja täyttötöyt sekä kelluvien asuntojen rakentaminen vaatii vesiluvan, jonka hakemisesta ja siihen liittyvästä suunnittelutarpeesta on sovittava alueen toteuttajien kanssa hyvissä ajoin ennen hankkeen käynnistymistä.

Kelluvat asunnot ja asuntolaivat monipuolistavat osaltaan asumismuotoja Helsingissä sekä elävöittävät julkista kaupunkiympäristöä ja rantoja.

Lisätiedot:

Tallila Martti, johtava kiinteistölakimies, puhelin 310 36449  
Järvinen Satu, ympäristösuunnittelija, puhelin 310 39225  
Kovanen Juhani, toimistopäällikkö, puhelin 310 36574

Juhani Tuuttila  
osastopäällikkö

LIITE

Asiakirjat

TIEDOKSI

Jari Tirkkonen, TASKE



3.6.2011

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Helsingin kaupungin kirjaamo  
kaupunkisuunnitteluvirasto  
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11-13)  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Halken Dnro 2007 - 575/523, 29.3.2011  
HSY:n Dnro 1737/10/106/1060/2010, 5.4.2011

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
- 6. 06. 2011 HEL 2011-001403	
Dnro/Dnr	(KsIK 2007-575)
Tehtäväluokka	523;L8
Uppgiftsklass	5. Nöjesström

#### LAUSUNTO KIPPARLAHDEN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA (NRO 12042)

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt lausuntoa 42. kaupunginosan (Kulosaari) vesi- ja suojaviheralueita sekä 43. kaupunginosan (Herttoniemi, Länsi-Herttoniemi, Herttoniemenranta) kortteleita 43016 ja 43017 ja puisto-, katu-, venesatama-, vesi- sekä torialueita koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 17.3.2011 päivätyssä pöytäkirjanotteessa todetaan asemakaavan muutosehdotuksesta mm. seuraavaa:

"Asemakaavan muutosehdotuksessa uuden kelluvan laiturireitit varten on sijoitettu kelluvia asuntoja Kipparvuoren rannan edustalle. Suunnittelun tavoitteena on muodostaa pienimittakaavainen kelluva asuntoalue, joka on ilmeeltään merellinen ja satamahenkkinen, ja joka siten sopeutuu Kipparlahden pienvenesataman ympäristöön. Lisäksi Kipparlahden venesatama-alueen toimintaedellytyksiä parannetaan lisäämällä maa-alueita, uudistamalla venelaiturialueet sekä mahdollistamalla uuden venemyyntikeskuksen rakentaminen alueen pohjoisosaan. Rautaruukki Oyj:n pääkonttorin tonttia laajennetaan lisärakennusta varten Hitsaajankadun puolella Kipparvuorenpuiston pohjoisreunassa, ja sen rakennusoikeutta lisätään n. 3000 k-m<sup>2</sup>.

Amiraali Cronstedtin torin edustalla olevan laivalaiturin yhteyteen on sijoitettu perinteisiä asuntolaivoja. Nykyinen liike- ja julkisten rakennusten tontti Amiraali Cronstedtin torin pohjoisreunassa muutetaan asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi, ja sen rakennusoikeutta nostetaan 474 kerrosalaneliömetrillä, jolloin tontille voidaan rakentaa uusi 2-3-kerroksinen asuin- ja liikerakennus.

Kevyen liikenteen yhteyksiä parannetaan osoittamalla kevyen liikenteen reitti Itäväylältä venesatama-alueen kautta Herttoniemenrantaan. Hitsaajankadulle esitetään kaksi uutta kiertoliittymää, joista Suolakivenkadun risteyksessä oleva

3.6.2011

mahdollistaa nykyisen bussin kääntöpaikan poistamisen Amiraali Cronstedtin torilta."

**Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:**

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Venesatama-alueen (LV) laajentamisen ja täyttämisen yhteydessä joudutaan olemassa olevaa hulevesiviemäriin purkuputkea jatkamaan noin 40 metriä. Hulevesiviemäriin suunnittelu ja toteutus tulee tehdä venesataman laajennushankkeen yhteydessä ja suunnitelmat tulee hyväksyttää HSY:ssä.

Venesatama-alueelle (LV) Hitsaajankadun varteen on kaavaan varattu rakennusala uutta liikerakennusta varten. Lähin liitoskohta yleiseen jäteveden viettoviemäriin sijaitsee Hitsaajankadulla noin 160 metrin päässä. Alueen korkeusasemasta johtuen, ei Hitsaajankadulle voida toteuttaa LV-aluetta palvelevaa yleistä jäteveden viettoviemäriä. Uusi rakennus voi liittyä yleiseen jätevesiviemäriin yksityisin liittymisjohtoin.

KT-korttelin 43017 laajennuksen alueella sijaitsee HSY:n virtaamamittausasema, joka tulee siirtää lähelle nykyistä sijaintiaan. Mittausaseman sijoittamiseen toimistorakennuksen laajennusosaan tulee varautua rakennuksen suunnittelussa. Mittausaseman siirto tulee suunnitella ja toteuttaa rakennushankkeen yhteydessä ja sen kustannuksella. Suunnitelmat tulee hyväksyttää HSY:ssä.

Sekä kelluville asunnoille varatulle korttelialueelle että asuntolaivoille osoitetaan yleiseen vesihuoltoverkoston liityntäpisteet, joihin kiinteistöt ja asuntolaivat liittyvät keskitetysti yksityisin liittymisjohtoin. Laiturirakenteisiin sijoitettavat vesijohdot ja viemärit ovat yksityisiä liittymisjohtoja, jotka tulevat kelluvien asuntojen ja asuntolaivojen kustannettaviksi kuten asemakaavaselostuksessa on todettu. Lähin liitoskohta yleiseen vesihuoltoverkoston on Amiraali Cronstedtin torilla. Torilla sijaitseva vesijohto DN 40 tulee suurentaa ennen uusien liitosten antamista.

Vesihuollon osalta HSY:n yhteyshenkilönä asiassa toimii alueinsinööri Saara Neiramo, p. 1561 3047.

---

Tuomo Heinonen  
osastonjohtaja  
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Tiedoksi

HSY:n kirjaamo

Lämpötoimintojen kehitys / Kivirinne

27.5.2011

1 (2)

Helsingin kaupungin kirjaamo

Kaupunkisuunnitteluvirasto  
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11-13)  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Sagpunut/Inkommit	
-7. 06. 2011 HEL 2011-001403	
Dnro/Dnr	(KsIK 2007-575)
Tehtäväluokka	523; LQ-10
Uppgiftsklass	S. Noidström

Lausuntopyyntö 2007 – 575/523

HERTTONIEMEN KIPPARLAHDEN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS  
(NRO 12042)

Olemme tarkistaneet otsikossa mainitun asemakaavan muutosehdotuksen.

Kelluvien asuntojen kaavoittaminen merellisyyteen tähtäävällä Herttoniemen rannan alueella on merkittävä askel kohti rakennetun ympäristön laajenemista kohti uudenlaista, ei maanvaraista, yhdyskuntaa.

Kelluvien asuinrakennusten ja asuntolaivojen lämmitys poikkeaa maanpäällisten rakennusten lämmittämisestä. Lämmitysenergian kulutus on ympäristöstä olosuhteista, tuuli ja vesi, poikkeavan suurta verrattuna vastaavanlaisiin maanvaraisiin rakennuksiin. Tämän vuoksi muodostettavilla kiinteistöillä ja asuntolaivoilla on oltava mahdollisuus liittyä kaukolämmityksen piiriin.

Ympärivuotiseen käyttöön suunniteltavien katualueaisten kelluvien rakenteiden suunnittelu, rakentaminen ja ylläpito ovat haastavia tehtäviä. Kelluvien asuinrakennusten ja asuntolaivojen liittäminen yhdyskuntateknisiin verkostoihin muodostaa niin ikään haasteellisen kokonaisuuden sekä suunnittelun ja rakentamisen, että käytön ja ylläpidon kannoilta.

Maanpäällisten katualueiden ja rantarakenteiden suunnittelussa on huomioitava kaukolämmityksen tarpeet. Helsingin Energia toivoo, että kelluvien korttelialueiden suunnittelun edetessä myös Helsingin Energialle varataan mahdollisuus tuoda esille omat lämmitystaparatkaisut, ja niiden vaikutukset kelluviin rakenteisiin sekä tilanvarausten että rakenteiden kannalta yhteistyössä katusuunnittelun, rakennusvalvonnan ja aluetta toteuttavien yritystahojen kanssa.

As



Lämpötoimintojen kehitys / Kivirinne

27.5.2011

2 (2)

Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole huomautettavaa asemakaavaan ja sen muutosehdotukseen.

HELSINGIN ENERGIA

HELEN SÄHKÖVERKKO OY

Seppo Ruohonen  
ToimitusjohtajaRisto Harjanne  
Toimitusjohtaja

LIITTEET

Palautettavat asiakirjat



24.5.2011

Kaupunkisuunnittelulautakunta

PL 2100

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
14. 06. 2011 HEL 2011-001403	
Dnro/Dnr	(KSIK 2007-575)
Tehtäväluokka	523:L2
Uppgiftsklass	S. Nordström

Rakennuslautakunnan kokouksessa 24.5.2011 uudelleen valmisteltavaksi palautettu asia

§ 220

LAUSUNTO KAUPUNKISUUNNITTELUKUNNALLE KIPPARLAHDEN

VENESATAMAN ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA NRO 12042

Hallintokeskuksen lausuntopyyntö 2007-575 / 523, 29.3.2011

Rakennusvalvontavirasto 42-26-11-LAU

PÄÄTÖS

Merkittiin, että pöydälle oli jaettu kaupunkisuunnitteluviraston arkkitehti Siv Nordströmin sähköpostiviesti virastopäällikkö Lauri Jääskeläiselle koskien jalankulkureittiä.

Merkittiin, että esittelijä lisäsi ehdotukseensa sanat "ja niiden asukkaat". Kokonaisuudessaan virke kuuluu: Pelättävissä on, että laiturialueen yhteyteen kiinnittyväksi ajatellut kelluvat asunnot ja niiden asukkaat kokevat yleisen jalankulun ja pyöräilyn asumistansa häiritsevänä ja pyrkivät kulkua estämään.

Rakennuslautakunta hyväksyi näin muutetun päätösehdotuksen.

LAUSUNTO

Merenläheinen asuminen monipuolistaa asuntotarjontaa sekä uusi asemakaava mahdollistaa lyhytaikaisilla ja tilapäisillä sopimuksilla kaupungin satama- tai rantalaitureihin mm. Sörnäisiin ja Ruoholahteen sijoittuneiden asuntolaivojen sijoittamisen Kipparlahden alueelle. Kelluvien asuntojen alueen läpi laituria pitkin johdettava julkinen jalankulkualue ja kevyenliikenteen raitti luo teoriassa Helsinkiin uudenlaista merellistä ilmettä, jota suunniteltu kelluva aallonmurtaja täydentää. Rakennuslautakunta kuitenkin epäilee väylän toimivuutta. Pelättävissä on, että laiturialueen yhteyteen kiinnittyväksi ajatellut kelluvat asunnot ja niiden asukkaat kokevat yleisen jalankulun ja pyöräilyn asumistansa häiritsevänä ja pyrkivät kulkua estämään. Laituriväylän toteutuminen vaikuttaa epävarmalta senkin vuoksi, että kelluvien asuntojen rakentaminen saattaa merkittävästi viivästyä. Rakennuslautakunta esittää harkittavaksi, että kelluville asunnoille varattuja rakennuspaikkoja vielä tutkittaisiin asuntolaivakäyttöön soveltuviksi.

AOS

Postiosoite  
Rakennuslautakunta  
PL 2300  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite  
Rakennuslautakunta  
Siltasaarekatu 13  
Helsinki 53

Puhelin  
(09) 310 2611

Faksi  
(09) 310 26206

Internet  
<http://www.rakvv.hel.fi>  
Sähköposti  
rakennusvalvonta@hel.fi



24.5.2011

---

Itäväylän puoleinen rannan täyttö mahdollistaa laituripalveluiden ja paikoituksen alueelle, ja mm. uuden venepalvelukeskuksen meluvälleiseen rakentamisen alueen pohjoisosaan. Ruukki Oyj:n pääkonttorin tonttia laajennetaan lisärakennusta varten Hitsaajankadun puolella Kipparvuorenpuiston pohjoisreunassa. Liikennejärjestelyjä parannetaan muun muassa uusin kiertoliittymien.

Uudisrakentamiseen osoitetut korttelit (venepalvelukeskus, torialueen asuin- ja liikerakennus sekä pääkonttorin lisärakentaminen) kaava-alueella edellyttävät korkealuokkaista kaupunkikuvallista ja toiminnallista toteutusta.

Kelluvat asunnot vaativat rakennusluvan jo suoraan lain perusteella. Kyse on ympärivuotiseen käyttöön tarkoitetuista asunnoista, joita lähtökohtaisesti koskevat normaalit pientalorakentamisen määräykset. Määräyksistä poikkeaminen tulee aina perustella ja esittää poikkeamiselle erityinen syy.

Esteettömyys toteutuu laiturialueille autopaikoilta kelluvien asuntojen sisäänkäynneille saakka. Kuten aiemminkin vastaavissa hankkeissa on tuotu esiin, merenpinnan korkeuden vaihteluväli tulee selvittää ja ottaa huomioon ponttonilaitureiden rakentamisessa niin, että pelastusteinä ja huoltoreitteinä toimivien laitureiden tulee olla aina käytökelpoisia.

Ponttonilaiturit toteutetaan tonttien kelluvien asuntojen rakentamisen yhteydessä.

Laitureihin sijoittuvat LVIS- tekniset järjestelmät, pumppuasema, septitankit, valaistus ja muu kunnallistekniikka tulee suunnitella huolellisesti laiturirakentamisen osana.

Asuntojen ulkonäölle asemakaavassa on asetettu vähän vaatimuksia, ja ulkonäköön kaavoittajan taholta toivotaan värikkyyttä ja vaihtelevuutta. Kuitenkin esimerkiksi kelluvien asuntojen kattomuoto on kaavassa määrätty kaarevaksi tai tasakatoksi. Rakennuslautakunta katsoo, että kattomuotoa ei ole tarpeen asemakaavassa näin tarkkaan kiinnittää. Monimuotoisten toteutusvaihtoehtojen keskinäinen yhteensovittaminen saattaa muodostua haastavaksi. Laivan mielikuvallinen mittakaava ja ilme on tässä hyvä lähtökohta. Toteutussuunnitelmat arvioidaan erikseen rakennuslupavaiheessa.

Itäväylältä kantautuva liikennemelu aiheuttaa suojaustarvetta, johon asemakaavassa on varauduttu.

Kelluvien asuntojen terassien suojaaminen melulta saattaa muuttaa rakennusten ilmettä suurestikin.



24.5.2011

---

Rakentamista koskevista säännöksistä seuraavat kysymykset mm. paloturvallisuudesta, rakennusten etäisyydestä toisiinsa ja käytettävistä materiaaleista tulee ratkaista ennakkoon pelastus- ja rakennusvalvontaviranomaisten kanssa neuvotellen.

Poistumisteinä toimivien ponttonilaitureiden tulee olla rakennettu palamattomasta materiaalista. Kiinteän mantereen laituriin liittyvien luiskaosien tulisi alikulun lisäksi olla pois nostettavissa kelluvien asuntojen huollon ja siirtojen takia. Autopaikkojen lisäksi polkupyöräpaikat tulee esittää.

Amiraali Cronstedtin torin olevan laiturin yhteyteen esitetyt asuntolaivat ovat merikelpoisia, rekisteröityjä aluksia. Ne edellyttävät toimenpideluvan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 62 §:n 1 momentin 3 kohdan perusteella (asuntovaunun tai -laivan pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn, liikuteltava laite). Toisaalta em. säännöksen 2 momentin mukaan lupaa ei kuitenkaan tarvita, kun toimenpide perustuu oikeusvaikutteiseen kaavaan. Rakennusvalvonnan rooli kaavaan perustuvien asuntolaivojen osalta saattaisi näin ollen rajoittua pelkästään niiden ulkonäöllisen soveltuvuuden arviointiin.

Rakennusvalvontaviranomainen voi kaavamääräyksen mukaan arvioida ja hyväksyttää asuntolaivan ulkonäön soveltuvuuden alueelle.

Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto liitetään rakennuslautakunnan lausunnon oheen.



KL/HLo

Kaupunkisuunnittelulautakunta

19.5.2011 HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO	
HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
23. 05. 2011 HEL 2011-001403	
Dnro/Dnr	(KSIK 2007-575)
Tehtäväluokka	523; L3
Uppgiftsklass	S. Nordström

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 2007 -575/523, 29.3.2011

42. KAUPUNGINOSAN, KULOSAARI, VESI- JA SUOJAVIHERALUEITA  
43. KAUPUNGINOSAN, HERTTONIEMI KORTTELEITA 43016 JA  
43017 JA PUISTO-, KATU-, VENESATAMA-, VESI- JA TORIALUEITA  
(MUODOSTUVAT UUDET KORTTELIT 43018 JA 43019) KOSKEVA  
ASEMAKAAVAN MUUTOS

Alue (Kipparlahti) sijaitsee Herttoniemenrannan ja Kulosaaren itäosan välisessä lahden pohjukassa. Alue rajautuu Itäväylään pohjoisessa. Lounaaseen venesatama-alueelta on pitkät näkymät merelle. Kipparvuoren puistoalue liittyy jyrkkänä avokalliorinteenä merenrantaan. Etäisyys Herttoniemen metroasemalle on alueelta noin 700 metriä.

Asemakaavan muutoksessa uuden kelluvan laiturireitin varteen on sijoitettu kelluvia asuntoja Kipparvuoren rannan edustalle. Suunnittelun tavoitteena on muodostaa pieni mittakaavainen kelluva asuntoalue, joka on ilmeeltään merellinen ja satamahenkkinen ja joka siten sopeutuu Kipparlahden pienvenesataman ympäristöön. Lisäksi Kipparlahden venesatama-alueen toiminta edellytyksiä parannetaan lisäämällä maa-alueita, uudistamalla venelaiturialueet sekä mahdollistamalla uuden venemyyntikeskuksen rakentamisen alueen pohjoisosaan. Rautaruukki Oyj:n pääkonttorin tonttia laajennetaan lisärakennusta varten hitsaajankadun puolella Kipparvuorenpuiston pohjoisreunassa.

Amiraali Cronstedtin torin edustalla olevan laivalaiturin yhteyteen on sijoitettu perinteisiä asuntolaivoja. Nykyinen liike- ja julkisten rakennusten tontti Amiraali Cronstedtin torin pohjoisreunassa muutetaan asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi, ja sen rakennusoikeutta nostetaan 474 kerrosalaneliömetrillä, jolloin tontille voidaan rakentaa uusi 2-3 kerroksinen asuin- ja liikerakennus.

Kevyen liikenteen yhteyksiä parannetaan osoittamalla kevyen liikenteen reitti Itäväylältä Venesatama-alueen kautta Herttoniemenrantaan. Hitsaajan kadulle esitetään kaksi uutta kiertoliittymää, joista

Aos



Suolakivenkadun risteyksessä oleva mahdollistaa nykyisen bussin kääntöpaikan poistamisen Amiraali Cronstedtin torilta..

Pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksesta.

Lisätietoja:

Harri Laakso, vanhempi palotarkastaja, puh. 310 31234

~~Kari~~ Lentokangas  
pelastuskomentaja

LIITTEET

Lausuntopyyntöasiakirjat



17.5.2011

Kaupunginhallitus  
Hallintokeskus/kirjaamo  
PL 10  
00099 Helsingin kaupunki

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
01. 06. 2011 HEL 2011-001403	
Dnro/Dnr	(KsIK 2007-575)
Tehtäväluokka	523;L5
Uppgiftsclass	S. Nordström

90 §  
LAUSUNNON ANTAMINEN KAUPUNGINHALLITUKSELLE KIPPAR-  
LAHDEN ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA (NRO 12042)

Liik 2011-135  
Esityslistan asia LJ/10

Liikuntalautakunta päätti antaa asiasta kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Esitetty asemakaavan muutosehdotus on yleiskaavan vastainen asuntolaivoja palvelevien korttelialueiden (AH-1) ja asuntolaivoja ja/tai kelluvia asuntoja palvelevien korttelialueiden (AH-2) osalta. Yleiskaavamääräysten mukaan alue tulisi varata virkistys- ja vesialueeksi. Vesialueelle saa rakentaa ainoastaan tiloja ja laitteita vesiliikenteen ja virkistystoiminnan käyttöön sekä laivaväyliä ja liikenteelle tarpeellisia siltoja. Asemakaavan muutosehdotuksessa vesialueesta (W) on erotettu myös kelluvien asuntojen korttelialue (W/A-1).

Kelluille asunnoille on osoitettu myös tilavarauksia venesatama-alueelta (LV). Venesatama-alueelle tulisi ehdotuksen mukaan sijoittaa pysäköimispaikka kelluvien asuntojen tarpeisiin (p), jätehuollon tilat ja autotalli/ talousrakennus kelluvien asuntojen tarpeisiin (t2,5m), leikki- ja oleskelualue kelluvien asuntojen tarpeisiin (le) sekä huoltoväylä (h) joka palvelee ensisijaisesti kelluvia asuntoja.

Venesatama-aluetta halkoo itä-länsi suunnassa jalankululle ja huollolle varattu alue (pp/h, pp). Myös koko venesataman itäreuna on varattava jalankululle (pp).

Kun venesatama-alueelle osoitetut tilavaraukset kelluille asunnoille, jalankululle ja huollolle sekä liikerakennuksen rakennusoikeus 3000 kem-2 huomioidaan, ei varsinaiselle venekerhotoiminnalle jää enää tilaa toimia maa-alueella. Kaikki asuntolaivoja palvelevat tilavaraukset sekä julkiset jalankulku- ja huoltoyhteydet tulee rajata pois venesatama-alueelta. Jalankululle ja polkupyöräilylle varattavat alueet tulee

Acs

Postiosoite  
PL 4800  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
liikuntavirasto@hel.fi

Käyntiosoite  
PaaVo Nurmen kuja 1 C  
Helsinki 25  
http://www.hel.fi/liv/

Puhelin  
+358 9 310 8771

Faksi  
+358 9 310 8770

Y-tunnus  
0201256-6  
Alv.nro  
FI02012566



17.5.2011

merkitä katualueeksi, kuten esim. viereisessä asemakaavassa nro 11050 Herttoniemenranta.

Asemaakaavan muutosehdotukseen on merkitty asuntolaivoille W-alueelle vesialueen osa, jolle saa sijoittaa asuntolaivoja ja niitä palvelevia rakenteita (lvw-1). Asuntolaivoilla ei näin ollen ole omaa selkeää korttelialuetta. Kiinteistövirasto on todennut lausunnossaan asemakaavan luonnoksesta (22.12.2010 Martti Talilla), että kiinteistötoimi ei tulle vuokraamaan vesialueesta tilapäisesti määrääloja asuntolaivoja varten, vaan alueen luovuttaminen kuuluu vesialueen haltijalle eli liikuntavirastolle. Vain mikäli asuntolaivoille merkitään tontteja, kuluu niiden luovuttaminen kiinteistötoimelle.

Tontti AH-1 palvelee pelkästään asuntolaivoja. Kiinteistövirasto toteaa lausunnossaan, että tällaisten tonttien luovuttaminen kuuluu tässä tapauksessa liikuntatoimelle. Lisäksi asuntolaivoille kuuluu velvoite rakentaa yhteispihatontti, laivalaituri ja sen käyntisillat, kunnallistekniikka, valaisimet ym. Lisäksi jätehuollon tilat veloitetaan sijoittamaan yhteiskäyttöisinä tontille 43016/2 (AL).

Liikuntavirasto toteaa puolestaan lausuntonaan, että se ei aio osallistua asuntolaivoihin liittyvien rakenteiden rakentamiseen eikä tule toimimaan asuntolaivojen vesialueen vuokranantajana. Liikuntatoimi ei myöskään osallistu AH-1 korttelialueen rakentamisen kustannuksiin.

Kipparlahden venesataman ja venepaikkojen rakentaminen ei sisälly liikuntatoimen vuosien 2011-2015 taloussuunnitelmaan.

Liikuntalautakunta ei puolla asemakaavan muutosehdotuksen (nro 12042) hyväksymistä.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle.

Lisätiedot:

Lehtiniemi Hanna, arkkitehti, puhelin 310 87723

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä 1.6.2011 ja asianosaista koskeva päätös on annettu postin kuljetettavaksi seuraavana arkipäivänä pöytäkirjan nähtävänäpitämisestä.

Timo Korhonen  
pöytäkirjanpitäjä

Postiosoite  
PL 4800  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
liikuntavirasto@hel.fi

Käyntiosoite  
Paavo Nurmen kuja 1 C  
Helsinki 25  
<http://www.hel.fi/liv/>

Puhelin  
+358 9 310 8771

Faksi  
+358 9 310 87770

Y-tunnus  
0201256-6  
Alv.nro  
FI02012566





13.5.2011

Helsingin kaupungin kirjaamo  
kaupunkisuunnitteluvirasto  
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11-13)  
00099 Helsingin kaupunki

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
17. 05. 2011 HEL 2011-001403	
Dnro/Dnr	(KsIK 2007-575)
Tehtäväluokka	523;L4
Uppgiftsclass	S. Nordström

RAKENNUSVIRASTON LAUSUNTO KIPPARLAHDEN ALUEEN ASE-  
MAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA (NRO 12042)

HKR 2011-878, KSV 2007-575/523 29.3.2011

Asemakaavan muutosehdotuksessa uuden kelluvan laiturireitin varteen on sijoitettu kelluvia asuntoja Kipparvuoren rannan edustalle. Kipparlahden venesatama-alueen toimintaedellytyksiä esitetään parannettavaksi lisäämällä maa-aluetta, uudistamalla venelaiturialueet sekä mahdollistamalla uuden venemyyntikeskuksen rakentamisen alueen pohjoisosaan. Rautaruukki Oyj:n pääkonttorin tonttia laajennetaan lisärakennusta varten Hitsaajankadun puolella Kipparvuorenpuiston pohjoisreunassa.

Kelluvat asunnot sijoittuvat pääosin melualueelle. Näin ollen meluaita ja myös meluesteenä toimiva venemyyntikeskus on rakennettava ja laajahkot maatäyttötöyt toteutettava, ennen kuin asunnot voidaan ottaa käyttöön. Kaupungin taloustilanne viivyttäneen uuden venesataman ja kelluvien asuntojen toteutumista.

Helsingin yleiskaava 2002 on tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004. Pääosa suunnittelualueesta on yleiskaavassa merkitty vesialueeksi. Määräyksen mukaan vesialueelle saa rakentaa tiloja ja laitteita vesiliikenteen ja virkistystoiminnan käyttöön sekä laivaväyliä ja liikenteelle tarpeellisia siltoja.

Alue on kaupungin omistuksessa. Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma vuokraa tonttia 43017/1 ja Oy Waltic Ab tonttia 43016/2. Bella-Veneet Oy sekä Kipparilahden venekerho vuokraavat maa-alueita Kipparilahden venesatama-alueelta.

Venesatama-alueella tulevan täytön kohdalla meren pohjan pehmeiden aineiden kuten liejun ja saven kerrospaksuus on noin 7-11 metriä. Merenpohjan sedimenttien haitta-ainetutkimuksessa on havaittu kohonneita haitta-ainepitoisuuksia, mm. tributyyliä (TBT), kloorattuja bifenyylejä (PCB), öljyhiilivetyjä, polyaromaattisia hiilivetyjä (PAH) sekä

Osoite  
PL 1500  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
rakennusvirasto@hel.fi

Katuosoite  
Kasarmikatu 21  
00130 HELSINKI  
http://www.hkr.hel.fi

Puhelin  
Vaihe 310 1661

Telefon  
Växel 310 1661

Telefax  
310 38655

ACS



13.5.2011

metalleja. Osa ruopattavasta massasta luokitellaan mereen läjityskelvottomaksi TBT:n, PCB:n ja PAH-yhdisteiden pitoisuuksien vuoksi.

Kelluvat asunnot tarjoavat mahdollisuuden luonnonläheiseen asumiseen veden äärellä. Uintimahdollisuus suoraan ulko-ovelta ja mahdollisuus siirtyä veneeseen suoraan asunnosta korostavat asumismuodon vetovoimaisuutta. Asuntojen läheisyyteen sijoitettavien veneiden paloturvallisuusseikat on selvitettävä.

Kelluvien asuntojen ja asuntolaivojen vaatimat autopaikat on suunniteltu sijoitettaviksi rantaan Kipparlahden venesatama-alueelle. Asuntojen varasto- ja muille yhteistiloille on varattu rakennusalat venesatama-alueelta sekä Kipparvuoren rannassa olevalta yhteiskäyttöalueelta. Hankkeeseen ryhtyvä vuokraa ja toteuttaa tarvittavat tilat, jätehuoltojärjestelyt ja autopaikat.

Nykyisessä asemakaavassa oleva kevyen liikenteen rantaraitti Kipparvuorenpuiston rannassa ei ole toteutunut johtuen kaupungille koituvista korkeista toteutuskustannuksista. Kelluvien asuntojen välissä kulkeva laiturireitit korvaa tämän reitin parantaen yhteyksiä Herttoniemenrannasta edelleen Kulosaareen ja Kivinokkaan. Reitit toteutus kuuluu hankkeeseen ryhtyvälle.

Laiturit, käyntisillat, kiinnitysjärjestelyt ja näiden yksityiskohdat sekä kunnallistekniikan järjestelyt tulee suunnitella korkeatasoisesti.

Asuntojen vaatimat kunnallistekniikan liittymäjohdot integroidaan laituri-rakenteeseen ja kuuluvat hankkeen kustannettaviksi. Yhteys rantaan toteutetaan laiturin molemmissa päissä nivelillä varustetuilla siltarakenteilla, jotka sallivat vedenpinnan korkeuden vaihtelut. Laiturilla on yleinen jalankulku ja pyöräily sallittu, ja se tulee suunnitella ja rakentaa siten, että ambulanssin ajo sillalla on mahdollista.

Kelluvan asunnon asuntokohtainen ulko-oleskelutila on suojattava Itä-väylän melulta vähintään 2 metrin korkuisella suojaseinällä.



13.5.2011

Rakennusten korkeus saa olla enintään 5 metriä. Kun tähän lisätään asunnon korkeus merenpinnasta sekä kattoterassille tarvittavat suoja-seinät, nousee rakennelmien koko häiritsevän korkeaksi.

Asuntolaivana toimivan aluksen on oltava merkitty Merenkululaitoksen kauppa-alusrekisteriin tai huvivenerekisteriin. Alusten sijoittaminen laituriin toistensa läheisyyteen pysyvästi johtaa uuden tilanteen mukaisiin turvallisuus- ja lupatarkasteluihin.

Alueen käyttöönotto asuinkäyttöön edellyttää meluesteen rakentamista Itäväylän eteläreunaan Naurissalmen sillalle. Meluaita on määrätty läpinäkyväksi merinäkyvien säilymisen turvaamiseksi Itäväylältä.

Eteläpuoleisten tuulien ja aallokon vaikutus alueella on arvioitu kaava-työn yhteydessä ja haitallinen merenkäynti on estettävä kelluvalla aallonmurtajalla. Aallonmurtajan minimileveydeksi on arvioitu 6 metriä ja sen toteuttaa hankkeeseen ryhtyvä.

Hitsaajankadulle esitetään kahta uutta kiertoliittymää, joista Suolaki-venkadun risteyksessä oleva mahdollistaa nykyisen bussin kääntöpaikan poistamisen Amiraali Cronstedtin torilta.

Nykyisellä puistoalueella sijaitsee suojeltu hautaraunio korkealla kumpareella. Suojeltu kohde joudutaan itäisen kiertoliittymän takia suojaamaan tai jopa pelastamaan museoviraston suorittamin kaivauksin. Ennen kaavan hyväksymistä tulee kiertoliittymän rakennettavuus ja suojellun kohteen kohtalo selvittää huolella.

Länsipuolinen kiertoliittymä voidaan rakentaa katualueelle. Katutilassa on nykyään 2 m leveä kadunvarsipysäköinti kadun molemmin puolin. Päätepysäkkien mitoitus on yleensä tehty 3 m leveänä, joten pääte-pysäkin kohdalla katualuetta tulee leventää 1 metrillä.

Kevyen liikenteen väylälle on esitetty uusi linjaus Itäväylän viereen nykyisen sillan eteläpuolelle. Sillan eteläreunassa on jo nykyään kevyen liikenteen väylä. Raitti on järkevintä siirtää sillalle nykyiselle kevyen liikenteen väylälle.

Vedenpinnan vaihtelut ja Suomen sääolot tulevat rasittamaan laituri- ja siltarakenteita huomattavasti. Lisäksi talvikunnossapito tulee olemaan erittäin haastavaa. Rakenteiden ylläpito ja talvihoito kuuluvat hankkeeseen ryhtyvälle.



13.5.2011

Kelluvien ponttoni- ja talorakenteiden suunnittelussa on otettava huomioon jää- ja tuulikuorman vaikutukset sekä aaltoilu. Lisäksi rakenteiden tulee olla merivesitulvan kestäviä. Raittien tulee täyttää esteettömyysvaatimukset.

Käytettävän tekniikan toimivuus on varmistettava hankkeeseen ryhtyvien toimesta Suomen sääoloihin sopivaksi esim. Verkkosaaren kelluvien asuntojen toteutuksesta saatujen kokemusten perusteella.

Kaupunki tuo tarvittavan kunnallistekniikan sekä liikenneväylät rantaan saakka. Vesialueella sijaitsevan korttelialueen 43018 yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattujen laiturialueiden (pp/l) kaikki infra ja rakenteet tulee toteuttaa korttelin kiinteistöjen toimesta. Rakenteisiin luetaan yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattujen laiturialueiden lisäksi liityntäsillat rantaan sekä asuntolaivalaiturit (AH-1 ja AH-2). Myös laiturirakenteiden ylläpito infralaitteistoinen tulee osoittaa selkeästi korttelin 43018 kiinteistöille kuuluvaksi.

LV-alueen maa-alueen laajennukset, täyttötöyt, tukimuurit ja puistoraitit kuuluvat liikuntaviraston vastuulle eikä niihin oteta tässä lausunnossa kantaa.

Viheralueet säilyvät luonteeltaan luonnonmukaisina. Kipparlahdenpuiston hoitotasoa nostetaan ja Kipparvuorta hoidetaan edelleen arvoniittyinä, erillisen hoito-ohjeen mukaan. Kaavamerkintä (VP) antaa tarvittaessa mahdollisuuden muuttaa puistojen luonnetta rakennetummiksi kaupunkirakenteen muuttuessa.

Kaavaehdotuksen mukaiset katualueiden ja aukoiden rakentamiskustannukset ovat yhteensä noin 836 000 euroa. Lisäksi mahdollinen uusi kevyen liikenteen silta Naurissaaresta Kipparlahdenpuistoon maksaa noin 200 000–300 000 euroa. Vuosittaiset katujen ylläpidon kustannukset eivät merkittävästi muutu. Viheralueiden rakentaminen maksaa noin 90 000 euroa.

Kipparlahden kelluvien asuntojen ja jatkuvaan asumiseen tarkoitettujen laivojen toteuttamisedellytysten luominen aiheuttavat runsaasti selvitettäviä kiinteistötekniisiä, palotekniisiä ja asumisturvallisuuteen sekä esteettömyyteen liittyviä kysymyksiä. Rakennuslupien myöntämisperusteet ja rakennusmääräysten vaatimukset ja tulkinnat tulee tarkoin selvittää ennen kaavan hyväksymistä. Myös hankkeen kustannukset ja niiden jako tulee analysoida tarkasti.



13.5.2011

---

Rakennusvirasto esittää, että Verkkosaaren alueelle tulevan samantyyppisen hankkeen selvitysten tulokset ja saadut käytännön kokemukset otetaan huomioon kehitettäessä edelleen Kipparlahden asemakaavanmuutosta.

Lisätiedot:

Markkula Jaakko, kaupunginarkkitehti, puhelin 310 38802

Sihvonen Taru, suunnitteluinsinööri, puhelin 310 38939

Rossing Birgitta, aluesuunnittelija, puhelin 310 38640

RAKENNUSVIRASTO

Raimo K. Saarinen  
kaupungininsinööri

Jaakko Markkula  
kaupunginarkkitehti



EP

5.5.2011

Helsingin kaupungin kirjaamo  
Kaupunkisuunnitteluvirasto  
PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
16. 05. 2011 HEL 2011-001403	
Dnro/Dnr	(KsIK 2007-575)
Tehtävälouokka	523; L1
Uppgiftsklass	S. Nordström

Kaupunkisuunnitteluviraston kirje 29.3..2011

LAUSUNTO KIPPARLAHDEN ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUK-  
SESTA (NRO 12042)

Ymk 2011-655  
Ksv 2007-575/523

Ympäristökeskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoseh-  
dotuksesta.

YMPÄRISTÖKESKUS

Pekka Kansanen  
ympäristöjohtaja

Jari-Pekka Pääkkönen  
vs.ympäristötutkimuspäällikkö

<b>Postiosoite</b> Kirjaamo/ympäristökeskus PL 10 00099 HELSINGIN KAUPUNKI helsinki.kirjaamo@hel.fi	<b>Käyntiosoite/Kirjaamo</b> Pohjoisesplanadi 11-13 Helsinki 17 IBAN-tilinumero	<b>Puhelin</b> +358 9 310 13702 +358 9 310 1635 *	<b>Faksi</b> +358 9 655 783	<b>Tilinro</b> 800012-62637 BIC DABAFIHH IBAN FI06 8000 1200 0626 37	<b>Y-tunnus</b> 0201256-6 <b>Alv. nro</b> FI02012566
---	--	---	--------------------------------	---	---

Acs



18.4.2011

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Helsingin kaupungin kirjaamo  
kaupunkisuunnitteluvirasto  
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11 - 13)  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
27. 04. 2011 HEL 2011-007403	
Dnro/Dnr	(Ksik 2007-575)
Tehtäväluokka	523-L7
Uppgiftsklass	S. Nordström

HKL 2011-136/523, Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 2007-  
575/523 29.3.2011

LAUSUNTO KIPPARLAHDEN ASEMAKAAVAN MUUTOS-  
EHDOTUKSESTA NRO 12042

Liikennelaitoksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

HKL-LIIKELAITOS

Matti Lahdenranta  
toimitusjohtaja

h:\lausunnot\kipparlahden asemakaava\_lausunto 18.4.2011.doc

Postiosoite	Postadress	Käyntiosoite	Besöksadress	Puhelin Telefon	Telefax
PL 1400 00099 HELSINGIN KAUPUNKI HKL-Kirjaamo@hkl.hel.fi	PB 1400 00099 HELSINGFORS STAD http://www.hel.fi/hkl	Toinen linja 7 00530 HELSINKI	Andra linjen 7 00530 HELSINGFORS	Vaihde/Växel 310 1071	310 35051

Aas



17.3.2011

102 §  
KIPPARLAHDEN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS (NRO  
12042)

Kskk 2007-575  
Karttaruutu J4/R1-2, hankenumero 1084\_1  
Esityslistan asia Akp/2

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 17.3.2011 päivätyn 42. kaupunginosan (Kulosaari) vesi- ja suojaviheralueita sekä 43. kaupunginosan (Herttoniemi, Länsi-Herttoniemi, Herttoniemenranta) kortteleita 43016 ja 43017 ja puisto-, katu-, venesatama-, vesi- sekä torialueita koskevan asemakaavan muutosehdotuksen (muodostuvat uudet korttelit 43018 ja 43019) nro 12042 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

Lisäksi lautakunta päätti

- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijoilta Kustannukset-liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Alueen sijainti

Alue sijaitsee Herttoniemenrannan asuntoalueen läntisellä reunalla merenrannassa ja Itäväylän eteläpuolella.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutosehdotuksessa uuden kelluvan laiturireitin varteen on sijoitettu kelluvia asuntoja Kipparvuoren rannan edustalle. Suunnittelun tavoitteena on muodostaa pienimittakaavainen kelluva asuntoalue, joka on ilmeeltään merellinen ja satamahenkkinen, ja joka siten sopeutuu Kipparlahden pienvenesataman ympäristöön. Lisäksi Kipparlahden venesatama-alueen toimintaedellytyksiä parannetaan lisäämällä maa-alueita, uudistamalla venelaiturialueet sekä mahdollistamalla uuden venemyyntikeskuksen rakentaminen alueen pohjoisosaan. Rauta-





17.3.2011

ruukki Oyj:n pääkonttorin tonttia laajennetaan lisärakennusta varten Hitsaajankadun puolella Kipparvuorenpuiston pohjoisreunassa, ja sen rakennusoikeutta lisätään n. 3 000 k-m<sup>2</sup>.

Amiraali Cronstedtin torin edustalla olevan laivalaiturin yhteyteen on sijoitettu perinteisiä asuntolaivoja. Nykyinen liike- ja julkisten rakennusten tontti Amiraali Cronstedtin torin pohjoisreunassa muutetaan asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi, ja sen rakennusoikeutta nostetaan 474 kerrosalaneliömetrillä, jolloin tontille voidaan rakentaa uusi 2–3-kerroksinen asuin- ja liikerakennus.

Kevyen liikenteen yhteyksiä parannetaan osoittamalla kevyen liikenteen reitti Itäväylältä venesatama-alueen kautta Herttoniemenrantaan. Hitsaajankadulle esitetään kaksi uutta kiertoliittymää, joista Suolaki-venkadun risteyksessä oleva mahdollistaa nykyisen bussin kääntöpäi-kan poistamisen Amiraali Cronstedtin torilta.

## Lähtökohdat

### Kaupunkisuunnittelulautakunnan aikaisemmat päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 16.10.2008 Kipparlahden alueen asemakaavan muutosluonnoksen jatkosuunnittelun pohjaksi. Lisäksi lautakunta puheenjohtaja Anttilan ehdotuksesta päätti yksimielisesti ilman äänestystä hyväksyä, että jatkossa tutkitaan venekerhoalueen uudelleen massoittelua ja porrasyhteyttä Kipparvuorelle. Lisäksi selvitetään myös 120 m<sup>2</sup> suurempien kelluvien asuntojen vaihtoehtoja.

Luonnosvaiheen jälkeen kaavassa on muutettu venekerhoalueen massoittelua siten, että pääosa rakennusoikeudesta 500 k-m<sup>2</sup> sijoittuu nykyisen kerhorakennuksen viereen, ja alueen rantaniemelle osoitetaan ainoastaan 100 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta pienempää rantasaunaa tms. varten. Kelluvien asuntojen enimmäiskokoa on nostettu 140 k-m<sup>2</sup>:iin. Porrasyhteyttä ei ole lisätty venesatamasta Kipparvuoren puistoalueelle kustannusperusteella.

### Kaavoitustilanne

#### Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa pääosa suunnittelualueesta on merkitty vesialueeksi. Yleiskaavamääräyksen mukaan vesialueelle saa rakentaa tiloja ja laitteita vesiliikenteen ja virkistystoiminnan käyttöön sekä laivaväyliä ja liikenteelle tarpeellisia siltoja.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinro	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 00100 HELSINKI <a href="http://www.hel.fi/ksv">http://www.hel.fi/ksv</a>	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv.nro FI02012566



17.3.2011

Rannat, venesatama-alue ja Kipparvuoren puisto on yleiskaavassa merkitty virkistysalueeksi. Suunniteltu Rautaruukki Oyj:n laajennus sijoittuu keskustatoimintojen alueelle. Herttoniemenrannan asunto-aluevaraus työntyy Kipparvuoren eteläpuolella ihan rantaan (Amiraali Cronstedtin tori).

Asemakaavan muutos noudattaa yleiskaavan keskeisiä periaatteita ja on sen yleispiirteisyyden huomioon ottaen yleiskaavan mukainen.

#### Asemakaavat

Venesatama-alueella ja vesialueella on voimassa vuonna 2004 hyväksytty asemakaava. Amiraali Cronstedtin torin ympäristössä on voimassa vuonna 2002 hyväksytty asemakaava. Kipparvuoren puistoalueella ja Rautaruukki Oyj:n pääkonttorin tontilla on voimassa vuonna 1986 vahvistettu asemakaava. Kaavamuutosalueeseen sisältyy myös pieniä osia muista asemakaavoista.

Kaavamuutosalue on pääosin venesatama-, vesi-, tori- sekä katualuetta. Alueeseen kuuluu myös Kipparilahdenrannan ja Kipparvuoren puistoaluetta (VP) ja Itäväylän reunalla suojaviheraluetta (EV). Ruukin tontti on toimistorakennusten korttelialuetta (KT) ja sen rakennusoikeus on 7 500 k-m<sup>2</sup>. Osoitteessa Suolakivenkatu 5 oleva tontti on liike- ja julkisten rakennusten korttelialuetta (KLY). Tontin tehokkuusluku on  $e = 0,5$ , mikä vastaa 536 k-m<sup>2</sup>.

Venesatama-alueella on rakennusalat venekerholle yhteensä 600 k-m<sup>2</sup> ja venemyymälälle 500 k-m<sup>2</sup>. Maa-alueita voidaan kaavan mukaan laajentaa täytoiillä. Kipparvuoren länsireunaan on merkitty kevyen liikenteen yhteys Hitsaajankadulta Amiraali Cronstedtin torille.

#### Maanomistus

Alue on kaupungin omistuksessa. Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma vuokraa tonttia 43017/1 ja Oy Waltic Ab tonttia 43016/2. Bella-Veneet Oy sekä Kipparilahden venekerho vuokraavat maa-alueita Kipparilahden venesatama-alueelta.

#### Alueen yleiskuvaus

Kipparlahti sijaitsee Herttoniemenrannan ja Kulosaaren itäosan välisessä lahden pohjukassa. Alue rajautuu Itäväylään pohjoisessa. Lounaaseen venesatama-alueelta on pitkät näkymät merelle. Kipparvuoren



17.3.2011

---

puistoalue liittyy jyrkkänä avokalliorinteenä merenrantaan. Etäisyys Herttoniemen metroasemalle on alueelta noin 700 metriä.

#### Rakennettu ympäristö

Kipparilahden sataman kiinteät venelaiturit valmistuivat 1969. Venesataman alueella on yksikerroksinen 1960-luvun veneilyliikerakennus sekä venekerhon kerhorakennus vuodelta 1997, varistorakennus ja grillikatos. Lisäksi alueella on autopaikkoja ja aidattuja alueita veneiden säilytystä varten.

Hitsaajankadun varressa on 1990-luvulla rakennettu Rautaruukki Oyj:n pääkonttorin 5–6-kerroksinen toimistorakennus sekä pieni vesihuoltoa palveleva rakennus.

Suunnittelualueen eteläosassa on entinen Öljynpuristamo Oy:n käytössä ollut laivalaituri sekä torin laidassa oleva mm. sukelluskerhon käytössä oleva 2-kerroksinen liikerakennus. Amiraali Cronstedtin tori toimii tällä hetkellä bussin kääntöpaikkana ja päätepysäkinä.

#### Palvelut

Hitsaajankadun varressa ja metroaseman ympäristössä on monipuoliset kaupalliset palvelut. Herttoniemenrannan koulut ja päiväkodit ovat kävelymatkan etäisyydellä. Bussilinja 81 syöttää matkustajia läheiseltä Suolakivenkadulta metroasemalle.

#### Luonnonympäristö

Venesatamaan liittyy pieni, maisemallisesti ja suojavyöhykkeenä merkittävä metsikkö, jossa on jo aikaisemmin asemakaavalla suojeltu puu. Kipparivuoren kallioisella puistolla on merkitystä myös virkistysalueena. Tämän puistoalueen rantaan viettää jyrkkä kalliorinne. Alueen maisematilaa hallitsevat etelän suuntaan meri, Herttoniemenrannan rakennetut rannat laitureineen ja venesatama ympäristöineen sekä Kulosaaren huvila-alueen vehreä rantamaisema. Kaava-alue on noin kilometrin pituudelta avoin etelänpuoleisille tuulille ja etelänpuoleiselle aallokelle.

#### Suojelukohteet

Hitsaajankadun ja Itäväylän välisellä suojaviheralueella sijaitsee muinaismuistolain rauhoittama pronssikautinen hautaröykkiö.



17.3.2011

### Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on liitettävissä yhdyskuntateknisen huollon verkoston piiriin. Kaava-alueen pohjoisreunassa sijaitsee 110 kV:n suurjännitevoimajohto.

### Maaperä

Nykyinen venesataman alue on täytemaata, jossa saven päällä olevan täyterokoksen paksuus on 1–3 metriä. Itäväylän eteläpuolella on kaisla-alueita kitkamaata. Kipparvuori on pääosin avokalliota.

Meren pohjalla on savea, sen alla hiekkaa ja moreenia. Meren syvyys alueella vaihtelee ollen noin 2–10 metriä. Venesatama-alueella, tulevan täytön kohdalla meren pohjan pehmeiden aineiden kuten liejun ja saven kerrospaksuus on noin 7–11 metriä.

### Ympäristöhäiriöt

Itäväylän liikenne aiheuttaa alueelle meluhaittaa. Venesatama-alueen aiemmasta käytöstä johtuen tutkittiin alueen maaperän ja merenpohjan sedimenttien haitta-ainepitoisuuksia. Maaperässä havaittiin kahdessa tutkimuspisteessä arseenin ja yhdessä tutkimuspisteessä öljyhiilivetyjen osalla kynnysarvon ylitys.

Merenpohjan sedimenttien haitta-ainetutkimuksessa havaittiin kohonneita haitta-ainepitoisuuksia, mm. tributyylitinaa (TBT), kloorattuja bifenyylejä (PCB), öljyhiilivetyjä, polyaromaattisia hiilivetyjä (PAH) sekä metalleja. Osa ruopattavasta massasta luokitellaan mereen läjityskelvottomaksi TBT:n, PCB:n ja PAH-yhdisteiden pitoisuuksien vuoksi.

## Asemakaavan muutoksen sisältö

### Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on monipuolistaa kaupungin asuntotyyppitarjontaa mahdollistamalla kelluvien asuntojen ja asunto-laivojen sijoittaminen Kipparlahden venesatama-alueelle lähelle metroasemaa sekä lähialueen kaupallisia ja julkisia palveluja.

Tavoitteena on myös parantaa alueen kevyen liikenteen yhteyksiä sekä ranta-alueiden ja Amiraali Cronstedtin torin toimivuutta ja kaupunkivallista ympäristöä.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinro	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 00100 HELSINKI <a href="http://www.hel.fi/ksv">http://www.hel.fi/ksv</a>	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv.nro FI02012566



17.3.2011

Lisäksi tavoitteena on edesauttaa yritysten toimintaedellytyksiä alueella mahdollistamalla näiden lisärakentamista.

#### Yleisperustelu ja kuvaus

Kelluvat asunnot tarjoavat mahdollisuuden luonnonläheiseen asumiseen veden äärellä. Uintimahdollisuus suoraan ulko-ovelta ja mahdollisuus siirtyä veneeseen suoraan asunnosta korostavat asumismuodon poikkeuksellisuutta. Asemakaavan muutos mahdollistaa kelluvien asuntojen sijoittamisen uuden kelluvan reitin varteen Kipparvuoren rannan edustalla. Lisäksi Kipparlahden venesatama-alueen toimintaa parannetaan lisäämällä maa-aluetta, uudistamalla laiturialueet sekä mahdollistamalla uuden venemyyntikeskuksen rakentamisen alueen pohjoisosaan.

Nykyisessä asemakaavassa oleva kevyen liikenteen rantaraitti Kipparvuorenpuiston rannassa ei ole toteutunut johtuen kaupungille siitä koi-  
tuvista korkeista toteutuskustannuksista. Kelluvien asuntojen välissä kulkeva laiturireitit korvaa tämän reitin parantaen yhteyksiä Herttoniemenrannasta edelleen Kulosaareen ja Kivinokkaan.

Selvityksessä "Asuntolaiva-asuminen Helsingissä" (Kaupunkisuunnitteluvirasto, 2005) on kartoitettu alueita, jotka soveltuisivat asuntolaivojen sijoituspaikoiksi. Kipparlahtea esitettiin selvityksessä sopivana paikkana asuntolaivoille ja kelluville asunnoille, koska mm. ruoppausalusten kiinnityslaiturina ollut laiturialue kaipaa edustavampaa käyttöä Herttoniemenrannan asuntoalueen valmistuessa.

Helsingissä on tänä päivänä muutama asunnoksi muutettu laiva. Asuntolaivat ovat sijoittuneet lyhytaikaisilla ja tilapäisillä sopimuksilla kaupungin satama- tai rantalaitureihin mm. Sörnäsissä ja Ruoholahdessa. Asemakaavan muutoksella halutaan nyt mahdollistaa perinteisten asuntolaivojen pysyvä sijoittaminen Amiraali Cronstedtin torin edessä olevan laivalaiturin yhteyteen siten, että asuntolaivojen omistajat esim. yhtiömuotoisesti vastaisivat laiturin ja venepaikkojen kunnostamisesta, kunnossapidosta ja hallinnasta.

Kelluvien asuntojen ja asuntolaivojen vaatimat autopaikat on suunniteltu sijoitettaviksi rantaan Kipparlahden venesatama-alueelle. Asuntojen varasto- ja muille yhteistiloille on varattu rakennusalat venesatama-alueelta sekä Kipparvuoren rannassa olevalta yhteiskäyttöalueelta.

Rautaruukin pääkonttorille tarvitaan lisätilaa. Lisärakentamismahdollisuus on osoitettu Hitsaajankadun reunaan nykyiselle puistoalueelle.



17.3.2011

Amiraali Cronstedtin torin vieressä olevalle KLY-tontille ei ole löytynyt keskeiselle paikalle sopivaa hanketta. Torin ympäristöä halutaan nyt kohentaa, ja siksi tontti muutetaan AL-tontiksi ja sen rakennusoikeutta nostetaan, jolloin tontille voidaan rakentaa uusi 2–3-kerroksinen asuin- ja liikerakennus. Hitsaajankadulle esitetään kaksi uutta kiertoliittymää, joista Suolakivenkadun risteyksessä oleva mahdollistaa nykyisen bus-sin kääntöpaikan poistamisen Amiraali Cronstedtin torilta.

#### Kelluvien asuntojen korttelialue (W/A-1)

Kelluvien asuntojen sijoituspaikat on osoitettu vesialueen korttelialueelle merkinnällä W/A-1. Kelluvat asunnot ryhmitetään yleisen, 5 metriä leveän, ponttonien päälle rakennettavan laiturireitin varteen joko koh-tisuoraan tai vinosti laituriin nähden. Asuntojen vaatimat kunnallistek-niikan liittymäjohdot integroidaan laiturirakenteeseen. Yhteys rantaan toteutetaan laiturin molemmissa päissä nivelillä varustetuilla siltaraken-teilla, jotka sallivat vedenpinnan korkeuden vaihtelut. Laiturilla on yleinen jalankulku ja pyöräily sallittu, ja se tulee suunnitella ja rakentaa siten, että ambulanssin ajo sillä on mahdollista.

Kelluvien asuntojen korttelialue on jaettu neljään tonttiin, joiden raken-nusoikeus on yhteensä 2 360 k-m<sup>2</sup> ja joille voidaan sijoittaa yhteensä korkeintaan 21 erillistä asuntoa. Eteläisimmälle tontille on osoitettu ve-sialuevaraus kelluvaa aallonmurtajaa varten. Aallonmurtajan koko, si-jainti ja muoto perustuvat tehdyn aaltoiluselvityksen suosituksiin.

Kelluva asunto saa olla kerrosalaltaan enintään 140 k-m<sup>2</sup>. Asunnon toi-sen kerroksen ala saa olla enintään 60 % ensimmäisen kerroksen alas-ta. Asuintiloja ja/tai asuntoa palvelevia aputiloja saa sijoittaa vedenpin-nan alapuolelle kerrosalan estämättä.

Kelluvan asunnon tulee olla ulkonäöltään venesataman merelliseen il-meeseen ja arvokkaaseen luontoympäristöön sopiva, kelluvalle pohjal-le rakennettu asunto. Muotokielen tulee olla moderni ja merellinen. Jul-kisivumateriaalin tulee olla puuta, terästä tai muuta laivanrakentami-ssa perinteisesti käytettyä materiaalia, joka kestää vääntöliikkeitä.

Ylemmän kerroksen taso tulee suunnitella ilmeeltään kevyemmäksi. Kelluvissa asunnoissa tulee olla kansitasoja ja kevyitä metallikaiteita. Kelluvan asunnon kannen yläpuolisten rakenteiden tulee olla ympäri-käveltäviä paloturvallisuuden takia. Kattomuodon tulee olla loivasti kaa-reva tai tasakatto. Pohjarakenteena saadaan käyttää betonia, terästä tai muuta meriolosuhteita kestävästä materiaalia.



17.3.2011

Kelluvalle asunnolle on haettava rakennuslupa. Ennen rakennusluvan myöntämistä hakijan on esitettävä selvitys kelluvan asunnon soveltuvuudesta meriolosuhteisiin ja sen vakaudesta.

Kelluvat asunnot on ryhmiteltävä siten, että asuntojen yhteistilojen ja makuuhuoneiden ikkunoiden eteen jää vähintään 8 metrin etäisyys vierisen asunnon ulkoseinään. Asunnon pääsisäänkäyntiä ei saa törmäysten estämiseksi sijoittaa suoraan yleisen kevyen liikenteen laiturin varteen, vaan asuntoihin kuljetaan erillisten laituripihojen kautta. Venepaikat saa sijoittaa asuntojen väliselle vapaalle vesialueelle. Sijoitusperiaatteista on kuultava pelastusviranomaisia. Laiturit, käyntisillat, kiinnitysjärjestelyt ja näiden yksityiskohdat sekä kunnallistekniikan järjestelyt tulee suunnitella korkeatasoisesti osana Herttoniemenrannan alueen päävirkistysreittiä.

Kelluvan asunnon asuntokohtainen ulko-oleskelutila on suojattava Itäväylän melulta vähintään 2 metrin korkuisella suojaseinällä.

#### Venesatama-alue (LV) ja vesialue (W)

Alueen pohjoisosaan Hitsaajankadun varteen varataan nykyisen liikerakennuksen kohdalle rakennusala uutta veneilytoimintaa palvelevaa liikerakennusta varten. Rakennuksen enimmäiskerrosluku on kolme (III) ja sen kerrosala on 3 000 k-m<sup>2</sup>. Venekerhon rakentamistarpeille on varattu nykyisen kaavan mukaisesti kerrosalaa yhteensä 600 k-m<sup>2</sup>.

Hitsaajankadun varressa muutetaan puistoaluetta venesatama-alueeksi siten, että kadun varteen jää 4–7 metriä leveä istutuskaista. Istutuskaistalla on tarkoitus jatkaa puistometsikön vihermassaa satama-alueen ja kadun väliin, mutta sille ei saa istuttaa korkeaksi kasvavia puita voimalinjan suoja-alueen vuoksi. Venesatama-alueella oleva suojeltava puu säilyy.

Venesatama-aluetta laajennetaan ja korotetaan täyttämällä. Maa-alueen laajentaminen mahdollistaa paikoituksen ja veneiden talvisäilytyksen uudelleenjärjestelyt. Alueen nykyinen venepaikkojen määrä (n. 180 venepaikkaa) säilyy. Läntinen osa paikoitusalueesta on talvisin käytettävissä veneiden talvisäilytysalueena. Venelaiturit uusitaan ja niiden aluevarauksia vesialueella muutetaan. Eteläisin kelluva laiturit toimii yhdistettynä kelluvien asuntojen aallonmurtajan kanssa koko satama-alueella suojaavana, lounaissuunnasta tulevan aallokon vaimentimena.

Kelluvien asuntojen ja asuntolaivojen asukkaille varataan alueelta oma pysäköimispaikka. Tämän yhteyteen on merkitty rakennusala huoltora-



17.3.2011

kennukselle, johon on myös sijoitettava kelluvien asuntojen jätehuoltotilat.

Kevyen liikenteen yhteydet Herttoniemenrannasta keskustaan ja Itäväylän ali Kivinokan suuntaan on järjestetty kelluvan asuntoalueen ja venesataman kautta (Amiraali Cronstedtin ranta ja Kipparilahdenranta) Venesatama-alueen jäsentämiseksi on alueelle osoitettu istutettavat alueet ja puurivit.

#### Asuntolaivoja palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH-1)

Amiraali Cronstedtin torin edessä oleva laivalaituri kunnostetaan perinteisten asuntolaivojen kiinnityslaituriksi. Tämä AH-1-merkitty alue on tarkoitus vuokrata asuntolaivojen asuntoyhtiölle tai muulle juridiselle yhteenliittymälle, joka vastaa laiturialueen kunnostuksesta, tarvittavista teknisistä johdoista asuntolaivapaikoilta katualueen rajalle, kunnossapidosta ym.

Asuntolaivoille tarkoitettu laiturialue tulee varustaa kiinteällä vesihuolto- ja jätevesiverkolla sekä muulla vaadittavalla kunnallistekniikalla. Laituria ei saa aidata eikä sille saa rakentaa varastoja. Asuntolaivojen jätehuollon tilat tulee sijoittaa joko AL-tontille 43016/2 tai talousrakennukseen laiturin pohjoispäähän AH-2 -korttelialueella.

Asuntolaivat sijoitetaan laituriin sivukiinnityksellä niille tarkoitetulle vesialueelle (lvw-1). Tälle laituria kiertävälle, 11 metriä leveälle vesialuekaistaleelle saa myös sijoittaa asuntolaivoja palvelevia käyntisilloja, pieniä huoltoveneitä ja kiinnitysjärjestelyitä.

Asuntolaivan tulee olla ulkonäöltään kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen ympäristöön sopiva alus, joka on rakennettu asumiseen sopivaksi. Asuntolaivakäyttöön otettavan aluksen alkuperäinen luonne ja ominaispiirteet tulee säilyttää. Rakennusvalvontaviranomainen voi arvioida ja hyväksyä asuntolaivan ulkonäön soveltuvuuden alueelle.

Asemakaavassa määritellään laivoille enimmäismitat, sijoitteluperiaatteet sekä muut tarkentavat määräykset. Vesialueelle mahtuu alusten koosta riippuen arviolta 5–6 asuntolaivaa. Alueelle sijoitettavan aluksen on oltava merkitty Merenkulkulaitoksen kauppa-alusrekisteriin tai huvivenerekisteriin. Alusten enimmäismitat ovat: leveys 9 m, pituus 30 m, ylin korkeus vedenpinnasta 6 m. Mastot ja savupiiput ja muut vähäiset yläpuoliset rakenteet saavat ylittää enimmäiskorkeuden. Aluksen kannen yläpuolisten rakenteiden tulee olla ympärikäveltäviä paloturvallisuuden takia, ja sen sisätiloista on oltava kaksi poistumistietä.





17.3.2011

Asuntolaivoja ja/tai kelluvia asuntoja palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH-2)

Kipparvuoren rantakallioon on aikoinaan louhittu ja rakennettu pienehkö lastauslaiturialue, johon on jyrkän kallion vuoksi pääsy vain meriteitse. Tämä nyt käyttämättömänä oleva laiturialue sekä asuntolaivalaiturin pohjoispää on varattu kelluvien asuntojen ja asuntolaivojen asukkaiden yhteiskäyttöön. Alueelle on osoitettu rakennusalat kahdelle pienelle talousrakennukselle. Kaavaan on myös varattu mahdollisuus laituriyhteyden rakentamiselle asuntolaivalaiturilta kallioon louhitulle laiturialueelle.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)

Amiraali Cronstedtin torin vieressä oleva liike- ja julkisten rakennusten KLY-tontti 43016/2 muutetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL), ja sen rakennusoikeutta nostetaan, jolloin tontille voidaan rakentaa uusi 2–3-kerroksinen rakennus. Tonttia laajennetaan 209 m<sup>2</sup>:n verran rantaan päin. Tontin nykyinen raja puistoon päin säilyy. Autopaikat sijoitetaan pihakannen alle puistonpuoleiselle tontinosalle.

Uudisrakennus rajaa rantatoria sen luoteisreunassa, ja toritasoon sijoitetaan liike- ja/tai ravintolatiloja. Rannan puolelle on varattu tilaa mahdollisen kahvilan/ravintolan eteen rakennettavalle terassille. Asunnot sijoittuvat rakennuksen toiseen ja kolmanteen kerrokseen. Autopaikkojen vähimmäismäärä tontilla on asunnoille 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>, toimistoille 1 ap/60 k-m<sup>2</sup> ja myymälöille 1 ap/50 k-m<sup>2</sup>.

Tontin kerrosala on 1010 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa tonttitehokkuutta  $e = 0,86$ . Kerrosalan lisäksi saa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, sauna, talopesula, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestönsuojia sekä harraste-, kokoontumis- ja vastaavia yhteistiloja rakentaa maanpäällisinä enintään 15 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Kerrosalasta on vähintään 30 % ja enintään 50 % käytettävä liike- ja toimistotiloja varten rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa.

Rakennuksen torille ja merelle avautuvat parvekkeet sekä toritason arkadikäytävä voivat ulottua 2,5 metriä rakennusalan ulkopuolelle. Maantasokerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja. Tontin raja puistoon tulee rajata istutuksin. Tonttia ei saa aidata. Rakennuksen julkisivujen tulee olla paikalla tehtyjä.



17.3.2011

Tontin jätehuollon tarvitsemat tilat tulee sijoittaa rakennuksen pohjakerrokseen siten, että ne voidaan huoltaa viereiseltä kadulta tai torilta.

#### Toimistorakennusten korttelialue (KT)

Ruukin pääkonttorin laajentaminen Hitsaajankadun puolella mahdollistetaan laajentamalla sen tonttia 1 039 m<sup>2</sup>:llä Kipparvuorenpuiston pohjoisreunalla.

Rakennuksen laajennuksen viitesuunnitelman on laatinut arkkitehtitoimisto SARC. Viitesuunnitelman mukaan Hitsaajankadun puoleista rakennussiipeä pidennetään kadun suuntaisesti ja saumattomasti 30 metrin verran. Rakennuksen räystäskorkeudet säilyvät. Kaavamääräyksen mukaan lisärakennuksen detaljien ja materiaalien on oltava nykyisen rakennuksen tyylin mukaiset. Nykyinen autopaikkamääräys 1 ap/100 k-m<sup>2</sup> toimistotilaa säilyy tontilla. Tarvittavat lisäautopaikat sijoitetaan kellarikerroksen pysäköintihalliin, johon on rakennuksen päädysssä sisäänajo viereisen satama-alueen kautta.

Laajennetun tontin kerrosala on 10 550 k-m<sup>2</sup>. Nykyisen tontin rakennusoikeus on 7 500 k-m<sup>2</sup>, joten lisärakennusoikeus on 3 050 k-m<sup>2</sup>.

Laajennusosan kohdalla on kallioon louhittu kaukolämmön johtotunneli, jonka säilyminen ja suojaaminen joudutaan lisärakentamisen yhteydessä ottamaan huomioon. Tunnelin huomioimisesta rakentamisen yhteydessä on tehty erillinen konsulttiselvitys (Oy Insinööritoimisto Hanson Co 3.3.2008).

Toimistotalon laajennuksen tieltä joudutaan siirtämään HSY Veden omistama veden mittaus- ja paineenkorotusasema uuteen paikkaan. Kaavassa on määräys, että mittaus- ja paineenkorotusaseman saa sijoittaa tontille.

#### Liikenne

Hitsaajankadulle esitetään kaksi uutta kiertoliittymää, joista Suolakivenkadun risteyksessä oleva mahdollistaa nykyisen bussin kääntöpaikan poistamisen Amiraali Cronstedtin torilta. Uusi päätepysäkki sijoitetaan Suolakivenkadun varteen vastapäätä Ruukin pääkonttoria.

Venemyyntiliikkeeseen toimitetaan uusia veneitä suurilla rekkayhdistelmillä. Rekkaliikenteen kääntösäteet on otettu huomioon alueelle johtavan kiertoliittymän sekä venesatama-alueen suunnittelussa.



17.3.2011

Uudet jalankulun ja pyöräilyn yhteydet on suunniteltu Amiraali Cronstedtin rantaan ja Kipparlahdenrantaan. Ne luovat yhteydet Herttoniemenrannasta keskustaan sekä Itäväylän ali Kivinokan suuntaan.

**Palvelut** Kaupallisia palveluja ranta-alueella kehitetään osoittamalla kerrosalaa uudelle venemyyntikeskukselle Kipparlahden venesatama-alueella sekä liike- ja toimistotiloja Amiraali Cronstedtin torin vieressä olevalle tontille 43016/3.

#### Luonnonympäristö

Puistoalueet jäävät pääosin nykyiselleen, joskin ne pienenevät Hitsaajankadun varressa Rautaruukki Oyj:n pääkonttorin lisärakennuksen sekä uuden venemyyntikeskuksen kohdalla. Kipparvuoren rannassa asemakaavaan merkitty kevyen liikenteen reitti poistuu puistoalueelta ja siirtyy kelluvan asuntoalueen tontille. Näin luonnonkallion ja merenrannan raja voidaan säilyttää koskemattomana.

Venesataman uudet laiturialueet rajataan siten, että veden virtausaukko Naurissalmessa säilyy. Alueelle sallitaan ainoastaan kelluvien laiturien ja aallonmurtajien rakentaminen, koska näiden vaikutus syvempiin vedenvirtaamiin on vähäinen. Pintavirtauksen osalta on kaavassa määrätty laiturialueella tehtäväksi aukkoja siten, että veden pintavirtausta ei kokonaan estetä.

#### Suojelukohteet

Asemakaava-alueella olevat suojelukohteet ovat Itäväylän viereisellä suojaviheralueella (EV) sijaitseva pronssikautinen hautaröykkiö sekä venesatama-alueella sijaitseva vanha suojeltava mänty.

Röykkiöalue on merkitty sm-suojelumerkinnällä. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava kaupunginmuseon kanssa.

#### Yhdyskuntatekninen huolto

Uusi kelluvien asuntojen alue on liitettävissä olemassa olevaan yhdyskuntateknisen huollon verkostoon. Kaupunki tulee osoittamaan verkostojen liityntäpisteet, tonttien sisäiset johdot tulevat rakentajan toteutettaviksi.



17.3.2011

Asuntolaivojen korttelialue on liitettävissä olemassa olevaan yhdyskuntateknisen huollon verkostoon kaupungin osoittamiin liityntäpisteisiin. Olemassa olevalla laiturilla on joitakin varusteita (sähkö ja viemäri), joiden hyödyntämiskelpoisuus tulee toteuttajan selvitettäväksi.

Laiturirakenteisiin sijoitettavat vesi- ja viemärijohdot on varustettava tarvittavalla eristyksellä ja saattolämmöllä ympärivuotisen toimivuuden varmistamiseksi.

#### Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Tontti 43016/3 sijaitsee kitkamaa-alueella ja sillä rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti. LV-alueella saven päällä olevan täyttökerroksen paksuus on yli 3 metriä. Rakentaminen tällä alueelle vaatii paalu- perustuksen.

Venesatama-alueen maaperän haitta-ainetutkimuksessa havaittu vähäinen öljyhiilivetyjen ja arseenin kynnsarvon ylittävä pitoisuus aiheuttaa toimenpiteitä ainoastaan poistettaessa kyseisistä kohdista maa-aineksia. Tällöin pitää varmistaa, että vastaanottoaika saa ottaa vastaan kyseistä maa-ainesta.

Venesatama-alueen suunnitellun täytön kohdalla tulee merenpohjasta poistaa pehmeät maa-ainekset ruoppaamalla ennen täyttämistä. Ruoppattaessa sedimenttejä tulee aines läjittää paikkaan, johon se haitta-ainepitoisuuksiensa puolesta soveltuu.

#### Ympäristöhäiriöt

Koska kelluvien asuntojen alue on nykyisin ainakin osittain Itäväylän melualueella, edellyttää alueen käyttöönotto meluesteen rakentamista Itäväylän eteläreunaan Naurissalmen sillalle. Melun leviämislaskelmat osoittavat, että nykytilanteessa jo 1,5 m korkealla melukaiteella päivämelutasot ovat asuntolaivojen alueella alle 55 dB. Meluaita on määrätty läpinäkyväksi merinäkyvien säilymisen turvaamiseksi Itäväylältä. Alueen pohjoisosaan tuleva venemyyntikeskuksen rakennus suojaa osaltaan aluetta ennustetilanteessa, jolloin Itäväylällä on nykyistä enemmän liikennettä. Itäväylällä on Herttoniemen kohdalla suunnitelmassa (Itäväylän meluntorjunnan yleissuunnitelma, 2003) melukaiteen lisäksi useita muitakin meluesteitä, jotka tulevat toteutuessaan parantamaan alueen melutilannetta.

**Aallokko** Eteläpuoleisten tuulien ja aallokon vaikutus alueella on arvioitu kaavatyön yhteydessä ja haitallinen merenkäynti estetään kelluvalla aallon-



17.3.2011

murtajalla. Laskennallisen selvityksen mukaan kelluvan aallonmurtajan tulee olla yhtenäinen venesataman aallonmurtajan kanssa siten, että ainoa aukko on asuntolaivojen laiturin puolella. Aallonmurtajan minimileveydeksi on arvioitu 6 metriä. Jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon kaavatyön yhteydessä tehdyn selvityksen tiedot. Kelluvan aallonmurtajan tarkemmaksi mitoittamiseksi on harkittava aaltomittausten tekemistä. Aallokkotarkastelu esitetään kaavaselostuksen liitteenä.

**Nimistö** Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 7.5.2008 esittää kelluvien asuntojen osoitenimeksi nimen Amiraali Cronstedtin ranta – Amiral Cronstedts strand. Sama nimi jatkuu kelluvilta asunnoilta aina Hitsaajankadulle saakka. Kipparlahtea kiertävän eteläisemmän reitin nimeksi esitettiin nimi Kipparlahdenranta – Skepparviksstranden. Kipparlahdenranta-nimisen puiston nimi muutetaan nimeksi Kipparlahdenpuisto – Skepparviksparken.

#### Asemakaavamuutoksen vaikutukset

##### Vaikutukset kaupunkikuvallisiin näkyymiin ja maisemaan

Kelluvien asuntojen ja asuntolaivojen sijoittaminen Kipparvuoren rannan edustalle muuttaa rantamaisemaa siten, että kaksikerroksiset asunnot sijoittuvat nyt vesi- ja laiturialueena olevaan lahdenpoukamaan. Tämä kaupunkikuvamuutos on huomattava lähinnä talvella kun vesialue on tyhjä, koska lämpiminä vuodenaikoina aluetta hallitsee nykytilanteessa laitureihin kiinnitetyt veneet.

Kelluvien asuntojen vaikutukset Suolakivenkadun asuntojen merinäköaloihin ovat vähäiset, koska rakennusten välissä oleva kallio peittää uuden asuntoalueen lähes täysin.

Amiraali Cronstedtin torin ympäristö kohenee viihtyisäksi rantatoriksi kaavamuutoksen myötä. Torin pohjoisreunaan suunniteltu 2–3-kerroksinen uudisrakennus muuttaa lähinnä tontin 43280/1 (Suolakivenkatu 12) asuntojen näköaloja, joskin vähäisessä määrin, koska uudisrakennus tulee nykyisen 2-kerroksisen rakennuksen paikalle. Suunnittelusta alueesta on tehty 3D-mallinnus, jonka avulla on arvioitu merinäköymien muuttumista asuinrakennuksista osoitteissa Suolakivenkatu 12 ja 14.

Rakennettava meluaita vaikuttaa metromatkustajien ja Itäväylän autoilijoiden merinäkyymiin. Meluaita on toteutettava läpinäkyvänä, jolloin vesipeili edelleen näkyy Naurissalmen sillalta. Myös uusi venemyyntikes-



17.3.2011

kus muuttaa näkymiä Itäväylältä merelle, joskin puiden lehvästö peittää pääosan kyseisestä merinäköymästä nykytilanteessa.

Sen sijaan alueen pyöräilijöille ja kävelijöille avautuu kaavamutoksen myötä uusia mielenkiintoisia näköaloja merelle ja uudelle asuntoalueelle, kun julkinen kevyen liikenteen reitti avataan kulkeväksi Kipparlahden rannan kautta Herttoniemenrannasta Kulosaareen ja Kivinokkaan.

#### Vaikutukset liikenteen ja ympäristötekniikan järjestämiseen sekä meluun

Kiertoliittymän rakentaminen Hitsaajankadun ja Kipparlahdensilmukan risteykseen vähentää Itäväylältä saapuvan liikenteen tilannenopeuksia ja näkemät venesataman suojatiellä paranevat. Suolakivenkadun ja Hitsaajankadun risteykseen tuleva kiertoliittymä mahdollistaa linja-auton päätepysäkin siirtämisen Amiraali Cronstedtin torilta Suolakivenkadun varteen. Näin torin käyttö vapautuu jalankulkijoille. Liittyminen Suolakivenkadulta Hitsaajankadulle helpottuu.

Kelluvat asunnot ja asuntolaivat sekä laajennettava venemyyntikeskus kasvattavat Hitsaajankadun nykyistä 8 000 ajoneuvon vuorokausiliikennettä prosentilla. Lisääntyvä liikenne ei aiheuta toimivuusongelmia ympäröivässä katuverkossa.

Toimistotalon laajennuksen tieltä joudutaan siirtämään veden virtaamapainemittausasema uuteen paikkaan. Kaavassa on määräys, että sen saa sijoittaa toimistotalon tontille (KT).

Itäväylän varteen rakennettava melueste ja uusi venemyyntirakennus vähentävät melua Kipparlahden alueella niin, että siellä voi asua ja ulkoilla melunormien sallimissa puitteissa.

#### Vaikutukset puiston ja venesataman käytölle

Saavutettavuus maisemallisesti arvokkaaseen Kipparlahden rantapuistoon paranee. Kevyen liikenteen yhteys Kivinokkaan paranee, kun uusi rantareitti avataan Naurissalmen sillan alta. Puiston ja venesataman alueen melutaso alenee meluidan ja venemyyntikeskuksen rakennuttua. Puistoreitti siirtyy Itäväylän vierestä lähemmäksi merenrantaa.

Asemakaavan muutoksen myötä venesataman toiminta monipuolistuu. Venesataman rakentaminen ja laajentaminen edellyttää meri- ja maa-alueen täyttöä sekä uuden, nykyistä korkeamman rantamuurin rakentamista. Alueelta voidaan tällöin osoittaa mm. uusia veneiden talvisäily-



17.3.2011

tyspaikkoja. Nykyinen kerhorakennus joudutaan nostamaan korkeammalle tasolle merenpinnasta, jolloin rakennuksen alttius tulvavesivahingoille vähenee. Puistoalue pienenee Hitsaajankadun ja Itäväylän reunassa toimistorakennuksen suunnitellun laajennuksen sekä venesataman kohdalla, mutta kyseisen puistoalueen käytettävyys näissä paikoissa on huono voimajohdon ja meluisan sijaintinsa vuoksi.

#### Vaikutukset merialueeseen

Kelluvien asuntojen, asuntolaivojen ja niitä palvelevien laiturirakenteiden vaikutus merialueeseen on verrattavissa venesatamaan, jossa erikokoiset, väreiltään ja materiaaleiltaan erilaiset rakennukset ja laiturirakenteet luovat vaihtelevan ja eloisan ympäristön.

Merenpohjan ruoppauksesta ja täytöstä sekä kelluvien rakenteiden ankkuroinnista voi aiheutua työnaikaista veden paikallista samentumista. Rakentamistyön toteutuksen suunnittelulla voidaan vähentää haitallisia vaikutuksia. Asuntolaivojen ja kelluvien asuntojen jätevedet ja jätteet hoidetaan siten, että mitään päästöjä merialueelle ei tule.

Venesataman uudet laiturialueet rajataan siten, että veden virtausaukko Naurissalmessa säilyy. Myös vaikutukset Naurissalmen kalareitteihin on otettu huomioon alueen rajauksissa. Kelluvien rakenteiden vaikutus syvempiin vedenvirtaamiin on vähäinen.

#### Vaikutukset ihmisten turvallisuuteen ja elinoloihin

Asuntojen sijoittaminen Kipparlahteen lisää venesatama-alueen ja Kipparvuoren puistoalueen turvallisuutta lisääntyvän valvonnan myötä. Venemyyntikeskuksen, Ruukin pääkonttorin ja torinreunan asuin- ja liiketontin hankkeet tuovat uusia työpaikkoja alueelle.

#### Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttamisesta syntyy kustannuksia kaupungille merialueen ruoppauksesta ja täytöstä, rantamuurista, venesataman laiturirakenteista ja aallonmurtajasta sekä torialueen kohentamisesta, veden mitausaseman siirrosta, meluaidasta Itäväylän reunassa ja liikenteen uudelleen järjestelyistä.

Merialueen ruoppauksen, täytön ja rantamuurin rakentamisen kustannusarvio tähän suunnitteluvaiheeseen on noin 4 miljoonaa euroa. Venesataman venelaiturien kustannusarvio on noin 0,5 miljoonaa euroa. Meluaidan kustannusarvio on noin 100 000 euroa.



17.3.2011

Laiturirakenteena toteutettava kevyen liikenteen väylä, kelluvia asuntoja suojaava aallonmurtaja sekä kunnallistekniset liityntäjohtot tulevat kelluvien asuntojen toteuttajan kustannettaviksi. Asuntolaivojen kunnallistekniset liityntäjohtot tulevat asuntolaivojen kustannettaviksi.

#### Toteutus

Kelluvat asunnot sijoittuvat pääosin melualueelle. Näin ollen meluaita ja venemyyntikeskus on rakennettava ja laajahkot maatäyttötöyöt toteutettava, ennen kuin asunnot voidaan ottaa käyttöön. Venesatama-alueen rakentaminen voisi alkaa aikaisintaan vuonna 2012–13, ja kelluvien asuntojen rakentaminen arviolta vuonna 2014–2015. Kaupungin tämänhetkinen taloustilanne saattaa viivyttää uuden venesataman ja kelluvien asuntojen toteutumista.

Asuntolaiva-alue ei sijaitse melualueella, joten se voisi toteutua nopeammassa aikataulussa. Kiertoliittymien ja Amiraali Cronstedtin torin muutostöiden tavoiteaikataulu on vuosina 2014–15. Rautaruukki Oyj:n pääkonttorin laajennukselle eikä Walticin asuin- ja liikerakennukselle ole ilmoitettu rakentamisaikataulua.

#### Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on kirjeitse saapunut kaksi tonttikohtaista kaavamuutosaloitetta sekä puhelimitse yksi aloite rakennusoikeuden lisäämiseen venesatama-alueella.

**Oy Waltic Ab** on 1.10.2007 pyytänyt vuokraamansa tontin 43016/2 käyttötarkoituksen KLY (liike- ja julkisten rakennusten tontti) muuttamisesta asuinrakennusten korttelialueeksi kaavamuutoksen yhteydessä. **Rautaruukin eläkesäätiö** on 28.9.2007 pyytänyt tutkimaan Ruukin pääkonttorin laajentamismahdollisuuksia tontilla 53017/1 asemakaavamuutoksen valmistelussa. Tontin vuokraoikeus on sittemmin siirtynyt Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle. Yhtiön taholta on toivottu, että asemakaavan muutoksen valmistelua jatketaan ko. tontin osalta edelleen. Kipparlahden venesatama-alueella olevan liikekiinteistön omistaja **Bella-Veneet Oy** on puhelimitse ottanut yhteyttä laajenemisaikastaan ja uudisrakennushankkeestaan.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 23.8.2007). Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2007 kaavoituskatsauksessa.





17.3.2011

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 17.9.2007.

Asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 26.5.–19.6.2008. Luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin 26.5.2008.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 16.10.2008 Kipparlahden alueen asemakaavan muutosluonnoksen jatkosuunnittelun pohjaksi. Lisäksi lautakunta puheenjohtaja Anttilan ehdotuksesta päätti yksimielisesti ilman äänestystä hyväksyä, että jatkossa tutkitaan venekerhoalueen uudelleen massoittelua ja porrasyhteyttä Kipparvuorelle. Lisäksi selvitetään myös 120 m<sup>2</sup> suurempien kelluvien asuntojen vaihtoehtoja.

Luonnosvaiheen jälkeen kaavassa on em. päätöksen perusteella muutettu venekerhoalueen massoittelua siten, että pääosa rakennusoikeudesta 500 k-m<sup>2</sup> sijoittuu nykyisen kerhorakennuksen viereen, ja alueen rantaniemelle osoitetaan ainoastaan 100 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta pienempää rantasaunaa tms. varten. Kelluvien asuntojen enimmäiskokoa on nostettu 140 k-m<sup>2</sup>:iin. Porrasyhteyttä ei ole lisätty venesatamasta Kipparvuoren puistoalueelle kustannusperusteella.

Syksyllä 2010 valmisteltiin tarkennettu kaavaluonnos, johon edellä mainittujen muutosten lisäksi tehtiin erinäisiä jatkosuunnittelussa esiintulleita tarkistuksia. Kaavassa haluttiin mahdollistaa Suomessa toimivien kelluvien asuntojen toimittajien erilaisten mallien sijoittaminen alueelle. Tästä syystä kaavaehdotukseen on liitetty kaksi vaihtoehtoista havainnekuvaa.

Asemakaavan tarkennettu muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa sekä asukastalo Ankkurissa 29.11.–22.12.2010.

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutosluonnoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen, pelastuslaitoksen, rakennusviraston katu- ja puisto-osaston, liikuntaviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston, liikennelaitoksen, rakennusvalvontaviraston, Helsingin Veden, Helsingin Energian ja Helsingin Sähköverkko Oy:n sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskuksen sekä Mu-



17.3.2011

seoviraston kanssa. Lisäksi on tilattu aallokkotarkastelu Ilmatieteen laitokselta.

Viranomaisten kannanotot kohdistuivat kelluvien asuntojen ja asunto-laivojen tontinmuodostuksen ja väestönsuojavelvoitteiden näkökohtiin, kysymykseen asuntolaivojen alueen hallintavastuusta kaupungin sisällä, venepaikkojen sekä veneiden talvisäilytyspaikkojen mahdolliseen riittämättömyyteen, sähköjohtoalueen vaatimukseen venemyyntikeskusten vieressä sekä hautaröykkiön vieressä olevan kiertoliittymän tarkempaan suunnitteluun.

Kiinteistöviraston ilmoittamat asiat on otettu huomioon kelluvien asuntojen korttelialueella jakamalla tontit siten, ettei niille tarvitse rakentaa väestönsuojia. Liikuntaviraston kannanoton perusteella on lisätty veneiden talvisäilytyspaikkoja alueelle ja tarkistettu venepaikkojen määriä laituri-alueella sekä poistettu venesatamamerkintä asuntolaivalaiturin kohdalla. Kaupunginmuseon mielipiteen perusteella on sm-merkintään lisätty maininta, että aluetta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava Helsingin kaupunginmuseon kanssa. Ilmatieteen laitoksen selvityksen perusteella on tehty muutoksia aallonmurtajan ja laituri-alueen kaavamääräyksiin ja aluerajoihin.

Viranomaisten tarkennettua kaavaluonnosta koskevat kannanotot ja lausunnot ovat pöytäkirjan liitteenä.

#### Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen ensimmäiseen nähtävilläoloon liittyen asemakaavaosastolle saapui kirjeitse 27 mielipidettä. Näihin kirjeisiin annettiin vastineet kaavaluonnoksen lautakuntakäsittelyn yhteydessä 16.10.2008. Tarkennetun kaavaluonnoksen valmisteluun liittyen on joulukuussa 2010 asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yhteensä 7 mielipidettä. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuuksissa ja puhelimitse.

Saapuneet tarkennettua kaavaluonnosta koskevat mielipidekirjeet (7 kpl) on pöytäkirjan liitteenä.

Saadut mielipiteet kohdistuivat kelluvien asuntojen mahdollisiin kielteisiin ympäristövaikutuksiin. Epäiltiin niiden turvallisuutta aaltoilu- ja tuuliolosuhteisiin nähden. Esitettiin, että hankkeen toteuttamiskustannukset nousevat epärealistisen korkeiksi. Kaavaluonnoksessa esitettyyn ravintolalaivaan Amiraali Cronstedtin torin rannassa suhtauduttiin kielteisesti sen mahdollisten häiriövaikutusten vuoksi. Sen sijaan asunto-



17.3.2011

laivojen sijoittumista laivalaituriin vastustettiin huomattavasti vähemmän.

Useissa mielipiteissä vastustettiin asuntojen merinäköalojen muuttamista Suolakivenkadulla ja East Endin alueella. Walticin tontin kolmikerroksinen osa haluttiin poistaa siten, että tontille sallittaisiin nykytilanteen mukaisesti korkeintaan kaksikerroksinen rakennus.

Myös kaavahanketta kannattavia kirjeitä saapui. Niissä kiiteltiin nyt rosoisen torialueen siistiytymistä ja katsottiin, että uudenlainen merellinen asumismuoto rikastuttaisi aluetta.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että kaavahankkeen turvallisuudesta, kustannuksista sekä maaperän sedimentistä on tehty lisäselvityksiä. Asemakaavan eri määräyksiä on tarkennettu pelastusviranomaisten kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella. Kipparlahden aaltoiluseelvitys osoittaa, että kelluvia asuntoja voidaan riittävästi suojata kelluvalla aallonmurtajalla. Tonttijakoa on muutettu siten, että kaupungin kustannusvastuu aallonmurtajasta sekä kelluvien asuntojen ja asuntolaivojen laiturirakenteista vähenee huomattavasti. Ravintolaivan paikka torin rannassa on poistettu ja laivalaituri varattu yksinomaan asuntolaivoille. Walticin tontilla olevaa rakennusta ei ole madallettu mielipiteiden perusteella kaupunkikuvallisista ja kaavataloudellisista syistä. Lisäksi kolmikerroksinen rakennusosa sijaitsee vähimmillään 90 metriä naapuritalosta, joten sen vaikutus merinäköyn on kohtuullisen vähäinen.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet laajemmin. Vuorovaikutusraportin liitteenä on muistiot keskustelutilaisuuksista.

**Postiosoite**

PL 2100  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

**Käyntiosoite**

Kansakoulukatu 3  
00100 HELSINKI  
<http://www.hel.fi/ksv>

**Puhelin**

+358 9 310 1673

**Faksi**

+358 9 310 37409

**Tilinro**

800012-62637

**Y-tunnus**

0201256-6  
Alv.nro  
FI02012566



17.3.2011

Tilastotiedot

Voimassa oleva asemakaava

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Kerrosala k-m <sup>2</sup>
Puisto (VP), (P)	27 376	0
Venesatama (LV)	12 295	1 100
Toimistorakennusten korttelialue (KT)	4 676	7 500
Liike- ja julkisten rakennusten korttelialue (KLY)	1 073	536
Vesialue	58 803	0
Suojaviheralue	420	0
Katu ja tori	12 265	0
<b>Yhteensä</b>	<b>116 909</b>	<b>9 136</b>

Asemakaavan muutosehdotus

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Kerrosala k-m <sup>2</sup>
Puisto (VP)	19 625	0
Venesatama (LV)	13 004	3 930
Asuntolaivoja palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH-1)	752	
Asuntolaivoja ja/tai kelluvia asuntoja palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH-2)	803	70
Toimistorakennusten korttelialue (KT)	5 715	10 550
Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)	1 296	1 010
Kelluvien asuntojen korttelialue (W/A-1)	21 058	2 360
Vesialue (W)	38 318	0
Suojaviheralue (EV)	3 808	0
Katu ja tori	12 530	0
<b>Yhteensä</b>	<b>116 909</b>	<b>17 920</b>

Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuuluvaa aluetta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta lausunnot Helsingin kaupungin ympäristökeskukselta, pelastuslaitokselta, rakennusviraston



17.3.2011

katu- ja puisto-osastolta, liikuntavirastolta, kiinteistöviraston tonttiosastolta, liikennelaitokselta, rakennusvalvontavirastolta, HSY:n vesihuollolta, Helsingin Energialta ja Helsingin Sähköverkko Oy:ltä sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskukselta ja muut mahdollisesti tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Merkittiin, että esittelijä muutti ehdotustaan poistamalla esityslistan sivulta 29 a ja asemakaavamääräyksistä AL-korttelialuetta koskevan seuraavan määräyksen:

"Asuntojen keskikoon tontilla tulee olla vähintään 75 h-m2:"

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle sekä

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12043 kartta, päivätty 17.3.2011
- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12043 selostus, päivätty 17.3.2011
- vuorovaikutusraportti 17.3.2011
- asemakaavan muutoksen aloitekirjeet

Pöytäkirjanote ja vuorovaikutusraportti muutoksenhakukieltoineen niille mielipiteensä esittäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Pöytäkirjanote, vuorovaikutusraportti, Kustannukset-liite ja muutoksenhakukiellot hakijoille

Pöytäkirjanote ja Kustannukset-liite kaupunkisuunnitteluviraston hallinto-osastolle (Koski) ja hallintokeskuksen hallintopalvelut-osastolle (Puusaari)

Lisätiedot:

Nordström Siv, arkkitehti, puhelin 310 37322

Immonen Kati, insinööri, puhelin 310 37254, teknistaloudellinen suunnittelu

Simonen Kalle, liikenneinsinööri, puhelin 310 37424, liikennesuunnittelu

Hälvä Heikki, liikenneinsinööri, puhelin 310 37142, meluselvitykset

## LIITTEET

- Liite 1 [Asemakaavan muutosehdotuksen kartta nro 12042, päivätty 17.3.2011 \(sähköinen liite\)](#)
- Liite 2 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12042 selostus, päivätty 17.3.2011 \(sähköinen liite\)](#)



17.3.2011

---

- Liite 3 [Vuorovaikutusraportti 17.3.2011 ja keskustelutilaisuuksien muistiot 17.9.2007 ja 26.5.2008](#)
- Liite 4 [Viranomaisten kannanotot](#)
- Liite 5 [Mielipidekirjeet](#)
- Liite 6 [Kustannukset](#)