



13.08.2012

Kaj/1

§ 839

V Kulosaaren vesi- ja suojaviheralueiden sekä Herttoniemen kortteleiden 43016 ja 43017 ym. alueiden (Kipparlahden alue) asemakaavan muuttaminen (nro 12042)

HEL 2011-001403 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 42. kaupunginosan (Kulosaari) vesi- ja suojaviheralueiden sekä 43. kaupunginosan (Herttoniemi, Länsi-Herttoniemi, Herttoniemenranta) kortteleiden nro 43016 ja 43017 sekä katu-, puisto-, venesatama-, vesi- ja torialueiden asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 17.3.2011 päivätyn ja 12.6.2012 muutetun piirustuksen nro 12042 mukaisena. Muutoksen myötä muodostuvat uudet korttelit nro 43018-43020.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12042 kartta, päivätty 17.3.2011, muutettu 12.6.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12042 selostus, päivätty 17.3.2011, muutettu 12.6.2012, päivitetty Kslk:n 12.6.2012 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuvat, vaihtoehdot A ja B
- 4 Vuorovaikutusraportti 17.3.2011, täydennetty 12.6.2012 sekä keskustelutilaisuuksien 17.9.2007 ja 26.5.2008 muistiot
- 5 Osa päätöshistoriaa

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1



Liite 2

Liite 4

Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Helen Sähköverkko Oy

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäne esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäne hyväksyä 42. kaupunginosan (Kulosaari) vesi- ja suojaviheralueiden sekä 43. kaupunginosan (Herttoniemi, Länsi-Herttoniemi, Herttoniemenranta) kortteleiden nro 43016 ja 43017 sekä katu-, puisto-, venesatama-, vesi- ja torialueiden asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 17.3.2011 päivätyn ja 12.6.2012 muutetun piirustuksen nro 12042 mukaisena. Muutoksen myötä muodostuvat uudet korttelit nro 43018-43020.

Tiivistelmä

Alue sijaitsee Herttoniemenrannan asuntoalueen läntisellä reunalla merenrannassa ja Itäväylän eteläpuolella.

Asemakaavan muutosehdotuksessa uuden kelluvan laiturireitin 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-aluetta, uudistamalla venelaiturialueet sekä mahdollistamalla uuden venemyyntikeskuksen rakentaminen alueen pohjoisosaan. Rautaruukki Oyj:n pääkonttorin tonttia laajennetaan lisärakennusta varten Hitsaajankadun puolella Kipparvuorenpuiston pohjoisreunassa.

Amiraali Cronstedtin torin edustalla olevan laivalaiturin yhteyteen voidaan sijoittaa 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 mahdollistaa nykyisen bussin kääntöpaikan poistamisen Amiraali Cronstedtin torilta.

Kipparlahden venesatama-alue on lausuntojen perusteella muutettu siten, että kelluvia asuntoja palveleville toiminnoille ja venemyyntikeskukselle on muodostettu erilliset tontit. Lisäksi alueelle on suunniteltu uusille tonteille ja venesatama-alueelle johtava katuosuus, Kipparlahdenkuja.

Esittelijä

Lähtökohdat

Kaavoitustilanne

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

Muutosehdotuksessa esitetty kelluva asuntoalue sijoittuu yleiskaavan vesialueelle. Rantaviivan tuntumaan suunniteltu asuntoalue liittyy viereiseen Herttoniemenrannan asuntoalueeseen.

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

Venesatama-alueella ja vesialueella on voimassa vuonna 2004 hyväksytty asemakaava nro 11181. Amiraali Cronstedtin torin ympäristössä on voimassa vuonna 2002 hyväksytty asemakaava nro 11050. Kipparvuoren puistoalueella ja Rautaruukki Oyj:n pääkonttorin tontilla on voimassa vuonna 1986 vahvistettu asemakaava nro 9169. Kaavamuutosalueeseen sisältyy myös pieniä osia muista asemakaavoista.

Kaavamuutosalue on pääosin venesatama-, vesi-, tori- sekä katualuetta. Alueeseen kuuluu myös Kipparlahdenrannan ja Kipparvuoren puistoaluetta (VP) ja Itäväylän reunalla suojaviheraluetta (EV). Rautaruukki Oyj:n tontti on toimistorakennusten korttelialuetta (KT) ja sen rakennusoikeus on 7 500 k-m². Osoitteessa Suolakivenkatu 5 oleva tontti on liike- ja julkisten rakennusten korttelialuetta (KLY). Tontin tehokkuusluku on $e = 0,5$, mikä vastaa 536 k-m².



Venesatama-alueella on rakennusalat venekerholle yhteensä 600 k-m² ja venemyymälälle 500 k-m². Maa-alueita voidaan kaavan mukaan laajentaa täytöillä. 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 puistoalue liittyy jyrkkänä avokalliorinteenä merenrantaan.

Rakennettu ympäristö

Kipparilahden sataman kiinteät venelaiturit valmistuivat 1969. Venesataman alueella on yksikerroksinen 1960-luvun veneilyliikerakennus sekä venekerhon kerhorakennus vuodelta 1997, varastorakennus 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 muun muassa 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. Kipparvuoren 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.

Arvokkaat luontokohteet

Helsingin luontotietojärjestelmän mukaan Kipparvuori on arvokas kasvillisuuskohteeksi, joka on määritelty kohtalaisen arvokkaaksi (arvoluokka III). Kipparvuori on kasvistoltaan monipuolinen, edustava ja maisemallisestikin merkittävä kallio. Kasvisto koostuu erilaisesta keto- ja kallionrakokasvillisuudesta, kasvillisuudessa on myös merellisen ympäristön vaikutusta.

Kaava-alueen poikki etelä-pohjoissuunnassa kulkee kallioperän murroslinja Kruunuvuoresta Jakomäkeen, joka on määritelty Helsingin luontotietojärjestelmässä geologisesti tai geomorfologisesti arvokkaaksi kohteeksi (arvoluokka 3, pieni arvo).

Suojelukohteet

Hitsaajankadun ja Itäväylän välisellä suojaviheralueella sijaitsee muinaismuistolain rauhoittama pronssikautinen hautaröykkiö.

Kipparlahden rannassa, venekerhon aitauksessa, on luonnonsuojelulailta rauhoitettu mänty, joka on luonnonmuistomerkki.

Kaava-alueella ei ole uhanalaisten tai erityisesti suojeltavien eläin- ja kasvilajien esiintymispaikkoja.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alue on liitettävissä yhdyskuntateknisen huollon verkoston piiriin. Sen 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 kaistale 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 bifenyyliä (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 asuntolaivojen 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 kaupunkikuvallista ympäristöä.

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.

Selvityksessä ”Asuntolaiva-asuminen Helsingissä” (Kaupunkisuunnitteluvirasto, 2005) on kartoitettu alueita, jotka soveltuisivat asuntolaivojen sijoituspaikoiksi. Kipparlahtea esitettiin selvityksessä sopivana paikkana asuntolaivoille ja kelluville asunnoille, koska laiturialue muuotinkin 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 muun muassa Sörnäsissä ja Ruoholahdessa. Asemakaavan muutoksella halutaan nyt mahdollistaa



perinteisten asuntolaivojen pysyvä sijoittaminen Amiraali Cronstedtin torin edessä olevan laivalaiturin yhteyteen siten, että asuntolaivojen omistajat esimerkiksi 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.

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.

Lisäksi Kipparlahden venesatama-alueen toimintaa parannetaan uudistamalla pysäköinti- ja laiturialueet sekä muodostamalla liiketontti (K/v) uudelle venemyyntikeskukselle alueen pohjoisosaan.

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

Hitsaajankadulle esitetään kaksi uutta kiertoliittymää, joista Suolakivenkadun risteyksessä oleva mahdollistaa nykyisen bussin kääntöpaikan poistamisen Amiraali Cronstedtin torilta.

Tilastotiedot

Muutosehdotuksen pinta-ala on 11, 69 ha, josta vesialuetta (W) on 4,54 ha, kelluvien asuntojen korttelialuetta (W/A-1) 2,37 ha ja venesatama-alue (LV) 0,6 ha. Kelluvien asuntojen asuntokerrosala on yhteensä 2 360 k-m².

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 kohtisuoraan tai vinosti laiturisiin nähden. Asuntojen vaatimat kunnallistekniikan liittymäjohdot integroidaan



laiturirakenteeseen. 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 hälytysajoneuvojen ajo sillä on mahdollista.

Kelluvien asuntojen korttelialue on jaettu neljään tonttiin, joiden rakennusoikeus on yhteensä 2 360 k-m² ja joille voidaan sijoittaa yhteensä korkeintaan 21 erillistä asuntoa. Eteläisimmälle tontille on osoitettu vesialuevaraus kelluvaa aallonmurtajaa varten. Aallonmurtajan koko, sijainti ja muoto perustuvat tehdyn aaltoiluselvityksen suosituksiin.

Kelluva asunto saa olla kerrosalaltaan enintään 140 k-m². Asunnon toisen kerroksen ala saa olla enintään 60 % ensimmäisen kerroksen alasta. Asuintiloja ja/tai asuntoa palvelevia aputiloja saa sijoittaa vedenpinnan alapuolelle kerrosalan estämättä.

Kelluvan asunnon tulee olla ulkonäöltään venesataman merelliseen ilmeeseen ja arvokkaaseen luontoympäristöön sopiva, kelluvalle pohjalle rakennettu asunto. Muotokielen tulee olla moderni ja merellinen.

Venepaikat saa sijoittaa asuntojen väliselle vapaalle vesialueelle ja sijoituksesta on kuultava pelastusviranomaisia.

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

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 m²: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-m², toimistoille 1 ap/60 k-m² ja myymälöille 1 ap/50 k-m².

Tontin kerrosala on 1010 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuutta $e = 0,86$. Kerrosalasta 30 %-50 % on käytettävä liike- ja toimistotiloja varten



rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa. Maantasokerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja eikä tonttia saa aidata.

Rakennuksen torille ja merelle avautuvat parvekkeet sekä toritason arkadiikäytävä 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.

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

Toimistorakennusten korttelialue (KT)

Rautaruukki Oyj:n pääkonttorin laajentaminen Hitsaajankadun puolella mahdollistetaan laajentamalla sen tonttia 1 039 m²:llä Kipparvuorenpuiston pohjoisreunalla.

Rakennuksen laajennuksen viitesuunnitelman mukaan Hitsaajankadun puoleista rakennussiipeä pidennetään kadun suuntaisesti ja saumattomasti 30 metrin verran. Rakennuksen räystäskorkeudet säilyvät. Nykyinen autopaikkamääräys 1 ap/100 k-m² toimistotilaa säilyy tontilla ja tarvittavat lisäautopaikat sijoitetaan kellarikerroksen pysäköintihalliin.

Laajennetun tontin kerrosala on 10 550 k-m². Nykyisen tontin rakennusoikeus on 7 500 k-m², joten lisärakennusoikeus on 3 050 k-m².

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K/v)

Alueen pohjoisosaan Hitsaajankadun varteen varataan nykyisen liikerakennuksen kohdalle tontti uutta veneilytoimintaa palvelevaa liikerakennusta varten. Rakennuksen enimmäiskerrosluku on kolme (III) ja sen kerrosala on 3 000 k-m². Rakennukseen saa sijoittaa pääosin veneilytoimintaa palvelevan liikerakennuksen tai -rakennuksia sekä aidan. Niiden tulee yhdessä muodostaa vähintään 8,5 metrin korkuinen ja 95 metrin pituinen kelluvien asuntojen aluetta suojaava meluste, joka on rakennettava ennen alueelle rakennettavien kelluvien asuntojen rakennusluvan myöntämistä. Hitsaajankadun puoleisen julkisivun ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänieristävyyden tulee olla vähintään 30 dB(A).

Rakennukseen saa sijoittaa yhden korkeintaan 70 h-m² kokoisen talonmiesasunnon. Asunto ei saa avautua Itäväylän suuntaan, ja sen parveke on sijoitettava rakennuksen eteläpuolelle. Tontille on



sijoitettava autopaikkoja vähintään 1ap/50 k-m2 venemyymälätilaa ja 1 ap/60 k-m2 toimistotilaa.

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 tarkoitettulle 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. Rakennus-valvontaviranomainen 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.

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

Kipparlahden pohjoisrannalle muodostetaan yhteiskäyttötontti 43018/7, johon sijoitetaan kelluvien asuntojen ja asuntolaivojen asukkaiden autopaikat. Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1,25 ap/ kelluva asunto tai asuntolaiva. Tontille on myös merkitty leikki- ja oleskelualue sekä huoltorakennusten rakennusala, johon on myös sijoitettava kelluvien asuntojen jätehuoltotilat.



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.

Venesatama-alue (LV) ja vesialue (W)

Alueen pohjoisosaan Hitsaajankadun varteen varataan nykyisen liikerakennuksen kohdalle rakennusala uutta veneilytoimintaa palvelevaa liikerakennusta varten. Rakennuksen enimmäiskerroskoruus on kolme (III) ja sen kerrosala on 3 000 k-m². Venekerhon rakentamistarpeille on varattu nykyisen kaavan mukaisesti kerrosalaa yhteensä 600 k-m².

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 laituri toimii yhdistettynä kelluvien asuntojen aallonmurtajan kanssa koko satama-aluetta suojaavana, lounaissuunnasta tulevan aallokon vaimentimena.

Puisto (VP)

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. Kipparvuori on osoitettu kaavassa puistoalueeksi (VP), mutta sille ei ole esitetty kulkuväyliä, eikä toimintoja.

Liikenne

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

Venemyntiliikkeeseen toimitetaan uusia veneitä suurilla rekkayhdistelmillä. Rekkaliikenteen käänkösaiteet on otettu huomioon



alueelle johtavan kiertoliittymän sekä uuden kadun, Kipparlahdenkujan, suunnittelussa.

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 liiketontti uudelle venemyyntikeskukselle Kipparlahden venesatama-alueella sekä liike- ja toimistotiloja Amiraali Cronstedtin torin vieressä olevalle tontille 43016/3.

Luonnonympäristö

Kipparvuoren kohtalaisen arvokkaaksi arvioitu kasvillisuuskohte on osoitettu kaavassa puistoalueeksi (VP), mutta sille ei ole esitetty kulkuväyliä eikä toimintoja.

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

Kaava mahdollistaa venesataman maa-alueen laajentamisen mereen noin 12 metriä nykyisestä rantalinjasta. Venesatama-alueen täytöt Kipparlahden pohjukassa sijoittuvat rannan tuntumaan eivätkä muodosta estetä Naurissalmen sillan virtausaukon kautta kulkevalle syväälle päävirtaukselle, joka kulkee ohi alueen.

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. Vanha mänty on luonnonmuistomerkkinä rauhoitettu.

Yhdyskuntatekninen huolto

Uusi kelluvien asuntojen alue on liitettävissä olemassa olevaan yhdyskuntateknisen huollon verkostoon. Kaupunki tulee osoittamaan



verkostojen liityntäpisteet, tonttien sisäiset johdot tulevat rakentajan toteutettaviksi.

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 paaluperustuksen.

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 vastaanottopaikka saa ottaa vastaan kyseistä maa-ainesta.

Venesatama-alueen suunnitellun täytön kohdalla tulee merenpohjasta poistaa pehmeät maa-ainekset ruoppaamalla ennen täyttämistä. Ruopattaessa 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.

Merenpinnan korkeusvaihtelut ja aallokko



Alueen korkeustasojen suunnittelussa ovat määräävinä tekijoinä ennustettu merenpinnan nousu sekä katujen ja muiden kulkureittien tekniset ja laadulliset vaatimukset, kuten pituuskaltevuus ja pelastusreitit. Korkeustason määrittelyn lähtökohtana pidetään kerran seuraavan 200 vuoden aikana saavutettavaa vedenkorkeutta, mikä Helsingin edustalla on +2.3 m (Suomen ympäristökeskus, Ympäristöopas no: 52). Lukemaan sisältyy varaus ilmastonmuutoksen aiheuttamalle metrin keskiveden nousulle. Kaavakarttaan on merkitty likimääräisiä maanpinnan korkeuksia jatkosuunnittelua varten.

Etelänpuoleisten tuulien ja aallokon vaikutus alueella on arvioitu kaavatyön yhteydessä ja haitallinen merenkäynti estetään kelluvalla aallonmurtajalla. 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 on esittänyt 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 ja venesatama-alueelle muodostettava uusi katu saa nimen Kipparlahdenkuja - Skepparviksgränden.

Asemakaavamuutoksen vaikutukset

Vaikutukset kaupunkikuvallisiin näkymiin ja maisemaan

Kelluvien asuntojen ja asuntolaivojen sijoittaminen Kipparvuoren rannan edustalle muuttaa rantamaisemaa siten, että kaksikerroksiset asunnot sijoittuvat nyt vesi- ja laituri-alueena 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. Suunnitellusta alueesta on tehty 3D-mallinnus, jonka avulla on arvioitu merinäköymien muuttumista asuinrakennuksista osoitteissa Suolakivenkatu 12 ja 14.

Rakennettava meluaita vaikuttaa metromatkustajien ja Itäväylän autoilijoiden merinäköymiin. Meluaita on toteutettava läpinäkyvänä, jolloin vesipeili edelleen näkyy Naurissalmen sillalta. Myös uusi venemyyntikeskus muuttaa näkymiä Itäväylältä merelle, joskin puiden lehvästö peittää pääosan kyseisestä merinäköymästä nykytilanteessa.

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

Kipparvuoren kohtalaisen arvokkaaksi arvioitu kasvillisuuskohte pienenee hieman Rautaruukki Oyj:n pääkonttorin lisärakennuksen sekä Amiraali Cronstedtin torin vieressä olevan tontin kohdilla, mutta muutos ei ole merkittävä, koska alue pienenee yhteensä n.10 % verran. Muilta osin Kipparvuoren kasvillisuuskohte jää entiselleen.

Kaavalla ei ole vaikutusta arvokkaaksi geologiseksi kohteeksi (arvoluokka 3, pieni arvo) arvioituun maaston murroslinjaan.

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 virtaama-painemittausasema 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 talvisäilytyspaikkoja. 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.

Vesistövaikutukset

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

Kaava-aineiston karttatarkastelun perusteella voidaan todeta, että kaavan toteuttamisella ei ole oleellisia vaikutuksia Naurissalmen virtauksiin. Kelluvat asunnot sijoittuvat lähelle Kipparvuoren rantaa, ja korttelialueen raja sijaitsee lähimmillään noin 220 metriä Itäväylän sillan alla olevasta virtausaukosta. Venesatama-alueen täytöt Kipparlahden pohjukassa sijoittuvat rannan tuntumaan eivätkä muodosta estettä virtausaukon kautta kulkevalle syvälle päävirtaukselle, joka kulkee ohi alueen. Kelluvien asuntojen ponttonien syväys on n. 1 metri, eikä veden virtaukselle rakenteiden ali ole estettä. Myös rakennettava aallonmurtaja on kelluva rakenne. Laiturirakenteisiin on kaavamääräyksen mukaan tehtävä aukkoja, joiden kautta pintavirtaus on mahdollista.

Kaavan toteuttaminen edellyttää sedimenttien osittaista poistamista, koska venesataman maa-aluetta laajennetaan mereen. Alueen



ruoppausten toteuttamistapa, laajuus ja massojen käsittely tarkentuvat toteutussuunnittelun ja viime kädessä lupaprosessiin aikana.

Alueen halki kulkee Vantaanjoen kalaväylä, jonka tarkoitus on turvata vaelluskalojen vapaa kulku Vantaanjokisuuhun. Kalojen kulku ei tule häiriintymään, sillä Kipparlahden venesataman laajennus ei yllä kalaväylään asti. Hanke ei tule myöskään vaikuttamaan alueen kalastukseen. Alueen pääkalalaji on kuha, jonka uistelua tapahtuu pääosin keskemällä Tullisaarenselkää. Verkkokalastus on alueella vähäistä johtuen alueen läpi kulkevasta kalaväylästä.

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 laiturerakenteista ja aallonmurtajasta sekä torialueen kohentamisesta, veden mittausaseman siirrosta, meluaidasta Itäväylän reunassa ja liikenteen uudelleen järjestelyistä. Kustannusarvio on noin 7,4 miljoonaa euroa. Arvio ei pidä sisällään venesataman aallonmurtajien rakentamisen kustannuksia.

LV-alueelle koituvat kustannukset ovat yhteensä noin 3,5 miljoonaa euroa. Kustannusarviossa on huomioitu rantamuurin, merenpohjan ruoppauksen ja täytön kustannukset, yleistasausten nostosta koituvat kustannukset sekä venelaiturien kustannukset.

Tonttialueille (K/v, AH-2) koituvat kustannukset ovat arviolta noin 2,8 miljoonaa euroa. Kustannusarviossa on huomioitu rantamuurin rakentamisesta, merenpohjan ruoppauksen ja täytön kustannukset, yleistasausten nostosta koituvat kustannukset sekä mittausaseman siirron kustannukset. Rantamuurin osuus kokonaiskustannusarviosta on noin 300 000 euroa.

Kipparlahdenkujan ja Kipparlahden rannan (pp) rakentamisesta, vesihuollon uudisjärjestelyistä sekä kahden kiertoliittymän rakentamisesta koituvat kustannukset ovat arviolta noin 700 000 euroa. Amiraali Cronstedtin torin kohentamisen kustannusarvio on noin 300 000 euroa. Itäväylän meluaidan kustannusarvio on noin 100 000 euroa.

Laiturerakenteena toteutettava kevyen liikenteen väylä (Amiraali Cronstedtin ranta), kelluvia asuntoja suojaava aallonmurtaja,



yhteiskäyttötontin rantamuuri ja rakennukset sekä kunnallistekniset liityntäjohdot tulevat kelluvien asuntojen toteuttajan kustannettaviksi. Asuntolaivojen kunnallistekniset liityntäjohdot tulevat asuntolaivojen kustannettaviksi.

Toteutus

Kelluvat asunnot sijoittuvat pääosin melualueelle. Näin ollen meluaita ja venemyyntikeskus on rakennettava ja laajahkot maatäyttötyöt 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 laajenukselle ja Walticin asuin- ja liikerakennukselle ei ole ilmoitettu rakentamisaikataulua.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

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

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

Osallisille lähetettiin asemakaavan muutosluonnos (kirje päiväty 13.5.2008). Asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 26.5.–19.6.2008. Luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin 26.5.2008.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi alueen asemakaavan muutosluonnoksen 16.10.2008 jatkosuunnittelun pohjaksi.

Osallisille lähetettiin asemakaavan tarkennettu muutosluonnos (kirje päiväty 23.11.2010).

Asemakaavan tarkennettu muutosluonnos on ollut nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 26.5.–19.6.2008. Luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin 26.5.2008. 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 Museoviraston kanssa. Lisäksi on tilattu aallokotarkastelu Ilmatieteen laitokselta.

Esitetyt mielipiteet

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

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 asuntolaivojen sijoittumista laivalaituriin vastustettiin huomattavasti vähemmän.

Useissa mielipiteissä vastustettiin asuntojen merinäköalojen muuttumista Suolakivenkadulla ja East Endin alueella. Walticin tontin kolmi-kerroksinen 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 aaltoiluserveys 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. Ravintolalaivan 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 merinäkyymiin on kohtuullisen vähäinen.

Vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet laajemmin.

Ehdotuksen nähtävillä olo, muistutus, kirje ja lausunnot

Ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 8.4.2011–9.5.2011. Ehdotuksesta tehtiin nähtävillä oloaikana yksi muistutus ja lisäksi saatiin yksi muistutukseksi otsikoitu kirje.

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa rakennuslautakunta, pelastuslaitos, liikuntalautakunta, Helsingin Energia ja Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, Liikennelaitos-liikelaitos (HKL), rakennusvirasto, ympäristökeskus ja kiinteistövirasto sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. Ympäristökeskuksella, Liikennelaitos-liikelaitoksella ja pelastuslaitoksella ei ollut huomauttamista ehdotuksesta.

Muistutus ja kirje

Muistutuksessa ja kirjeessä vastustettiin osoitteessa Suolakivenkatu 12–14 olevien asuntojen merinäköalojen muuttumista. Walticin tontin kolmikerroksinen osa haluttiin poistaa siten, että tontille sallittaisiin nykytilanteen mukaisesti korkeintaan kaksikerroksinen rakennus. Walticin tontilla ehdotettiin myös rakennusmassaa siirrettäväksi länteen päin polkupyörä- ja jalankulkuliikenteen törmäysvaaran vähentämiseksi Suolakivenkadun ja Amiraali Cronstedtin torin kulmassa. Kelluvien asuntojen sijoittamista vesialueelle pidettiin yleiskaavan vastaisena ja esitettiin kelluvan asutokorttelin pienentämistä yhdellä tontilla.

Ehdotusta on kirjeen johdosta muutettu siten, että rakennusala on tontilla 43016/3 Suolakivenkadun varressa siirretty kahdella metrillä länteen näkemäalueen parantamiseksi Kipparlahdenraitin suojatien kohdalla. Kaupunkikuvallisesti ja kaavataloudellisesti asemakaavan muutosehdotuksen mukainen ratkaisu on tarkoituksenmukainen eikä aiheuta kohtuutonta haittaa, joten tontilla olevaa rakennusta ei ole madallettu muistutuksen johdosta eikä kelluvien asuntojen korttelia ole pienennetty kirjeen johdosta.



Lausunnot

Liikuntalautakunta ei puolla kaavaehdotuksen hyväksymistä. Se katsoo, ettei varsinaiselle venekerhotoiminnalle jää enää tilaa toimia maa-alueella, kun tilavaraukset kelluville asunnoille, jalankululle ja huollolle sekä liikerakennuksen rakennusoikeus 3 000 k-m² huomioidaan. Asuntolaivoja ja/tai kelluvia asuntoja palvelevien korttelialueiden katsottiin olevan yleiskaavan vastaisia. Kaikki asuntolaivoja palvelevat tilavaraukset sekä julkiset jalankulku- ja huoltoyhteydet esitettiin rajattaviksi pois venesatama-alueelta. Jalankululle ja polkupyöräilylle varattavat alueet esitettiin muutettavaksi katualueeksi. Lausunnossa esitettiin, ettei liikuntavirasto aio osallistua asuntolaivoihin liittyviin rakentamistöihin tai -kustannuksiin eikä myöskään aio toimia asuntolaivojen vesialueen vuokranantajana.

Liikuntalautakunnan lausunnon johdosta kaupunkisuunnitteluviraston, liikuntaviraston, kiinteistöviraston, rakennusviraston sekä talous- ja suunnittelukeskuksen edustajat ovat loppusyksystä 2011 ja alkuvuodesta 2012 käyneet neuvotteluja yhteisesti hyväksyttävän kaavaratkaisun löytämiseksi. Neuvotteluissa päädyttiin ratkaisuun, jossa Kipparlahden venesatama-alue (LV) on asemakaavakartassa pienennetty siten, että siitä on erotettu kelluvia asuntoja palveleville toiminnoille (AH-2) ja venemyyntikeskukselle (K/v) erilliset tontit. Lisäksi alueella ollut huoltoyhteys on merkitty kaduksi, Kipparlahdenkuja. Venesatama-alueen rajoja on tarkistettu siten, että riittävien autopaikkojen lisäksi tilaa on varattu myös veneiden talvisäilytykseen kevyen liikenteen raitin pohjoispuolella. Lisäksi LV-alueen rajaa on siirretty 9 metrillä etelään venekerhon maa-alueen laajentamisen mahdollistamiseksi.

Asuntolaiva-alueen vuokrauksesta on virastojen välisessä neuvottelussa 17.12.2011 sovittu, että kiinteistövirasto selvittää sopimusehtoja ja luovutusmalleja sekä huolehtii alueen luovuttamisesta esimerkiksi perustettavalle asuntolaivayhtiölle, kun kiinteistöjuridisesti sopiva ratkaisu pilottihankkeelle on löydetty. Tarkoituksena on edelleen, että asuntolaivojen haltijat itse ja omalla kustannuksellaan toteuttavat laiturialueen saattamisen toimivaan ja siistiin kuntoon sekä vastaavat alueen kunnossapidosta. Liikuntatoimen osuus asuntolaivalaiturin toteuttamisessa ja rahoituksessa jää näin ollen hyvin vähäiseksi, mutta laituriin liitetty nykyinen septitankin tyhjennysasema liikuntaviraston pitää siirtää uuteen paikkaan.

Muut lausunnot ovat puoltavia. Lausunnoissa esitetään rantarakentamisen teknisten haasteiden huomioimista ja soveltavuuden tutkimista Suomen sääolosuhteisiin sopivaksi. Veden pinnan korkeustasojen vaihteluväliin ja sen aiheuttamiin haasteisiin tulisi kiinnittää erityistä huomiota muun muassa laituri- ja maanpinnan



korkeuden suhteessa toisiinsa, kunnallistekniikan toimivuudessa sekä esteettömien jalankulku-, pelastus- ja huoltoreittien suunnittelussa. Lisäksi esitetään, että poistumisteinä toimivien ponttonilaitureiden tulee olla palamatonta materiaalia ja että niille johtavien kahden sillan tulee olla avattavia. Laiturialueen yleisen käytön varmistamiseksi esitettiin, että kaavaan tulisi merkitä sen rakentaminen velvoite-muotoon. Asuntolaivalaiturin pelastautumisjärjestelyistä kannettiin huolta, ja kelluvien asuntojen läheisyyteen sijoitettavien veneiden paloturvallisuuteen liittyvistä kysymyksistä toivottiin lisäselvitystä. Kelluvien asuntojen kattomuotoa tarkentavaa määräystä pidettiin tarpeettomana. Yhteiskäyttötonttien AH-1 ja AH-2 toteutuminen käytännössä katsottiin hyvinkin haasteelliseksi, eikä asuntolaivojen yhteiskäyttötonttien vuokraamisen katsottu kuuluvan kiinteistövirastolle.

Lisäksi otetaan kantaa asuintonttien polkupyöräpaikkojen huomioimiseen, kelluvien asuntojen häiritsevään korkeuteen, vesi-, viemäri- ja kaukolämpöhuollon järjestämisen sekä erinäisiin kaavateknisiin tarkennustarpeisiin. Hankkeen kustannukset ja niiden jako toivottiin analysoitavan tarkasti. Toivotaan selkeää rakentamisen ja ylläpidon vastuujakoa kaupungin ja toteuttajan välillä.

Lausunnot on otettu huomioon siten, että asemakaavakarttaan on lisätty likimääräisiä korkeustasoja yleiselle laiturialueelle ja rantaan, jotta merenpinnan vaihtelut ja esteettömyys tulisi jatkosuunnittelussa paremmin huomioiduksi. Asemakaavakarttaan on lisätty määräys ponttonilaiturin (pp/l) palamattomasta materiaalista. Laiturireitti on lisäksi kaavakartassa määrätty liitettäväksi rantaan avattavin silloin ja sen rakentaminen on merkitty velvoite-muotoon. Asuntolaivalaiturin aluetta (AH-1) koskeva määräys on tarkennettu siten, että asuntolaivojen poistumistiejärjestelyt on hyväksyttävä pelastusviranomaisilla. Kelluvien asuntojen kattomuotoja koskeva määräys on poistettu. Kiinteistölautakunnan lausunnon johdosta yhteiskäyttötontti 43018/5 (AH-2) on asemakaavakartassa jaettu kahdeksi tontiksi 43018/5 ja 6, joista eteläisempi tontti soveltuu asuntolaivojen yhteiskäyttöön ja pohjoisempi vastaavasti kelluvien asuntojen käyttöön.

Asemakaavaan on lisätty määräys polkupyöräpaikoista. Mainitut kaavatekniset tarkennukset on tehty kaavakarttaan. Kaavaehdotuksen mukaiset katualueiden ja aukoiden rakentamiskustannukset ovat muuttuneet, koska Kipparlahden venesatama-alueelle on lausuntovaiheen jälkeen suunniteltu uusi katuosuus, Kipparlahdenkuja. Kustannuslaskelmat on tarkennettu ja muutettu selostukseen uuden tilanteen mukaisesti.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus kiinnittää huomioita rakentamiskorkeuksien puuttuviin määrittäisiin kaavassa



sekä melusteiden ajoitusmääräysten muotoiluun. Vesistövaikutusten arviointiin toivotaan tarkennuksia virtausten ja vedenvaihtuvuuden osalta. Likaantuneiden sedimenttien huomioimiseen kaavan toteuttamisen ja vesirakennustöiden yhteydessä toivotaan lisäselvennystä. Lisäksi Uudenmaan ELY-keskus esittää, että selostuksessa on selvitettävä vaikutukset kalan kulkuun ja miten haitalliset vaikutukset kalastoon on vältetty.

Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto on otettu huomioon siten, että asemakaavakarttaan on lisätty likimääräisiä korkeustasoja yleiselle laituralueelle ja rantaan, jotta merenpinnan vaihtelut tulisi jatkosuunnittelussa paremmin huomioiduksi. Selostukseen on lisätty selvitys merenpinnan korkeusvaihtelujen huomioonottamisesta alueen suunnittelussa. Melusteiden ajoitusmääräys on muutettu siten, että melunsuojaustoimenpiteet sidotaan kelluvien asuntojen käyttöönoton ajankohdan sijasta niiden rakennusluvan myöntämiseen. Lisäksi kaaselostuksen vesistövaikutuksia käsittelevää kohtaa on tarkennettu virtausolosuhteiden, sedimenttien käsittelyn sekä kalastovaikutuksien osalta.

Vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät muistutuksesta, kirjeestä ja lausunnoista sekä niiden vastineet laajemmin.

Kirjeen ja lausuntojen johdosta tehdyt muutokset

- Kirjeen johdosta rakennusala on tontilla 43016/3 Suolakivenkadun varressa siirretty kahdella metrillä länteen näkemäalueen parantamiseksi Kipparlahdenraitin suojatien kohdalla.
- Kipparlahden venesatama-alue (LV) on asemakaavakartassa pienennetty siten, että siitä on erotettu kelluvia asuntoja palveleville toiminnoille (AH-2) ja venemyyntikeskukselle (K/v) erilliset tontit. Lisäksi alueella ollut huoltoyhteys on merkitty kaduksi, Kipparlahdenkuja. Venesatama-alueen rajoja on tarkistettu siten, että riittävien autopaikkojen lisäksi tilaa on varattu myös veneiden talvisäilytykseen kevyen liikenteen raitin pohjoispuolella. Lisäksi LV-alueen rajaa on siirretty 9 metrillä etelään venekerhon maa-alueen laajentamisen mahdollistamiseksi.
- Asemakaavakarttaan on lisätty likimääräisiä laiturin (pp/l) ja maanpinnan korkeustasoja merenpinnan vaihteluja ja esteettömyyttä huomioivaa jatkosuunnittelua varten. Lisäksi selostuksen kohtaan "Merenpinnan korkeusvaihtelut ja aallokko" on lisätty selvitys merenpinnan korkeusvaihtelujen huomioonottamisesta alueen suunnittelussa.
- Kaavaehdotuksen melusteiden ajoitusmääräys on muutettu siten, että melunsuojaustoimenpiteet sidotaan kelluvien



asuntojen käyttöönoton ajankohdan sijasta niiden rakennusluvan myöntämiseen.

- Kaavamääräys, joka määrittelee kelluvien asuntojen kattomuotoja, on poistettu.
- Asemakaavakarttaan on lisätty määräys ponttonilaiturin (pp/l) palamattomasta materiaalista. Laiturireitti on lisäksi määrätty liitettäväksi rantaan avattavin silloin.
- Asemakaavaan on lisätty määräys polkupyöräpaikoista. Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m² asuntokerrosalaa ja 1 pp/90 m² toimisto- tai myymäläkerrosalaa.
- Laiturialueen (pp/l) yleisen käytön varmistamiseksi kaavaan on merkitty sen rakentaminen velvoite-muotoon.
- Yhteiskäyttötontti 43018/5 (AH-2) on asemakaavakartassa jaettu kahdeksi tontiksi 43018/5 ja 6, joista eteläisempi tontti soveltuu asuntolaivojen yhteiskäyttöön ja pohjoisempi vastaavasti kelluvien asuntojen käyttöön.
- Tonttinumero 43016/3 on korjattu 43016/2:ksi AL-tonttia koskevassa määräyksessä. Autopaikkojen vähimmäismääräyksissä on käyttötarkoituksalueisiin lisätty asuntolaivojen lvw-1-alue.
- AH-1 -aluetta koskeva määräys on tarkennettu siten, että asuntolaivojen poistumistiejärjestelyt on hyväksyttävä pelastusviranomaisilla.
- Kaavaselostuksen vesihuoltokarttaa on muutettu siten, että Amiraali Cronstedtin torin vesijohto uusitaan.
- Kaavaselostuksen vesistövaikutuksia käsittelevää kohtaa on tarkennettu virtausolosuhteiden, sedimenttien käsittelyn sekä kalastovaikutuksien osalta.

Muut muutokset

- Kipparlahden hulevesiviemärin johtovaraus on muutettu sijoitettavaksi Kipparlahdenkujalle ja venesatama-alueelle (LV). Johtovaraus poistuu tontilta 43018/7 (AH-2).
- Selostukseen on lisätty, että Helsingin luontotietojärjestelmän mukaan Kipparvuori on arvokas kasvillisuuskohte, joka on määritelty kohtalaisen arvokkaaksi (arvoluokka III). Kaava-alueen poikki etelä-pohjoissuunnassa kulkee kallioperän murroslinja Kruunuvuoresta Jakomäkeen, joka on määritelty Helsingin luontotietojärjestelmässä geologisesti tai geomorfologisesti arvokkaaksi kohteeksi (arvoluokka 3, pieni arvo).



Kaavaselostus on tarkistettu vastaamaan kaavakarttaan tehtyjä muutoksia. Lisäksi kaavakarttaan ja -selostukseen on tehty teknisluonteisia tarkistuksia.

Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12042 kartta, päivätty 17.3.2011, muutettu 12.6.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12042 selostus, päivätty 17.3.2011, muutettu 12.6.2012, päivitetty Kslk:n 12.6.2012 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuvat, vaihtoehdot A ja B
- 4 Vuorovaikutusraportti 17.3.2011, täydennetty 12.6.2012 sekä keskustelutilaisuuksien 17.9.2007 ja 26.5.2008 muistiot
- 5 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Ilmakuva

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 4

Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Helen Sähköverkko Oy

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Kiinteistövirasto

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
http://www.hel.fi/hallintokeskus

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



13.08.2012

Kaj/1

Rakennusvirasto
Helsingin Energia -liikelaitos
Liikennelaitos-liikelaitos (HKL)
Liikuntalautakunta
Pelastuslaitos
Ympäristökeskus

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.06.2012 § 241

HEL 2011-001403 T 10 03 03

Ksv 1084_1, karttaruutu J4/R1-2

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 17.3.2011 päivätyn ja 12.6.2012 muutetun 42. kaupunginosan (Kulosaari) vesi- ja suojaviheralueita sekä 43. kaupunginosan (Herttoniemi, Länsi-Herttoniemi, Herttoniemenranta) kortteleita 43016 ja 43017 ja katu-, puisto-, venesatama-, vesi- sekä torialueita koskevan asemakaavan muutosehdotuksen (muodostuvat uudet korttelit 43018 - 43020) nro 12042 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä ja esittää, etteivät tehty muistutus, saapunut kirje eivätkä annetut lausunnot anna aihetta muihin toimenpiteisiin.

Lautakunta päätti muuttaa asemakaavan muutosehdotusta seuraavasti:

Kirjeen johdosta tehty muutos

- Kirjeen johdosta rakennusala on tontilla 43016/3 Suolakivenkadun varressa siirretty kahdella metrillä länteen näkemäalueen parantamiseksi Kipparlahdenraitin suojatien kohdalla.

Lausuntojen johdosta tehdyt muutokset

- Kipparlahden venesatama-alue (LV) on asemakaavakartassa pienennetty siten, että siitä on erotettu kelluvia asuntoja palveleville toiminnoille (AH-2) ja venemyyntikeskukselle (K/v) erilliset tontit. Lisäksi alueella ollut huoltoyhteys on merkitty kaduksi, Kipparlahdenkuja. Venesatama-alueen rajoja on tarkistettu siten, että riittävien autopaikkojen lisäksi tilaa on varattu myös veneiden talvisäilytykseen kevyen liikenteen raitin pohjoispuolella. Lisäksi LV-alueen rajaa on siirretty 9 metrillä etelään venekerhon maa-alueen laajentamisen



mahdollistamiseksi.

- asemakaavakarttaan on lisätty likimääräisiä laiturin (pp/l) ja maanpinnan korkeustasoja merenpinnan vaihteluja ja esteettömyyttä huomioivaa jatkosuunnittelua varten. Lisäksi selostuksen kohtaan " Merenpinnan korkeusvaihtelut ja aallokko" on lisätty selvitys merenpinnan korkeusvaihtelujen huomioonottamisesta alueen suunnittelussa.
- kaavaehdotuksen melusteiden ajoitusmääräys on muutettu siten, että melunsuojaustoimenpiteet sidotaan kelluvien asuntojen käyttöönoton ajankohdan sijasta niiden rakennusluvan myöntämiseen.
- kaavamääräys, joka määrittelee kelluvien asuntojen kattomuotoja, on poistettu.
- asemakaavakarttaan on lisätty määräys ponttonilaiturin (pp/l) palamattomasta materiaalista. Laiturireitti on lisäksi määrätty liitettäväksi rantaan avattavin silloin.
- asemakaavaan on lisätty määräys polkupyöräpaikoista. Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m² asuntokerrosalaa ja 1 pp/90 m² toimisto- tai myymäläkerrosalaa.
- laiturialueen (pp/l) yleisen käytön varmistamiseksi kaavaan on merkitty sen rakentaminen velvoite-muotoon.
- yhteiskäyttötontti 43018/5 (AH-2) on asemakaavakartassa jaettu kahdeksi tontiksi 43018/5 ja 6, joista eteläisempi tontti soveltuu asuntolaivojen yhteiskäyttöön ja pohjoisempi vastaavasti kelluvien asuntojen käyttöön.
- tonttinumero 43016/3 on korjattu 43016/2:ksi AL-tonttia koskevassa määräyksessä. Autopaikkojen vähimmäismääräyksissä on käyttötarkoitusalueisiin lisätty asuntolaivojen lvw-1-alue.
- AH-1 -aluetta koskeva määräys on tarkennettu siten, että asuntolaivojen poistumistiejärjestelyt on hyväksyttävä pelastusviranomaisilla.
- kaavaselostuksen vesihuoltokarttaa on muutettu siten, että Amiraali Cronstedtin torin vesijohto uusitaan.



- kaavaselostuksen vesistövaikutuksia käsittelevää kohtaa on tarkennettu virtausolosuhteiden, sedimenttien käsittelyn sekä kalastovaikutuksien osalta.

Muut muutokset

- Kipparlahden hulevesiviemärin johtovaraus on muutettu sijoitettavaksi Kipparlahdenkujalle ja venesatama-alueelle (LV). Johtovaraus poistuu tontilta 43018/7 (AH-2).
- selostukseen on lisätty, että Helsingin luontotietojärjestelmän mukaan Kipparvuori on arvokas kasvillisuuskohte, joka on määriteltä kohtalaisen arvokkaaksi (arvoluokka III). Kaava-alueen poikki etelä-pohjoissuunnassa kulkee kallioperän murroslinja Kruunuvuoresta Jakomäkeen, joka on määriteltä Helsingin luontotietojärjestelmässä geologisesti tai geomorfologisesti arvokkaaksi kohteeksi (arvoluokka 3, pieni arvo).

Kaavaselostus on tarkistettu vastaamaan kaavakarttaan tehtyjä muutoksia. Lisäksi kaavakarttaan ja -selostukseen on tehty teknisuonteisia tarkistuksia.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, ettei kaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä ja vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyihin muistutuksiin.

Päätöksen jakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus, Kaj:n rooteli *****

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Siv Nordström, arkkitehti, puhelin: 310 37322
siv.nordstrom(a)hel.fi
Heikki Hälvä, liikenneinsinööri, meluselvitykset, puhelin: 310 37142
heikki.halva(a)hel.fi
Kati Immonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37254
kati.immonen(a)hel.fi
Maija Rekola, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37132
maija.rekola(a)hel.fi