



**VERKKOSAAREN ETELÄOSAN  
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 12284**

Hankenro 0954\_1  
Kslk dnro 2008-568  
HEL 2011-006629

**SISÄLLYS**

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos nähtävillä 11.8.–  
29.8.2008**

**Korvaava osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos nähtävillä  
29.11.–20.12.2010**

Viranomaisyhteistyö

– Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet

Mielipidekirjeet

– Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet

Yhteenveto yleisötilaisuudesta

**Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 12.12.2014–19.1.2015**

Muistutus

– Muistutus, lisäkirje ja vastine

Lausunnot

– Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet

**LIITE**

Yleisötilaisuuden (8.12.2010) muistio



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos nähtävillä  
11.8.–29.8.2008

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, Arabianrannan kirjastossa, Kulosaaren kirjastossa, Kallion kirjastossa ja viraston internetsivuilla. Suunnitelmaa koskeva yleisötilaisuus pidettiin 18.8.2008 kaupunkisuunnitteluviraston auditoriossa.

Lautakunta käsitteli osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta tulleet mielipiteet (2 kpl) hyväksyessään 23.4.2009 Verkkosaaren asemakaavan muutosluonnoksen laadittavan ehdotuksen pohjaksi.

Korvaava osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos nähtävillä  
29.11.–20.12.2010

Korvaava osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos oli nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, Arabianrannan kirjastossa, Kallion kirjastossa, Vallilan kirjastossa ja viraston internetsivuilla. Yleisötilaisuus järjestettiin 8.12.2010 kaupunkisuunnitteluviraston näyttelytilassa Laiturilla.

Lautakunta käsitteli osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta tulleet mielipiteet (2 kpl) hyväksyessään 3.3.2011 Verkkosaaren asemakaavan muutosluonnoksen laadittavan ehdotuksen pohjaksi.

Viranomaisyhteistyö

**HSL Helsingin seudun liikenteellä** (7.12.2010) ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

**Helsingin kaupungin ympäristökeskus** on (17.12.2010) ilmoittanut että haitta-aineiden leviämisen ja vaikutusten arvioinnissa tulee ottaa huomioon myös suunnitellut vesiaiheet. Suunnitellun kanavan osalta tulee selvittää, miten varmistetaan riittävä vedenvaihtuvuus levä-, hajutms. haittojen välttämiseksi.

**Vastine**

Ympäristökeskuksen ilmoittamat asiat tullaan ottamaan huomioon kaavaehdotuksen valmistelussa.



## Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Asemakaavaosastolle on saapunut 2 mielipidettä korvaavasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

**Kallio-Seura** toteaa (20.12.2010), että kaavaluonnoksesta on sen epähavainnollisuuden ja keskeneräisyyden vuoksi vaikea sanoa mitään. Kortteleiden korkeusasemat eivät selviä, eikä se laskeutuuko korttelin 10600 portaat Verkkosaarenkanavalle. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällön arviointi on myös hankalaa. Siitä puuttuvat merivedenkorkeus- ja tulvakysymykset, havainnekuvat korttelin 10602 torneista ja niiden sopeutuminen alueelle ja vaikutus kaukomaisemaan. Meluarviota ei aineistossa ole mukana.

### Vastine

Alustava kaavaluonnos lähetettiin osallisille, jotta nämä pystyisivät mahdollisimman aikaisessa vaiheessa olemaan mukana suunnittelussa ja tällä tavoin pyrittiin toteuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain henkeä. Alustavasta suunnitelmasta järjestettiin asukastilaisuus, jossa esiteltiin alue ja osallistujilla oli mahdollisuus kysymyksiin. Suunnittelijat ovat olleet lisäksi tavattavissa sopimuksen mukaan.

Asemakaavan muutosluonnosta tullaan tarkentamaan asemakaavan muutosehdotusta valmisteltaessa ja silloin tullaan ottamaan huomioon myös mielipiteessä esitetyt asiat.

**Helsingin Vanhan kaupungin Yrittäjät ry** (3.12.2010) toivoo, että katusuon varattaisiin monikäyttötilaa myymälä-, kioski- tms. toimintaa varten.

### Vastine

Alueella on kaavamääräys, jonka mukaan asuinkerrostalojen kahteen ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa liiketiloja. Lisäksi neljällä asuinkerrostalon tontilla on määräys rakennusalan osasta, johon on rakennettava vähintään erillisen kerrosalaa osoittavan luvun verran liiketilaa. Määräyksellä pyritään osittain turvaamaan kadunvarsiliiketilojen rakentaminen alueelle.

## Yhteenveto yleisötilaisuudesta

Tilaisuus järjestettiin Laiturilla 8.12.2010. Verkkosaaren eteläosan lisäksi keskusteltiin kellovasta asunnoista ja yleisesti Kalasatamasta.



3.3.2011, 18.11.2014, täydennetty 17.3.2015

---

Verkkosaaresta kysymyksiä herättivät ainoastaan venepaikat ja toteutumisaikataulu.

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 12.12.2014–19.1.2015

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 12.12.2014–19.1.2015.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin pelastuslautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, ympäristölautakunnan, kiinteistöviraston, Helen Sähköverkko Oy:n ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) lausunnot. Ehdotuksesta tehtiin yksi muistutus.

Muistutus, lisäkirje ja vastine

**Skanska Talonrakennus Oy** toteaa (19.1.2015) kaavamääräyksistä seuraavaa: rakennusala; parvekkeet saavat ylittää rakennusalan muualla kuin kadun varressa.

Korttelin 10600 kaikki liiketilat tulee asemakaavaluonnoksen mukaan varustaa rasvanerottelukaivoilla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavilla ilmastointihormeilla. Esimerkiksi kortteleiden 10601, 10627 ja 10628 liiketiloista vain osassa on edellä mainittu määräys. Vastaava käsittelytapa tulee olla myös korttelissa 10600. Tällöin voidaan tehdä myös tarvittaessa useita pieniä liiketiloja ilman että kaikissa olisi ravintolavarustus.

Jokaiselle asemakaavakarttaan merkitylle tontille on ylimpään kerrokseen rakennettava sauna ja monikäyttötila sekä kattoterassi tai parveke asukkaiden käyttöön. Lisäksi on rakennettava pesula, jos tontilla on vähintään 25 asuntoa. Edellä mainittu määräys asettaa korttelin 10600 eriarvoiseen asemaan korttelin 10601 kanssa, sillä korttelissa 10601 on asemakaavakartassa vain yksi tontti, jonka rakennusoikeus on 18 000 ja korttelissa 10600 on useampi tontti, joista pienimmän tontin rakennusoikeus on 3 610. Tontit 1–6 on varattu kahdelle toimijalle, jotka voivat keskenään sopia, kuinka saunat, monikäyttötilat ja pesulat tullaan sijoittamaan. Määräys tulisi koskea esimerkiksi jokaista hankekokonaisuutta, joka ylittää 8 500 k-m<sup>2</sup> tai koskien aina kahta tonttia: tontit 1–2, tontit 3–4, tontit 5–6 sekä tontti 7.

Kullekin tontille tulee rakentaa yhdyskuntateknisen huollon jakokaappi ja varten yksi vähintään 1,2 m syvä, 1,8 m leveä ja 2,2 m korkea kadulle avautuva, ovellinen tila, jossa ei saa olla alapohjaa. Onko tämä velvoittava määräys tarpeellinen jokaiselle tontille? Onko mahdollista edellisen kappaleen kaltainen määräys tai korttelikohtainen määräys, esi-



merkiksi korttelin 10600 tonteille 1–6 vähintään kolme jakokaappia.

Rakennusten julkisivujen on oltava PÄÄOSIN paikalla muurattua tiiltä.

Rakennuksen kuudennen kerroksen yläpuolelle sijoittuvan rakennusosan (kerrokset 7–12) tulee selvästi erottua julkisivukäsittelyltään kuusi kerrosta korkeasta rakennuksen osasta ja niiden julkisivumateriaalina tulee olla ESIMERKIKSI lasi, metalli, keraaminen laatta tai kuitubetoni. Nykyisellään määräys rajaa pois nykyisin ja tulevaisuudessa käytössä olevia materiaaleja.

Ilmastointikonehuoneita ja muita teknisiä tiloja ei saa sijoittaa 8 ja 12 kerrosta korkeiden rakennusten katolle. Edellä mainittu tulee korvata korttelin 10601 määräyksellä: Ilmastointikonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennuksiin 8 ja 12 kerrosta korkeiden katolla eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisiin rakennusosiin. (muissa massoissa näin saa tehdä?)

Yhteiskäyttöiseen piha-alueeseen rajautuviin rakennuksiin tulee rakentaa maantasokerroksen asuntoihin liittyvät sisäänkäynnit ja pihat. Sisäänkäyntien ja pihojen ei tarvitse olla esteettömiä.

**Skanska Talonrakennus Oy** toteaa (3.2.2015) lähettämässään lisäkirjeessä, että Skanska Talonrakennus Oy on lähettänyt Helsingin kaupunkisuunnitteluvirastolle 19.1.2015 päivätyn kirjeen.

Tässä kirjeessä on kirjattu ylös ne huomiot kaavaluonnoskartasta ja kaavamääräyksistä, joista Skanska Talonrakennus Oy on kumpanuuskaavoitusprosessin aikana ollut eri mieltä kaavoittajien kanssa ja joita ei ole viety kaavoittajan näkemyksen perusteella kaavakarttaan tai määräyksiin.



## Vastine

Laadittu asemakaavaehdotus pohjautuu kiinteistöviraston järjestämään neuvottelumenettelyyn, jossa etsittiin valintakriteerit parhaiten täyttäviä projektisuunnitelmia Verkkosaaren eteläosan kaavoituksen ja toteuttamisen pohjaksi. Skanskan ja Saton projektisuunnitelma katsottiin parhaimmaksi tonttien 10600/1–6 osalta. Helsingin kaupungin kiinteistöviraston, kaupunginkanslian, rakennusviraston ja kaupunkisuunnitteluviraston edustajat ovat neuvotelleet alueen kaavoituksesta, tontinvarauksesta ja projektisuunnitelmasta Skanskan kanssa marraskuusta 2013 lähtien.

Kalasadaman kaavoituksen tavoitteena on alueen rakentuminen kanta-kaupunkimaisena, palveluiltaan ja toiminnoiltaan monipuolisena sekä kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena kokonaisuutena. Asemakaavamääräyksillä pyritään varmistamaan yhtäläinen laatutaso koko alueelle.

Rakennusala ja parvekkeet:

Rakentamisessa tulee noudattaa asemakaavaa ja Helsingin kaupungin rakennusjärjestystä. Rakennusjärjestyksen mukaan parvekkeet saavat ylittää tontin sisäisen rakennusrajan 1,2 metrillä edellyttäen ettei siitä aiheudu huomattavaa haittaa ympäristölle tai naapureille. Rakennusala on määritelty hieman viitesuunnitelman rakennusaloja väljemmiksi joten Skanskan esittämä erillinen määräys on tarpeeton.

Vaatus liikeyritysten rasvanerottelukaivosta ja rasvahormista:

Määräyksellä mahdollistetaan alueen asukkaiden palvelut, ravintola- ja kahvilatoiminta. Liiketilaan ei tarvitse rakentaa erillistä rasvahormia mikäli se on liitettävissä esim. viereisen liiketilan rasvahormiin.

Jokaiselle tontille tulee rakentaa sauna ja monikäyttötila sekä kattoterrassi tai parveke asukkaiden käyttöön. Määräystä käytetään johdonmukaisesti koko Kalasadaman alueella. Tontit ovat keskenään erikokoisia kerrosalan ja tontin pinta-alan suhteen. Tonttijako on laadittu Skanskan toiveiden mukaisesti.

Kaavan vaatimus yhdyskuntateknisen huollon jakokaappien rakentamisesta on laadittu toimivan yhdyskuntatekniikan takaamiseksi. Kyseinen määräys on sama koko Kalasadaman alueella. Jakokaappien määrän tarpeellisuutta on mahdollista tarkastella rakennuslupavaiheessa.

Rakennusten julkisivujen on oltava paikalla muurattua tiiltä. Asemakaavamääräys pohjautuu Skanskan ja Saton projektisuunnitelmaan ja mahdollistaa julkisivuilla myös ei tiiliset rakennusosat esim. ikkunat, ovet ja parvekkeet. Julkisivuja ja niiden kaavanmukaisuutta sekä suh-



detta esitettyyn projektisuunnitelmaan tullaan arvioimaan rakennuslu-pavaiheessa.

Julkisivumääräykset sekä ilmastointikonehuoneiden ja muiden teknis-ten tilojen sijoittamista koskevat määräykset on laadittu Skanskan pro-jektisuunnitelman perusteella ja sen toteuttamista tukien. Kaavamäärä-ysten tavoitteena on projektisuunnitelman mukaisten rakennusten eikä jonkin vaihtoehdoisen suunnitelman toteutuminen.

Rakentamisen esteettömyyttä koskevien määräysten toteutumista val-vo rakennusvalvontavirasto.

#### Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet

**Helen Sähköverkko Oy:**llä (23.1.2015) ei ole muutosehdotukseen huomautettavaa.

**Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)** (30.1.2015) toteaa, että kaavamuutos aiheuttaa vesihuollon lisäraken-tamista. Vesihuollon uudisrakentamista ei ollut kaavaselostuksessa esi-tetty eikä arvioitu sen kustannuksia. Vesihuollon kustannukset selviävät suunnittelun edetessä.

#### Vastine

Kalasadaman kunnallistekninen yleissuunnitelma on valmistunut kaa-vaehdotuksen nähtävillä olon aikana. Vesihuollon järjestelmien raken-tamisen kustannukseksi on arvioitu 2,2 miljoonaa euroa ja laaditut joh-tokartat on liitetty kaavaan.

**Pelastuslautakunta** (20.1.2015) toteaa, että kaikista tiloista ja asun-noista tulee olla mahdollista poistua hätätilanteessa omatoimisesti tai pelastuslaitoksen avustamana.

Katualueet ja kevyenliikenteen reitit tulee suunnitella siten, että pelas-tuslaitoksen raskas kalusto pääsee tarvittaessa riittävän lähelle raken-nuksia ja mahdollisia varateitä. Ajoreiteille mahdollisesti tulevat istutuk-set, tekniset asennukset ja kiinteät rakennelmat eivät saa estää pelas-tuslaitoksen toimintaa.

#### Vastine

Pelastusreitit ja viitteelliset nostopaikat on esitetty selostuksen liitteenä olevassa viitteellisessä pelastusreititsuunnitelmassa. Pelastuslauta-



3.3.2011, 18.11.2014, täydennetty 17.3.2015

kunnan esittämät asiat liittyvät rakennusten jatkosuunnitteluun ja nämä asiat tullaan ottamaan huomioon alueen toteutussuunnittelussa.

**Yleisten töiden lautakunta** (3.2.2015) toteaa, että Verkkosaaren eteläosaan suunnitellaan asuin- ja toimitila-alue, johon tulee asunnot noin 1 300 uudelle asukkaalle. Asuinalue koostuu kahdesta asuinkorttelista, joista toinen on erityyppisistä asuinkerrostaloratkaisuista koostuva suurkortteli ja toinen on rantaviivaan rakennettu merellinen terassitalokortteli. Alueen eteläosassa, välittömästi Kulosaarensillan pohjoispuolella on tontti suurta toimitilarakennusta varten, joka on korkeimmillaan 18-kerroksinen.

Verkkosaarenkanavan toteutustavalla on vaikutus kanavaan rajautuvien tonttien ja yleisten alueiden toteutuskustannuksiin sekä alueelta saataviin tonttituloihin. Asemakaavamääräyksissä on (w-3)-määräys, joka koskee Verkkosaarenkanavan itäisintä aluetta. Määräyksessä todetaan, että kanavan länsipää voidaan toteuttaa joko vesialueena tai matalin istutuksin luonnonrannan kaltaisena, kadun tasolta vedenpinnan tasolle laskevana puistomaisena alueena, jolle sijoitetaan puisia istuskelutasoja.

Jatkosuunnittelussa on selvinnyt, että kustannusero Verkkosaarenkanavan länsipään toteuttamiselle vesialueena on pieni suhteessa siitä saatuun hyötyyn kaupungille. Kanavan toteuttaminen vesialueena nostaa viereisten kiinteistöjen arvoa ja kaupungin saamia tonttituloja. Investointikustannukset ovat hiukan korkeammat vesialuevaihtoehdossa, mutta käyttötalouden osalta taas puistomainen ratkaisu on kalliimpi. Alueen tiiviin rakentamisen, kulutuksen sekä pilaantuneen maaperän takia aluetta ei voida rakentaa kuitenkaan luonnonrannan kaltaiseksi. Rakennerratkaisujen ja pienen kustannuseron sekä tonttitulojen vuoksi asemakaavamääräyksestä tulee poistaa vaihtoehto puistomaisesta, luonnonrannan kaltaisesta alueesta.

Alueen katujen suunnittelu on käynnissä. Korot määritellään katusuunnitelmassa, joka valmistuu kevään 2015 aikana. Korttelien katualueeseen rajautuvat reunalinjat tulevat olemaan korkeudessa + 3,3 m. Alueen korttelit on kaavoitettu kumppanuusperiaatteella.

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia kaupunkisuunnitteluviraston arvion mukaan seuraavasti (kustannustaso 2014, alv. 0 %):

- esirakentaminen 7 miljoonaa euroa
- pilaantuneiden maiden kunnostus 10 miljoonaa euroa
- verkkosaaren kanava (kaupungin osuus) 6 miljoonaa euroa





- muut rantarakenteet 5 miljoonaa euroa
- kadut ja aukiot 4 miljoonaa euroa

Kustannukset yhteensä 32 miljoonaa euroa.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa Sörnäisten (10.ko) asemakaavan muutosta nro 12284 edellä esitetyin huomautuksin.

### Vastine

Lausunnon johdosta asemakaavamerkintä w-3 "Verkkosaarenkanavan läntinen osa-alue voidaan toteuttaa luonnonkivin ja matalin istutuksin luonnonrannan kaltaiseksi, kadun tasolta vedenpinnan tasolle laskevaksi puistomaiseksi alueeksi, jolle sijoitetaan myös puisia istuskelutasoja. Alueelle saa sijoittaa yhdyskuntateknisen huollon rakenteita, jotka nousevat enintään 3,5 m merenpinnan yläpuolelle. Itäinen osa-alue tulee toteuttaa vesialueena, jonka korttelialueeseen rajautuvalle rannalle saa rakentaa laitureita. Laitureiden enimmäiskoko saa olla 2,5 x 2,5 m" on muutettu muotoon "Vesialue, jonka korttelialueeseen rajautuvalle rannalle saa rakentaa laitureita. Laitureiden enimmäiskoko saa olla 2,5 x 2,5 m". Verkkosaarenkanava tulee siten toteuttaa kokonaisuudessa vesikanavana.

Asemakaavakarttaan on lisätty merkinnät katualueiden ja pihojen likimääräisestä korkotasosta.

**Ympäristölautakunta** (27.1.2015) toteaa, että asemakaava-alue sijaitsee osittain merkittävällä meriveden tulvavaara-alueella. Kaavaehdotuksesta ei käy ilmi, miten merenpinnan nousun aiheuttamat tulvat on otettu huomioon kaavoituksessa. Merenpinnan nousun aiheuttamiin tulviin varautumisessa noudatetaan kesäkuussa 2014 julkaistua Suomen ympäristökeskuksen, Ilmatieteen laitoksen, ympäristöministeriön ja maa- ja metsätalousministeriön opasta: "Tulviin varautuminen rakentamisessa - opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi". Oppaan mukaan alin suositeltava rakentamiskorkeus ilman aaltoiluvaraa Helsingin kaupungin rannikkoalueella on N2000 +2,80 metriä. Tähän tulee lisätä paikkakohtainen aaltoiluvara. Kaavaselostuksessa tulee esittää kaava-alueella käytettävä alin suositeltava rakennuskorkeus ja se, kuinka siihen sisältyvä aaltoiluvara on määritetty. Kaavassa ei ole alueen korkotasoa tai alinta rakentamiskorkeutta ja kaavaehdotusta tulee siltä osin täydentää.

Kulosaaren sillan nopeusrajoituksen alentaminen 50 kilometriin tunnissa ja metroradan nykyisten melusteiden jatkaminen Kulosaaren suuntaan vuonna 2016 parantavat kaava-alueen melutilannetta huomatta-



3.3.2011, 18.11.2014, täydennetty 17.3.2015

vasti. Näiden toimenpiteiden toteutuminen on edellytyksenä, jotta korttelin 10601 oleskelupihaan melutasot saadaan alle melutason ohjearvojen. Kaavassa osa asuinkortteleiden parvekkeista on määrätty lasitettavaksi liikennemelua vastaan. Kaavaselostuksessa ei ole esitetty julkisivuihin kohdistuvia melutasoja, joten kaavamääräyksen riittävyttä ei voida täysin arvioida. Parvekkeiden lasittamiseen liittyvät kaavamääräykset tulee tarkistaa ja tarvittaessa täydentää. Lähtökohtana tulisi olla, että asuinkortteleiden parvekkeilla ja terasseilla melutason ohjearvot eivät ylity.

Pysäköintipaikkoja koskevilla kaavamääräyksellä mahdollistetaan pysäköintipaikkojen korkea käyttöaste ja jousto pysäköintinormista. Autopaikkojen määrää voidaan vähentää, mikäli paikat toteutetaan keskiteytysti ja nimeämättöminä tai/ ja tontti liittyy yhteiskäyttöjärjestelmään ja yhteiskäyttöautoille osoitetaan vähintään 5 % autopaikkojen vähimmäismäärästä. Ympäristölautakunta pitää lievennyksen käyttämistä erittäin suositeltavana alueilla, joilla on hyvät joukkoliikenne yhteydet.

## Vastine

Asemakaavakarttaan on lisätty merkinnät katualueiden ja AK-korttelien pihojen likimääräisistä korkotasosta. Asemakaavakarttaan merkityt katualueiden korkeustasot perustuvat asemakaavoituksen aikana laadittuun katusuunnitelmaan. Kaavaan on lisätty määräys tonttien alimmas- ta suositeltavasta rakentamiskorkeudesta. Lisäksi kaavaselostukseen on lisätty tieto alimmasta suositeltavasta rakentamiskorkeudesta kaava-alueen tonteilla.

Alueen melukartat ovat kaavaselostuksen liitteenä. Meluntorjuntaa koskevat kaavamääräykset perustuvat julkisivuihin kohdistuviin melutasoihin.

**Kiinteistövirasto** (2.2.2015) toteaa, että Kalasataman Verkkosaaren eteläosaa on tarkoitus kehittää korkeatasoisena asuin- ja toimitila-alueena, johon toteutetaan asunnot noin 1 300 asukkaalle.

Tämän vuoksi kiinteistövirasto järjesti kaupunginhallituksen varauspäätöksen 30.1.2012 (113 §) ja kiinteistölautakunnan 27.6.2013 (365 §) hyväksymän hakuohjeen mukaisesti Verkkosaaren eteläosan asuinkortteleita 10600 ja 10601 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (hakumenettelyn) 27.6.–15.10.2013.

Hakumenettely perustui kaupunkisuunnittelulautakunnan 3.3.2011 hyväksymään asemakaavan muutosluonnokseen, jonka mukaan po. korttelien asuinrakennusoikeus oli yhteensä 45 600 k-m<sup>2</sup> ja liiketilojen yh-



teensä 1 800 k-m<sup>2</sup>. Varauspäättöksen mukaan noin 10 500 k-m<sup>2</sup> tulee varata vapaarahoitteiseen Hitas I -ehdoin toteutettavaan omistusasuntotuotantoon. Muut tontit varataan sääntelemättömään vapaarahoitteiseen vuokra- ja omistusasuntotuotantoon.

Kilpailun tavoitteena oli tutkia mahdollisuuksia kehittää kaavaluonnosta sekä saada ehdotuksia (ideoita) mainittujen asuinkorttelien asemakaavan muutoksen laatimisen ja toteuttamisen perustaksi. Hakumenettelystä saatiin kummankin korttelin 10600 ja 10601 osalta yhteensä viisi hakemusta (alustavaa projektisuunnitelmaa), joista arviointiryhmä valitsi jatkoneuvotteluihin korttelin 10600 osalta YIT Rakennus Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n/Sato Oyj:n sekä korttelin 10601 osalta Westpro cc Oy:n.

Kaupungin ja mainittujen osallistujien välillä on neuvoteltu ja saatettu alustavat projektisuunnitelmat lopullisiksi projektisuunnitelmiksi. Samalla on mainittujen suunnitelmien perusteella laadittu kumppanuuskaavoituksena Verkkosaaren eteläosan asemakaavan muutosehdotus nro 12284 ja neuvoteltu osallistujien kanssa toteutussopimukset ja/tai kiinteistökauppojen esisopimukset. Asemakaavan muutosluonnoksen 3.3.2011 jatkosuunnittelu on ollut tarpeen muun ohella toteutussopimusten ja/tai kiinteistökauppojen esisopimusneuvotteluiden edistämiseksi. Samalla on kaavaluonnosta kehitetty siten, että asuinrakennusoikeuden määrä on kasvanut noin 13 000 k-m<sup>2</sup> ja kaavaratkaisu on kehitetty kaavaluonnokseen nähden toteutuskelpoisemmiksi. Tätä voidaan pitää kiinteistötoimen sekä asetettujen asuntotuotantotavoitteiden kannalta myönteisenä asiana.

Helsingin kaupunki omistaa kokonaan kaava-alueen, joka muodostuu kahdesta asuinkorttelista 10600 ja 10601, joista toinen on erityyppisistä asuinkerrostaloratkaisuista koostuva suurkortteli ja toinen rantaviivaan rakennettava merellinen terassitalokortteli. Mainittuihin kortteleihin on merkitty kahdeksan asuinkerrostalotonttia (AK) 10600/1–7 sekä 10601/1, joille voi toteuttaa asuintilaa 58 600 k-m<sup>2</sup> ja liiketiloja 1 800 k-m<sup>2</sup>.

Lisäksi kaava-alueeseen sisältyy asuinalueen eteläpuolella oleva korkeimmillaan enintään kahdeksantoistakerroksinen liike- ja toimistorakennusten tontti (K-1) 10602/1, jolle saa rakentaa urheilutoimintaa palvelevia tiloja. Tontille on merkitty liike- ja toimitilaa 30 200 k-m<sup>2</sup>.

Kaava-alueella on siten kaikkiaan rakennusoikeutta 90 600 k-m<sup>2</sup>.



3.3.2011, 18.11.2014, täydennetty 17.3.2015

Asuinkorttelien keskelle ei ole merkitty yhteispihatontteja. Asuntotonttien autopaikat on tarkoitettu sijoittaa pihojen alapuolelle (ma) pysäköintilaitoksiin.

Kiinteistölautakunta päätti 13.11.2014 (550 §) hakumenettelyn perusteella valita tontin (AK) 10600/7 varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman ”Terassitalo 1” tehneen YIT Rakennus Oy:n ja tontin (AK) 10601/1 varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman ”Portus” tehneen Westpro cc Oy:n päätöksessä mainituin ehdoin.

Kiinteistölautakunta päätti 18.12.2014 (636 §) hakumenettelyn perusteella valita tonttien (AK) 10600/1 ja 5 varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman tehneen Sato Oyj:n ja tonttien (AK) 10600/2, 3, 4 ja 6 varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman tehneen Skanska Talonrakennus Oy:n päätöksessä mainituin ehdoin.

Kaava-alueeseen sisältyvät asuntotontit on siten varattu, mutta niiden eteläpuolella olevaa liike- ja toimitilarakennusten tonttia ei ole varattu.

Kiinteistötoimi puoltaa muutosehdotukseen merkityn kanavan toteuttamista kokonaisuudessaan vesiaiheisena (myös läntinen osa-alue W-3). Vesikanava nostaa sitä ympäröivien tonttien ja kiinteistöjen arvoa (Verkkosaaren eteläosa, Verkkosaaren pohjoisosa ja Capellan korttelit). Vesikanavan toteuttaminen ei liene merkittävästi kuivakanavaa kalliimpi. Lisäksi vesikanava on kaupunkikuvallisesti ja -rakenteellisesti parempi ja laadukkaampi vaihtoehto.

Alueen toteutuksen ja jätehuollon kannalta on myönteistä, että muutosehdotukseen on kirjattu velvollisuus rakentaa kortteliin yhteinen kierrätyshuone jätteiden putkikuljetusjärjestelmän ulkopuolelle jäävän materiaalin keräystä varten koko korttelin käyttöön. Samoin kaavaehdotukseen on kirjattu kunkin tontin osalta velvollisuus liittyä alueelliseen jätteen putkikeräysjärjestelmään.

Asuntotontit tulevat liittymään myös alueelliseen palveluyhtiöön yhteiskerhotilojen ja alueportaalin osalta, mikä on huomioitu kaavamääräyksissä yhteiskerhotilojen osalta.

Kaavaehdotus luo huomattavat edellytykset rakentamiselle ja kaupungin kehittämiselle sekä lisää samalla huomattavasti kaupungin tontinluovutukseen liittyviä tuloja sekä maanarvoa.



Kiinteistövirastolla ei ole muuta huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksesta.

### Vastine

Lausunnon johdosta asemakaavamerkintä w-3 "Verkkosaarenkanavan läntinen osa-alue voidaan toteuttaa luonnonkivin ja matalin istutuksin luonnonrannan kaltaiseksi, kadun tasolta vedenpinnan tasolle laskevaksi puistomaiseksi alueeksi, jolle sijoitetaan myös puisia istuskelutasoja. Alueelle saa sijoittaa yhdyskuntateknisen huollon rakenteita, jotka nousevat enintään 3,5 m merenpinnan yläpuolelle. Itäinen osa-alue tulee toteuttaa vesialueena, jonka korttelialueeseen rajautuvalle rannalle saa rakentaa laitureita. Laitureiden enimmäiskoko saa olla 2,5 x 2,5 m" on muutettu muotoon "Vesialue, jonka korttelialueeseen rajautuvalle rannalle saa rakentaa laitureita. Laitureiden enimmäiskoko saa olla 2,5 x 2,5 m". Verkkosaarenkanava tulee siten toteuttaa kokonaisuudessa vesikanavana.

---

**Postiosoite**

PL 2100  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

**Käyntiosoite**

Kansakoulukatu 3  
HELSINKI 10  
<http://www.hel.fi/ksv>

**Puhelin**

+358 9 310 1673

**Faksi**

+358 9 310 37409

**Tilinumero**

800012-62637

**Y-tunnus**

0201256-6  
Alv. nro  
FI02012566

**KALASATAMAN ASUKASTILAIUUUS 8.12.2010**

**Paikka:** KSV:n infotila Laituri  
**Aika:** 8.12.2010 klo 17.00 - 18.30

**Läsnä:** Tuomas Hakala, projektipäällikkö, KSV  
Ulla Kuitunen, arkkitehti, KSV

noin 10 alueesta kiinnostunutta kaupunkilaista

**Tilaisuuden kulku**

Tuomas Hakala avasi tilaisuuden ja esitteli kaupungin edustajat. Tuomas Hakala esitteli yleisesti Kalasataman suunnittelutilannetta sekä Verkkosaaren eteläosan suunnitteluvaiheita ja uuden kaavaluonnoksen keskeisiä suunnitteluperiaatteita ja tavoitteita. Ulla Kuitunen esitteli Verkkosaaren kelluvien asuntojen kaavaehdotuksen.

**Tilaisuudessa esitetyjä mielipiteitä ja kysymyksiä****1. Yleisesti Kalasatamasta:**

Milloin Kalasataman keskus rakennetaan ja kuinka kauan sen rakentaminen kestää?  
Milloin Kalasatamaan tulee julkisen liikenteen toimivat reitit (raitiovaunu)?  
Mikä on Kalasataman rakentamisen aikataulu?  
Tuleeko Kalasataman koulun tiloihin myös iltakäyttöön (esim. kansalaisopisto tms.) varattavia tiloja?  
Tuleeko Kalasatamaan kirjastoa / liikuntapalvelutiloja?  
Mikä on Mustikkamaalle johtavan sillan suunnittelutilanne ja aikataulu?  
Mitä ovat kartalla Hanasaaren voimalaitoksen läheisyydessä olevat isot rakentamattomat "valkoiset" alueet?  
Tuleeko Kalasatamaan jotain samankaltaista yhtenäistä ilmettä tai teemaa kuten Arabianrannassa on taidetta?  
Miten jätteen putkikuljetusjärjestelmä toimii? Tukkeutuuko se?

**2. Verkkosaaren eteläosasta:**

Onko Verkkosaarella venepaikkoja? Entä missä Kalasatamassa on venepaikkoja?  
Milloin Verkkosaaren eteläosan kaava on voimassa? Milloin rakentaminen alkaa?

**3. Verkkosaaren kelluvien asuntojen alueesta:**

Voiko ponttonilaitureille ajaa autolla? Tuleeko puomeja estämään ajon laitureille  
Miten alueen jätehuolto hoidetaan, ts. missä jätevarastot ovat?