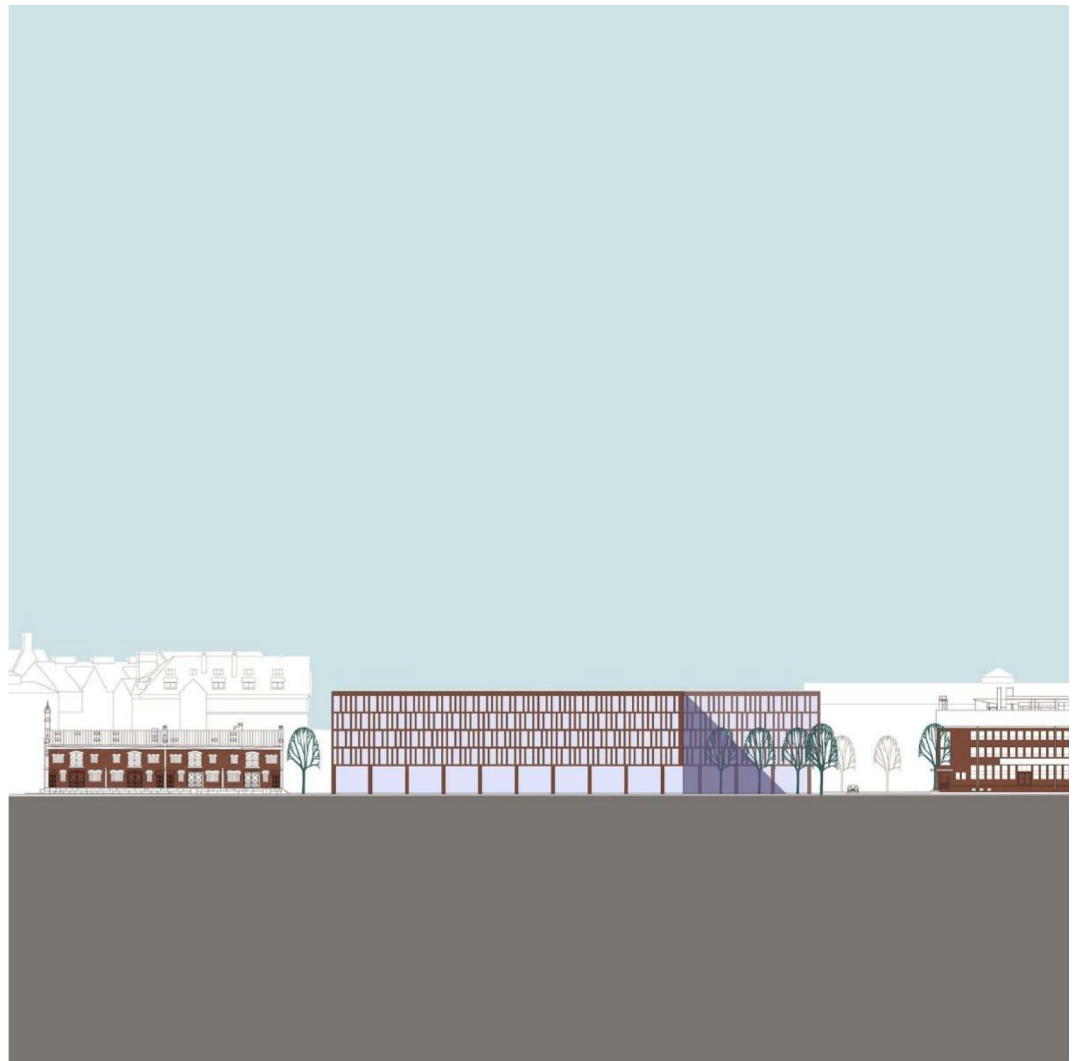




KANAVAKATU 14

8. KAUPUNGINOSA KATAJANOKKA
KORTTELI 8189, TONTTI 4 JA KATUALUE

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS





ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12446
PÄIVÄTTY 11.4.2017

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
8. kaupunginosan (Katajanokka)
korttelin 8189 tonttia 4 sekä katualuetta

Kaavan nimi:
Kanavakatu 14, asemakaavan muutos

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 8.9.2016
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 11.4.2017
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 5.5.–5.6.2017
Kaupunkiympäristölautakunta: muutettu 24.10.2017
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Suunnittelualue rajautuu Kanavakatuun, Mastokatuun, Katajanokanlaituriin sekä länsipuoliseen rakennettuun tonttiin, jossa toimii Suomen elokuvaääitiö. Lisäksi suunnittelualue sisältää katualueen Kanavakadun ja Mastokadun kulmassa.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus:

Milla Nummikoski, arkkitehti

Janne Prokkola, yksikön päällikkö

Kaavapiirtäminen:

Viola Koivisto, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu:

Juuso Helander, liikenneinsinööri

Teknistaloudelliset asiat:

Raila Hoivanen, diplomi-insinööri

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri

Kaarina Laakso, diplomi-insinööri

Vuorovaikutus:

Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija

Maomaisuuden kehittäminen ja tontit:

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies

Hakijataho

YIT Rakennus Oy

Lasse Rantanen, hankekehityspäällikkö

Hankesuunnittelu

Arkkitehdit Davidsson Tarkela Oy

Aki Davidsson, arkkitehti

LIITTEET

1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2 Viitesuunnitelma, Arkkitehdit Davidsson Tarkela Oy, 16.1.2017

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Alustava pohjatutkimus, 2/2007
 - Silja Oy Ab & Ramboll, Katajanokan polttoaineaseman maaperäselvitys, Ramboll, helmikuu 2007
 - Louhintatyön ympäristöselvitys, 5/2013
 - Kallioperätutkimus, 6/2013
 - Ilmanlaatuselvitys: Katajanokan pysäköintilaitoksen autoliikenteen päästöjen aiheuttamat typpidioksidipitoisuudet, Ilmatieteenlaitos 31.10.2013
 - Ilmanlaatuselvitys: Katajanokan pysäköintilaitoksen autoliikenteen päästöjen aiheuttamat typpidioksidipitoisuudet, Lisätarkastelu, Ilmatieteenlaitos 16.10.2014
 - Katajanokan pysäköintilaitoksen yleissuunnitelma, YIT, Caverion, Sito, Ramboll, Paloässä, 15.12.2014
 - Ilmanlaatuselvityksen päivitys: Asiantuntija-arvio ilmanlaadusta, Ilmatieteenlaitos, 20.1.2017
 - Lausunto rakennuksen perustamisesta kallioon louhitun öljysäiliön kohdalle, Kanavakatu 14, Helsinki, Sito 7.2.2017
 - Kanavakatu 14 – alueen liikennetarkastelu ja hotellitoiminnan liikenteelliset vaikutukset, Sito, 25.2.2017
 - Liikennemeluserveys, Akukon, 24.3.2017
 - Katajanokka, Kanavakatu 14, Äänieristys laivamelua vastaan, TL akustiikka 1719-1, 8.9.2017
 - Vuorovaikutusraportti 11.4.2017, täydennetty 17.10.2017
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos koskee osoitteessa Kanavakatu 14 (*kortteli 8189, tontti 4*) sijaitsevaa kiinteistöä ja katualueita Kanavakadun ja Mastokadun kulmassa. Tontti muutetaan toimitilarakentamisen korttelialueeksi (KL-1). Kaavaratkaisu mahdollistaa toimitilarakennuksen rakentamisen tontille ulottuen ulokkeena katualueen yläpuolelle Kanavakadun ja Mastokadun kulmassa. Rakennukseen saa sijoittaa tiloja myymälöitä, toimistoja, hotelleja, sairaaloita, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja julkisia palveluja varten sekä lisäksi kokoontumis-, koulutus-, näyttely-, liikunta- ja vapaa-ajan sekä vastaavan toiminnan tiloja. Lisäksi mahdollistetaan kaupunkiaukion rakentaminen Katajanokanlaiturin ja Mastokadun kulmaan sekä jalankulun yhteys korttelin halki Kanavakadulta Katajanokanlaiturille.

Rakennus on pohja-alaltaan koko tontin laajuinen lukuun ottamatta tontin kaakkoiskulmaan sijoittuvaa julkista kaupunkiaukiota, huoltopihaa Kanavakadun varrella sekä tontin länsireunaan varattua jalankulun yhteyttä. Rakennus on viisikerroksinen ja sen ylin sallittu korkeusasema viherkatolla toteutettuna on +21,00 m.

Asemakaavan muutoksen toimitila- ja hotellirakennuksen kerrosala on 10 000 k-m². Tontilta poistuu sillä nykytilanteessa sijaitsevan huoltoaseman kerrosala 130 k-m².

Kaavaratkaisun myötä tontin asemakaavoitettu kerrosala kasvaa 9 870 k-m².

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että uusi rakennus täydentää Katajanokan kaupunkirakennetta nykyisellään huoltoasema- ja apurakennuksia lukuun ottamatta rakentamattomalla tontilla. Tontin rakentaminen eheyttää kaupunkikuvaa katujulkisivujen osalta ja erityisesti Eteläsataman suunnan aluejulkisivussa ja suurmaisemassa. Katajanokanlaiturin kaupunkiaukio tuo uuden urbaanin lisän ulkotilojen sarjaan alueella, ja istutukset aukiolla ja Kanavakadun varrella puolestaan vihreitä luonnonelementtejä katumaisemaan.

Helsingin kaupunki omistaa tontin. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot ja muistutuksia (9 kpl). Huomautukset kohdistuivat kaavamutoksen hankelähtöisyyteen, tontin käyttötarkoitukseen, rakennuksen kerrosalaan, korkeuteen, melusuojaukseen ja soveltuvuuteen alueelle, liikenteen muutoksiin, luonteeseen ja liikenneratkaisuun,

tontin massatasapainoon ja rakennettavaan kuntoon saattamiseen sekä muuttuviin näkyymiin ja valoisuusolosuhteisiin. Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa liike- ja toimistorakennuksen ja kaupunkiaukion rakentaminen tontille. Suunnitelman lähtökohdana on alueen kaupunkirakenteen eheyttäminen.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että sillä varataan alue yritystoiminnan tarpeisiin ja edistetään kaupunginosan kehittämistä monipuolisena.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 2 940 m², josta tonttialuetta on 2 928 m² ja katualuetta 12 m².

Asemakaavan muutoksen kerrosala on 10 000 k-m². Uutta kerrosalaa on viitesuunnitelman hotellivaihtoehdossa noin 9 500 k-m² ja toimitilavaihtoehdossa noin 10 000 k-m². Tontilta poistuu sillä nykytilanteessa sijaitsevan huoltoaseman kerrosala 130 k-m².

Kaavaratkaisun myötä tontin asemakaavoitettu kerrosala kasvaa 9 870 k-m².

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontti on kokonaisuudessaan autopaikkojen korttelialuetta (LPA).

Helsingin Satama Oy hallinnoi 1 503 m² kokoista osaa tontista. Alue on pysäköintikäytössä ja sen alla sijaitsevat tarpeettomaksi jääneet maanalainen öljysäiliö ja siihen liittyvät maanalaiset tilat.

Tontista on vuokrattu 1 424 m² suuruinen alue Neste Markkinointi Oy:lle huolto- ja polttoaineiden jakeluasemaa varten. Alueella sijaitsee polttoaineen jakeluasema, autopesula ja pysäköintipaikoja.

Kaavaratkaisu

Tontti muutetaan toimitilarakentamisen korttelialueeksi (KL-1). Kaavaratkaisu mahdollistaa toimitilarakennuksen rakentamisen tontille ulottuen ulokkeena katualueen yläpuolelle Kanavakadun ja

Mastokadun kulmassa. Rakennukseen saa sijoittaa tiloja myymälöitä, toimistoja, hotelleja, sairaaloita, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja julkisia palveluja varten sekä lisäksi koontumis-, koulutus-, näyttely-, liikunta- ja vapaa-ajan sekä vastaavan toiminnan tiloja. Lisäksi mahdollistetaan kaupunkiaukion rakentaminen Katajanokanlaiturin ja Mastokadun kulmaan sekä jalankulun yhteys korttelin halki Kanavakadulta Katajanokanlaiturille.

Lisäksi mahdollistetaan kaupunkiaukion rakentaminen Katajanokanlaiturin ja Mastokadun kulmaan. Kaavamuutoksen kerrosala on 10 000 k-m². Viitesuunnitelman hotellivaihtoehdossa on kerrosalaa noin 9 500 k-m² ja toimitilavaihtoehdossa noin 10 000 k-m².

Rakennus rakennetaan kiinni katulinjaan ja se on siten pohja-alaltaan koko tontin laajuinen lukuun ottamatta tontin kaakkoiskulmaan sijoittuvaa julkista kaupunkiaukiota, huoltopihaa Kanavakadun varrella sekä tontin länsireunaan varattua jalankulun yhteyttä Kanavakadulta Katajanokanlaiturille.

Rakennus ja tontin rakentamatta jäävät osat sovitetaan kaupunkikuvaan ja toteutetaan laadukkaasti. Rakennuksen pääasiallinen julkisivumateriaali on paikalla muurattu punainen savitiili. Yleiset alueet toteutetaan esteettöminä. Huoltopiha on määrätty erotettavaksi Kanavakadusta istutusalueella ja puurivillä.

Rakennus on viisikerroksinen ja sen ylin sallittu korkeusasema viherkattolla toteutettuna on +21,00 m. Koska Helsingin kaupungin viherkattolinjaus on otettu käyttöön kesken hankkeen kaavatyön, poikkeaa korkeusasema viitesuunnitelmassa esitetystä (+20,55 m) viherkattorakenteen mahdollistamiseksi.

Rakennuksen ensimmäinen kerros on varattu pääosin liiketiloiksi ja julkisiksi asiakaspalvelutiloiksi. Kahvilan tai ravintolan sijoittuminen pohjakerrokseen mahdollistetaan määräämällä rasvanerottelukaivon ja ilmastointihormin toteuttamisesta.

Rakennukseen mahdollistetaan Katajanokan maanlaisen pysäköintilaitoksen ajorampin sijoittaminen, jonka ajoliikenne tapahtuu Kanavakadulta rakennuksen huoltopihan kautta. Kanavakadun varrelle on varattu rakennusala maanalaisten tilojen teknisen huollon ja ilmanvaihdon kuilulle ja jalankulun pysty-yhteydelle.

Rakennus suojataan katu- ja satamatoiminnan melulta huomioiden ajoneuvoliikenteen lisäksi raitiovaunuliikenne Mastokadulla sekä satamatoiminnan aiheuttama melu.

Liikenne

Lähtökohdat

Kanavakatu on alueen kokoojakatu, jonka keskimääräinen liikennemäärä on nykyisellään 8 100 autoa vuorokaudessa.

Kaavaratkaisu

Kanavakatu on alueen kokoojakatu, jonka keskimääräinen liikennemäärä on nykyisellään 8 100 autoa vuorokaudessa. Kanavakatu 14 tontille tulee sijoittumaan Katajanokan maanlaisen pysäköintilaitoksen (500 autopaikkaa) ajoramppi.

Pyöräpaikkojen määrät:

Toimistot, vähintään 1 pp/50k-m²

Myymälät, vähintään 1 pp/50 k-m²

Ravintolat, vähintään 1 pp/15 asiakaspaikkaa

Muut julkiset tilat, vähintään 1 pp/100 k-m²

Hotellit ja sairaalat, vähintään 1 pp/500 k-m²

Vierailijoiden pysäköintiin tulee varata 1 pp/1 000 toimisto-k-m².

Työntekijöille tulee varata säältä suojattuja pyöräpaikkoja.

Kaikkien kohteiden pyöräpaikat suositellaan rakennettavaksi runkolukituksen mahdollistavina.

Autopaikkojen määrät:

Toimistot, enintään 1 ap/250 k-m²

Myymälät, enintään 1 ap/150 k-m²

Ravintolat, enintään 1 ap/350 k-m²

Muut julkiset tilat, enintään 1 ap/350 k-m²

Hotellit, enintään 1 ap/350 k-m²

Sairaalat, enintään 1 ap/250 k-m²

Kanavakatu 14 tontin autopaikkoja ei saa sijoittaa tontille yhtä liikuntaesteisille varattua paikkaa lukuun ottamatta.

Mastokadun puoleisten raitiokiskoajolankat on huomioitava jatkosuunnittelussa siten, että ajolankojen kannatinpylväitä ei jouduta sijoittamaan jalankulku- ja pyörätielle, vaan ajolankojen seinäkiinnitys on mahdollistettava Kanavakatu 14 sijoittuvan rakennuksen julkisivuun.

Huoltojärjestelyt tulee ratkaista tontin sisällä siten, ettei katualueella jouduta peruuttamaan huoltoautoilla (mm. jakeluautoilla).

Mahdollisia pelastuskaluston nostopaikkoja ei voi järjestää Mastokadun puolelta raitiotien ajolankojen vuoksi. Muualla mahdolliset

pelastusautolle osoitetut nostopaikat kadun puolella tulee sijoittaa siten, että tilavarauksessa huomioidaan kadunvarsipaikoituksen säilyminen.

Palvelut

Lähtökohdat

Tontilla sijaitsee huoltoasema ja pysäköintipaikkoja, jotka poistuvat kaavamuutoksen myötä.

Kaavaratkaisu

Kiinteistön tuleva pääkäyttötarkoitus mahdollistaa alueellisen palvelutason parantamisen hotellitarjonnan osalta.

Määräämällä maantasokerroksen käytöstä pääosin liike- ja julkiseksi palvelutiloiksi pyritään varmistamaan palvelujen sijoittumisen mahdollistuminen rakennukseen tavoitteena parantaa alueen palvelutasoa.

Määräämällä rasvanerottelukaivon ja ilmastointihormin toteuttamisesta pyritään mahdollistamaan yleisölle avoimen kahvila-/ravintolan toteutuminen rakennuksen maantasokerrokseen.

Esteettömyys

Alue suunnitellaan ja toteutetaan pääosin esteettömyyden perustason alueena ja tarpeellisilta osin erikoistason alueena. Kaupunkiaukion ja jalankulkuyhteyden pintamateriaalivalinnat on määrätty tehtäväksi esteettömyys huomioiden. Esteettömyyden toteutuminen huomioidaan rakennuslupavaiheessa.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Kaupunkirakenteen tiivistäminen jo rakennetuilla alueilla olemassa olevan infrastruktuuriin tukeutuen on ekologisesti kestävä. Alueella ei ole koskematonta luonnonympäristöä.

Kaavaratkaisu

Suunnitelmaratkaisu pyrkii tehokkaaseen rakentamiseen keskeisellä paikalla olemassa olevan infrastruktuurin alueella. Suunnittelussa on huomioitu muun muassa mikroilmasto tontilla sijoittamalla oleskelualue tontin aurinkoiselle laidalle. Rakennuksen katopinnan toteuttamisesta Helsingin kaupungin viherkattolinjauksen mukaisesti viherkattona on määrätty.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Alueella on olemassa olevat yhdyskuntateknisen huollon verkostot ja putkistot.

Alueella rakennusten suunnittelussa on varauduttava meriveden pinnan nousuun.

Kaavaratkaisu

Uusi rakennus on liitettävissä olemassa olevaan yhdyskuntatekniseen verkostoon.

Rakentamisen edellyttämien johtosiirtojen tarve on lähtötietojen perusteella arvioitu olevan vähäisiä ja paikallisia. Hankkeen toimija vastaa vaadituista johtosiirroista.

Alueella ns. alin suositeltava rakentamiskorkeus korkealta merenpinnalta suojautumista varten on +3,3 (N2000). Tämän alapuoliset tilat on rakennettava vesitiiviinä ja estettävä rakenteellisin ratkaisuin veden pääsy tiloihin esim. ajoluiskan ja muiden pysty-yhteyksien kautta.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Alueella kallion laatu on hyvä tai kohtalainen. Kallion pinta on noin tasolla +1. Alueella on tehty maaperä- ja kallionäytekairauksia.

Suunnittelualueella sijaitsee satamatoimintoja palvellut maanalainen öljyvarasto ja polttoaineasema. Maanalainen öljysäiliö on otettu pois käytöstä ja tyhjennetty vuonna 2004. Toiminnanharjoittaja on teettänyt polttoaineaseman maaperän haitta-ainetutkimuksia vuonna 2007. Näissä tutkimuksissa ei havaittu tarvetta maaperän kunnostamiselle. Pääosa tutkimuspisteitä kohdistui polttoainesäiliöltä satamaan kulkevalle putkilinjalle.

Tontin kaakkoislaidalla toimii polttonesteiden jakeluasema. Nykyisillä jakeluasematoimintaa koskevilla määräyksillä on pyritty estämään polttoainepäästöjen syntyminen ja pääsy maaperään. Pilaantuneisuuden esiintyminen on silti mahdollista.

Alue on ollut satamatoimintojen käytössä pitkään ja tontin sivuitse on kulkenut satamaa palveleva rautatie. Alueen alkuperäistä

maanpintaa on myös muokattu täytöin ja tasauksin. Kallionpäällisen irtomaan paksuus on suhteellisen pieni. Suurinta osaa kaava-alueesta käytetään nykyisin pysäköintiin.

Kaavaratkaisu

Kaavan toteuttaminen edellyttää nykyisten toimintojen poistumista. Toimintojen päätyttyä tulee selvittää maaperän puhdistustarve ja puhdistaa mahdollinen pilaantunut maa.

Asemakaava-alueella sijaitsevat satamatoimintoja palvelleeseen polttoaineaseman maanalaiset rakenteet tulee poistaa tai saattaa sellaiseen tilaan, että niistä ei aiheudu pilaantuneisuudesta tai rakenteista itsestään johtuvaa haittaa tulevalle rakentamiselle ja käytölle pitkälläkään aikavälillä.

Asemakaavamääräyksessä edellytetään, että pilaantuneet maa-alueet on selvitettävä ja kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Määräyksellä varmistetaan, että maaperän puhtaus on riittävä kaavan osoittamaan uuteen käyttötarkoitukseen. Nykyinen toiminta ei edellytä maaperän puhdistamista. Lisäkunnostamista edellytetään vain, mikäli se uuden käyttötarkoituksen mukaisessa tarkastelussa on tarpeen terveellisyyden ja turvallisuuden kannalta.

Asemakaavassa on annettu seuraava maanalaista öljysäiliötä koskeva määräys: "Maanalaisen öljysäiliön rakenteet tulee poistaa tai saattaa tilaan, jossa niistä ei aiheudu haittaa asemakaavan mukaiselle rakentamiselle."

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Suunnittelualueen vieressä sijaitsee olemassa oleva matkustajasatama, jonka toiminnasta aiheutuu ympäristöön melua. Alueelta on laadittu erillinen liikennemeluselvitys, jossa on laskennallisesti arvioitu eri julkisivuille kohdistuvat mitoittavat päiväaikaiset melutasot. Lisäksi Helsingin Satama on teettänyt arvion (*Katajanokka, Kanavakatu 14, Äänieristys laivamelua vastaan, TL akustiikka 1719-1, 8.9.2017*) mahdollisesti tulevaisuudessa kaavamuu-tosalueelle kohdistuvasta yöaikaisesta laivamelusta.

Pysäköintilaitoksen autoliikenteen päästöjen aiheuttamat typpioksidipitoisuudet on selvitetty Ilmatieteenlaitoksen laatiman ilmanlaatuselvityksen avulla. Mallilaskelmien mukaan typpioksidien raja- ja ohjearvoihin verrannolliset pysäköintilaitoksen autoliikenteen päästöjen aiheuttamat pitoisuudet alittavat selvästi kaikilla tutkimusalueilla typpioksidipitoisuuksille annetut raja- ja ohjearvot.

Kaavaratkaisu

Katajanokan maanalaisen pysäköintilaitoksen ajoramppi, poistumistie-/hissikuilu sekä poistoilma-, tuloilma- ja savunpoistokuilu sijoitetaan tontille ja sovitetaan yhteen tämän hankkeen kanssa. Pystykuilut suunnitellaan integroitavaksi yhteen tämän hankkeen kanssa. Pysäköintilaitoksen poistoilma- ja savunpoistokuilut tulee ulottaa rakennuksen vesikattotasolle asti. Pysäköintilaitoksen ilmanvaihtohormien äänitaso tulee huomioida jatkosuunnittelussa.

Kaavassa on esitetty rakennuksen julkisivuille kohdistuva mitoitettava päiväaikainen melutaso, jonka perusteella voidaan jatkosuunnittelussa käyttötarkoituksen mukaisesti määrittää julkisivulta edellytettävä äänitasoerotus. Lisäksi kaavamääräyksellä edellytetään kiinnittämään huomiota sataman laivameluun julkisivun äänieristystä mitoitettaessa. Helsingin Sataman teetättämän selvityksen mukaan sataman puoleisten julkisivujen äänieristyksen laivamelua vastaan (ΔL_{As}) tulisi olla 33 dB majoitustilojen osalta.

Koska suunnittelualuetta sivuaa raitiotie, on kaavamääräyksellä kiinnitetty huomiota raitiotien aiheuttaman runkomelun mahdolliseen torjuntatarpeeseen. Suomessa ei toistaiseksi ole virallisia ohje- tai raja-arvoja runkomelulle, mutta suunnittelun tavoitearvoina voidaan käyttää VTT:n esittämiä suosituksia.

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

Lähtökohdat

Suunnittelualueella sijaitsee olemassa oleva maanalainen tila, jossa on sijainnut käytöstä poistettu öljyvarasto.

Kaavaratkaisu

Käytöstä poistettu maanalaista öljysäiliötä varten kallioon louhittu tila täytetään. Uusi rakennus voidaan perustaa esimerkiksi kallionvaraisesti käytöstä poistetun öljysäiliötä varten louhitun tilan pohjalle. Käytöstä poistetulle maanalaiselle tilalle tehtävistä muutoksista on sovittava maanalaisen tilan omistajan ja haltijan kanssa.

Maanpäällisen rakennuksen palo- ja pelastusturvallisuuden suunnittelussa tulee huomioida maanalainen pysäköintilaitos ja sen palo- ja pelastusturvallisuusjärjestelyt. Hotelli tai toimitilarakennus varustetaan kahdella erillisellä uloskäytävällä.

Liittyminen Katajanokan maanalaiseen pysäköintilaitokseen

Lähtökohdat

Katajanokan maanalaista pysäköintilaitosta varten on laadittu asemakaavaehdotus nro 12333. Pysäköintilaitos on mitoitettu 500 autopaikalle ja sen hallin alin lattiataso on noin tasolla -23. Maanalaisen pysäköintilaitoksen asemakaavaehdotuksessa alueelle on tasojen -30 ja -5 välille varattu maanalainen tila, johon saa sijoittaa yleisen pysäköintilaitoksen suojavyöhykkeineen. Lisäksi alueella on varaus tasolta -23 maan pinnalle johtavalle suojavyöhykkeineen 13 metriä korkealle ajoyhteydelle sekä tilavaraus yleisestä pysäköintilaitoksesta maan pinnalle johtavalle porras- ja/tai hissikuilulle, poistoilmakuilulle sekä tuloilmakuilulle suojavyöhykkeineen. Pysäköintilaitoksen viitesuunnitelman mukainen pysäköintilaitoksen vapaa korkeus on 2,7 metriä ja suurin sallittu ajoneuvokorkeus 2,5 metriä. Ajorampin vapaa ajokorkeus on 3,2 metriä, joka mahdollistaa ambulanssilla ajon pysäköintilaitokseen asti.

Kaavaratkaisu

Katajanokan maanalaisen pysäköintilaitoksen ajoramppi, poistumistie-/hissikuilu sekä poistoilma-, tuloilma- ja savunpoistokuilu sijoitetaan Kanavakatu 14 tontille ja sovitetaan yhteen tämän maanpäällisen rakennushankkeen kanssa. Pystykuilut ja pysäköintilaitoksen ajotunneli suunnitellaan integroitavaksi tulevaan rakennukseen. Suunnitteluratkaisut tulee sovittaa yhteen huomioiden muodostuva kokonaisuus. Pysäköintilaitoksen poistoilma- ja savunpoistokuilut tulee ulottaa rakennuksen vesikattotasolle asti.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Selvityksissä on arvioitu mm. maaperä- ja perustamisolosuhteita, ajoneuvoliikenteen muutosta, ilmanlaatua sekä liikenne- ja satamamelua. Selvitysten mukaan hanke on mahdollista toteuttaa. Lisäksi rakentamisen vaikutusta ympäröivien tonttien valaistusolosuhteisiin on arvioitu varjostustutkielman avulla.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan

Kaavamuutoksen mukainen rakennus täydentää Katajanokan kaupunkirakennetta nykyisellään huoltoasema- ja apurakennuksia

lukuun ottamatta rakentamattomalla tontilla. Tontin rakentaminen eheyttää kaupunkikuvaa katujulkisivujen osalta ja erityisesti Eteläsataman suunnan aluejulkisivussa ja suurmaisemassa. Katajanokanlaiturin kaupunkiaukio tuo uuden urbaanin lisän ulkotilojen saraan alueella, ja istutukset aukiolla ja Kanavakadun varrella puolestaan vihreitä luonnonelementtejä katumaisemaan.

Rakennus on pyritty sovittamaan Katajanokan aluejulkisivuun ympäröivä rakennuskanta huomioiden. Kaavamuutoksessa määrätään arvokkaaseen ympäristöön sopivien materiaalien käyttämisestä ja laadukkaasti toteutetusta rakentamisesta.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Hotellitoiminnan tai toimitilakäytön tuottaman liikennemäärän on arvioitu olevan pienempi kuin tontilla nyt sijaitsevan huoltoaseman. Hotellin ja toimitilan vaikutus alueen liikennemääriin on siten vähäinen.

Kanavakatu 14 tontilta tuleva liikenne on väistämismuuttava muuhun liikenteeseen nähden, jolloin katuverkon liikenteen ei oleteta jonoutuvan tai uuden rakennuksen huolto- ja saattoliikenteen tai tontille sijoittuvan pysäköintilaitoksen ajorampin vuoksi.

Rakentamisen edellyttämien johtosiirtojen tarve on lähtötietojen perusteella arvioitu olevan vähäisiä ja paikallisia. Hankkeen toimija vastaa vaadituista johtosiirroista.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskee kaksi erityistavoitetta: alueen maa- ja kallioperän soveltuvuuden ottaminen huomioon suunnittelussa käytössä ja valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen arvojen säilyttäminen.

Alueella on suoritettu maaperä-, porakone- ja kallionäytekairauksia. Pilaantuneen maa-alueen puhdistustarve on selvitettävä ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin.

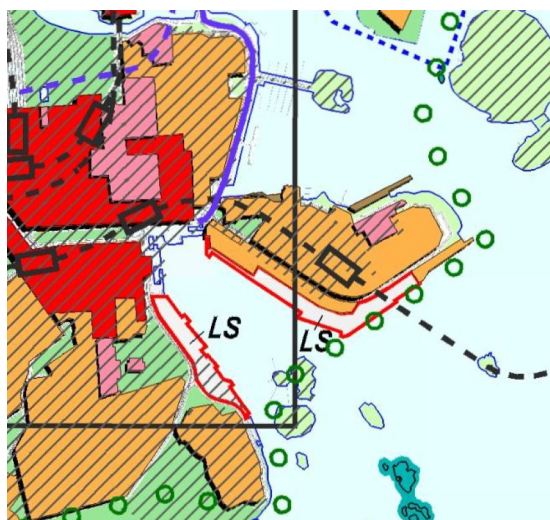
Viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon alueiden käytön suunnittelun lähtökohtina. Kaava-alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Katajanokan vanha osa).

Arvokkaan ympäristön ominaispiirteiden säilyttäminen on otettu suunnittelun lähtökohdaksi.

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Helsingin Yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista aluetta (asuminen, toimitila) (tullut kokonaisuudessaan voimaan 19.1.2007 lukuun ottamatta Malmin lentokentän aluetta). Alue on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä. Nyt laadittu kaavaratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.



Ote Helsingin yleiskaava 2002:sta

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on Kantakaupunki C2 -aluetta, joka rajoittuu satama-alueeseen ja jonka pohjoispuolella kulkee raideliikenteen runkoyhteys. Nyt laadittu kaavaratkaisu on uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.



Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta (Kaupunginvaltuusto 26.10.2016)

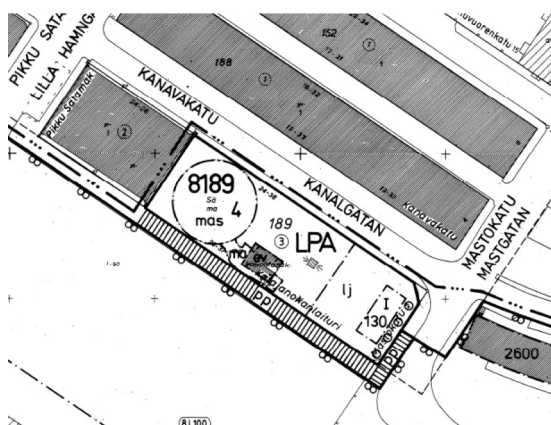
Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830/2 (tullut alueella voimaan 10.6.2011) mukaan alueella on kantakaupungin pintakallioaluetta. Maanalaisessa yleiskaavassa on tilavaraus Katajano-kan pysäköintilaitokselle. Alueella sijaitsee myös maanalaiseen yleiskaavaan merkitty olemassa oleva maanalainen kallioon louhittu öljysäiliö. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.



Ote Helsingin maanalaisesta yleiskaavasta nro 11830/2

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 9146 (vahvistettu 20.11.1986). Kaavan mukaan tontti on autopaikkojen korttelialuetta (LPA). Tontin läntisellä puoliskolla sijaitsee rakennusala maanalaiselle öljysäiliölle ja maanalaiselle tilalle tämän yhteydessä sekä rakennusala, jolle saa sijoittaa valvomon. Tontin itäinen pääty on määrätty alueeksi, jolle saa sijoittaa moottoriajoneuvoja palvelevan jakeluaseman ja jolle on merkitty rakennusala yksikerroksiselle rakennukselle. Tontin itäreunalle on merkitty istutettavaksi puurivi.



Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Rakennuskiellot

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto yleiskaavan laatimiseksi.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunginhallitus päätti 17.11.2014 varata YIT Rakennus Oy:lle Helsingin kaupungin 8. kaupunginosan (Katajanokka) autopaikkojen korttelialueen nro 8189 tontin nro 4 (Kanavakatu 14) toimitilanhankkeen suunnittelua ja sen toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2016 saakka ja samalla jatkaa YIT Rakennus Oy:lle maanalaisen pysäköintilaitoksen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten varatun maanalaisen määräalan varausta 31.12.2016 saakka.

Katajanokan maanalaisen pysäköintilaitoksen ajoramppi, poistumistie-/hissikuilu sekä poistoilma-, tuloilma- ja savunpoistokuilu sijoitetaan tontille ja sovitetaan yhteen tämän hankkeen kanssa. Pystykuilut suunnitellaan integroitavaksi tulevaan rakennukseen. Suunnitteluratkaisut tulee sovittaa yhteen huomioiden muodostuva kokonaisuus.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 11.1.2017.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa tontin ja katualueen.

Helsingin Satama Oy hallinnoi 1 503 m² kokoista osaa tontista, jonka alla sijaitsevat tarpeettomaksi jääneet maanalainen öljysäiliö ja siihen liittyvät maanalaiset tilat.

Tontista on vuokrattu 1 424 m² suuruinen alue Neste Markkinointi Oy:lle huolto- ja polttoaineiden jakeluasemaa varten.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asema-kaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2015 kaupungin aloitteesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin Satama
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston geotekninen osasto
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- kiinteistöviraston tilakeskus
- pelastuslaitos
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja viraston verkkosivuilla www.hel.fi/ksv sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutisissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 19.9.–7.10.2016 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Asukastilaisuus pidettiin 5.10.2016 Wanhassa Satamassa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 5.5.–5.6.2017

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 11.4.2017 ja lautakunta päätti asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin yhdeksän muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat muun muassa kaavamuutoksen hankelähtöisyyteen, tontin käyttötarkoitukseen, rakennuksen kerrosalaan, korkeuteen ja soveltuvuuteen alueelle, liikenteellisiin muutoksiin sekä muuttuviin näkymiin ja valoisuusolosuhteisiin. Rakennuksen madaltamista luonnosvaiheesta pidettiin hyvänä ratkaisuna.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat liikenteen luonteeseen ja liikenneratkaisuun, tontin massatasapainoon ja rakennettavaan kuntoon saattamiseen sekä kaavaehdotuksen määrittämään kerroslukuun ja melusuojaustasoihin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin Satama
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kaupunginmuseo
- kiinteistövirasto
- pelastuslautakunta
- rakennusvirasto

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa tai huomautettavaa: Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavaehdotukseen on tehty seuraavat muutokset:

Helsingin Satama Oy:n lausunnon ja teettämän selvityksen johdosta:

- asemakaavaan on lisätty määräys: ”Rakennuksen ulkovai-pan kokonaisääneneristävyys tulee mitoittaa laivaliikenteen

melua vastaan kiinnittäen huomiota laivaliikenteen melun erityispiirteisiin.”

- selostusta on täydennetty maaperän puhdistus- ja tontin ennallistamistarpeen sekä rakennuksen melusuojauksen osalta

Muut täydennykset ja tarkistukset:

- kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
- kaavakarttaan on tehty teknisuonteisia tarkistuksia, jotka koskevat kaavan nimiötä ja kaavakartan merkintöjä

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 11.4.2017 päivätyn ja 24.10.2017 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12446 hyväksymistä.

Helsingissä 24.10.2017

Marja Piimies

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	28.03.2017
Kaavan nimi	Kanavakatu 14, asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	08.09.2016
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	12446
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2940	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,2940

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2940	100,0	10000	3,40		-130
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,2928	99,6	10000	3,42		
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0012	0,4				-130
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

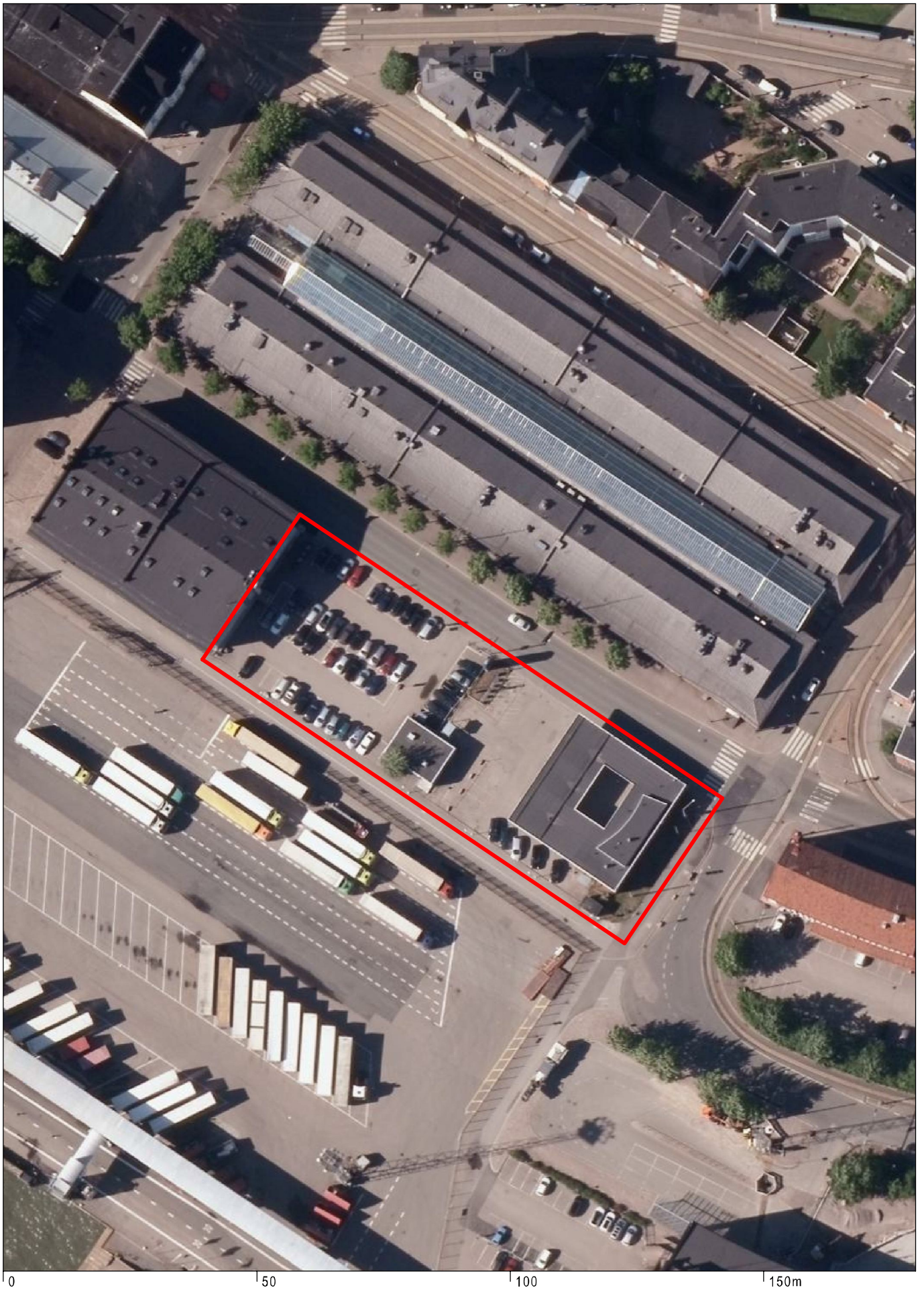
Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2940	100,0	10000	3,40		-130
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,2928	99,6	10000	3,42		
KL	0,2928	100,0	10000	3,42		
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0012	0,4				-130
Kadut	0,0012	100,0				
LPA						-130
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



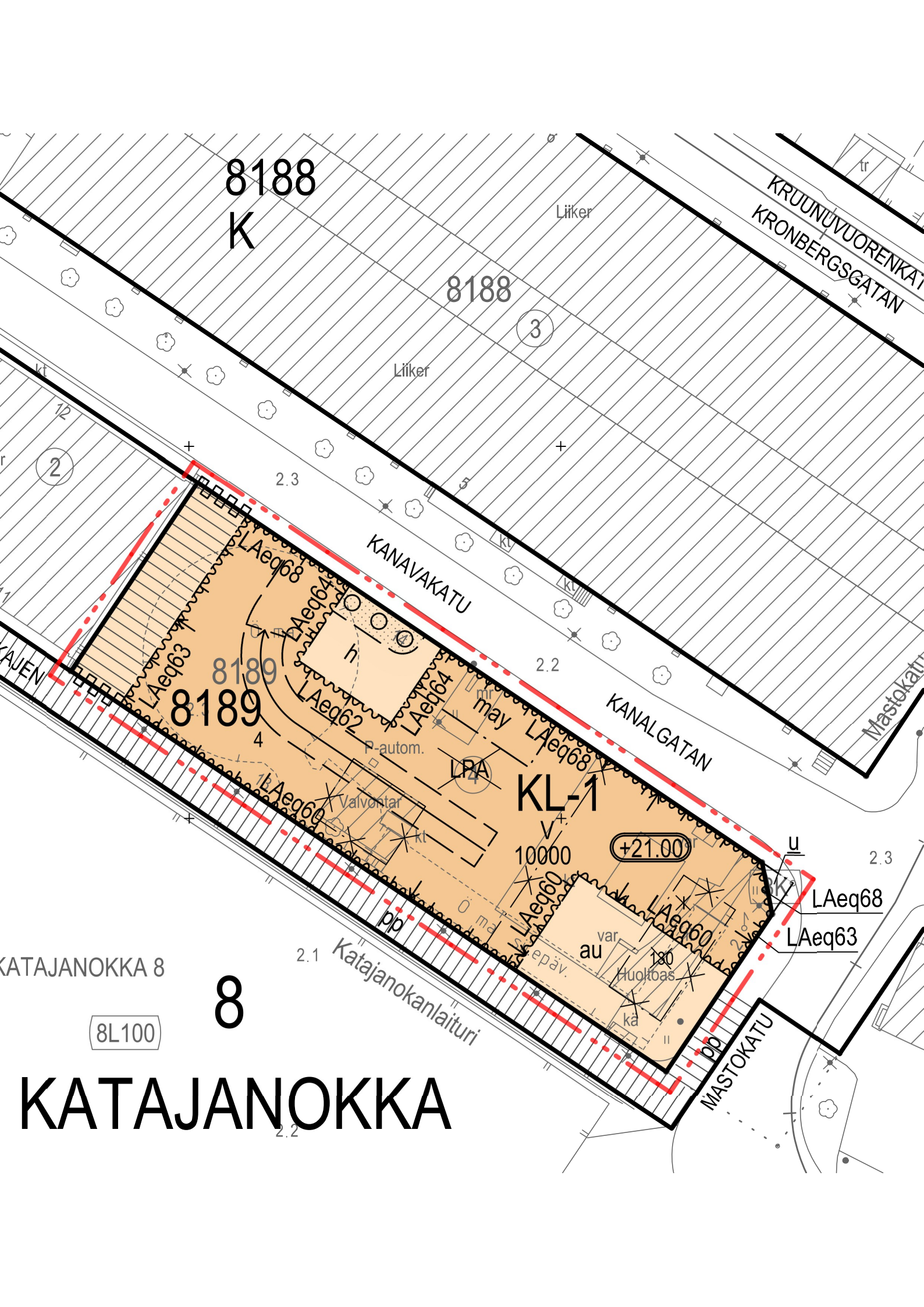
Sijaintikartta
 Katajanokka, kortteli 8189 tontti 4
 Liite kaavaan nro 12446

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 Kantakaupunkitoimisto



Ilmakuva
Katajanokka, kortteli 8189 tontti 4
Liite selostukseen nro 12446

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kantatakaupunkitoimisto



8188
K

8188

8189

KL-1

8

KATAJANOKKA

8L100

KATAJANOKKA 8

KRUUNUVUORENKATU
KRONBERGSGATAN

KANAVAKATU

KANALGATAN

MASTOKATU

Mastokat

L Aeq68
L Aeq63

Katajanokanlaituri

Liiker

Liiker

3

2

2.3

2.2

2.3

2.2

2.1

10000

+21.00

180

Huoltoas

ka

pp

u

L Aeq68

L Aeq63

LPA

Valvontar

P autom.

may

h

L Aeq64

L Aeq62

L Aeq64

L Aeq68

L Aeq63

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60

L Aeq60


L Aeq60


L Aeq60

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

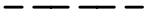
KL-1


Toimitilarakentamisen korttelialue. Rakennukseen saa sijoittaa tiloja myymälöitä, toimistoja, hotelleja, sairaaloita, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja julkisia palveluja varten sekä lisäksi kokoontumis-, koulutus-, näyttely-, liikunta- ja vapaa-ajan sekä vastaavan toiminnan tiloja.

 2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

 Osa-alueen raja.

 Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

 Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

8189 Korttelin numero.

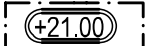
4 Ohjeellisen tontin numero.

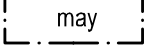
10000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

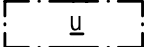
V Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

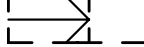
u Alleviivattu merkintä osoittaa ehdottomasti käytettävän määräyksen.


 Rakennusala.


 Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema.

 Alueen osa, johon saa sijoittaa porraskäytävien, hissi- ja teknisen huollon- ja ilmanvaihtokäytävien maanalaisista tiloista.

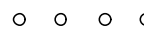
 Uloke, joka on rakennettava samanaikaisesti viereisen tontin kanssa ja se tulee liittää siihen ilman rajaseinää. Maantasokerrosta ylemmissä kerroksissa ulokkeen tulee jatkaa katkottomasti rakennuksen seinäpintaa ja -rakennetta. Ulokkeen rakennusoikeus sisältyy viereisen tontin rakennusoikeuteen. Ulokkeen alla olevan vapaan korkeuden tulee olla vähintään 3,6 metriä. Uloketta ei saa tukea maasta.

 Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska. Ajoluiska on sijoitettava rakennukseen ja siitä on järjestettävä yhteys Kanavakadulle. Sijainti ohjeellinen.

 Nuoli osoittaa rakennusalan sen sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

 Rakennuksen ulkovaippaan kohdistuva päiväaikainen melutaso, jonka perusteella voidaan määrittää vaatimus ulkovaipan kokonaisääneneristävyydelle.


 Istutettava alueen osa.

 Istutettava puurivi, sijainti ohjeellinen.

 Alueen osa, joka on rakennettava korkeatasoiseksi aukioksi.

 Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.

 Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

 Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Asemakaava-alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (Katajanokan vanha osa, RKY 2009).

RAKENNUS

Rakennuksen sovittamiseen kaupunkikuvaa ja olemassa oleviin rakennuksiin tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Rakennus tulee suunnitella siten, että se sijainniltaan, mittasuhteiltaan, muodoltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään soveltuu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön ja katutilaan. Rakennus tulee suunnitella korkeatasoisesti ja toteuttaa laadukkaasti.

Rakennuksen julkisivumateriaalin tulee olla perinteisen värinen punainen, paikalla muurattu, poltettu savitiili.

Rakennuksessa tulee olla tasakatto. Kattopinnan on oltava viherkattoa.

Maantasokerros tulee varata pääasiassa liiketiloiksi ja julkisiksi palvelutiloiksi sekä kunnallistekniikkaa palveleviksi tiloiksi. Tilat on varustettava rasvanerotelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdetavalla ilmastointihormilla, joka saadaan rakentaa kerrosalan lisäksi.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Teknisiä tiloja ja laitteita ei saa sijoittaa rakennusrungon tai vesikaton ulkopuolelle. Tekniset tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Rakennuksen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota raitiotieliikenteen aiheuttamaan runkomeluun ja sen mahdolliseen torjuntatarpeeseen.

Rakennuksen ulkovaipan kokonaisuudeneneristävyyttä tulee mitoittaa laivaliikenteen melua vastaan kiinnittäen huomiota laivaliikenteen melun erityispiirteisiin.

Rakennuksen Mastokadun puoleisessa julkisivurakenteessa tulee varautua katuvalaistuksen ja raitiovaunun ajolangan seinäkiinnitykseen.

TONTIN RAKENTAMATTOMAT OSAT

Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, on istutettava puin ja pensain tai rakennettava aukoiden laatuun.

Pintamateriaalien on oltava laadukkaita. Pintamateriaalivalinnoissa on huomioitava esteettömyys.

Katajanokanlaiturin varren kaupunkiaukio tulee rakentaa erillisen suunnitelman mukaan korkeatasoiseksi, yhtenäiseksi ja turvalliseksi kokonaisuudeksi.

Tontteja ei saa aidata.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen määrä: Toimistot, vähintään 1 pp/50 k-m²
Myymälät, vähintään 1 pp/50 k-m²
Ravintolat, vähintään 1 pp/15 asiakaspaikkaa
Muut julkiset tilat, vähintään 1 pp/100 k-m²
Hotellit ja sairaalat, vähintään 1 pp/500 k-m²

Vierailijoiden pysäköintiin tulee varata 1 pp/1000 toimisto-k-m².

Työntekijöille tulee varata säältä suojattuja pyöräpaikkoja.

Tontille sijoitettavien autopaikkojen määrä: Toimistot, enintään 1 ap/250 k-m²
Myymälät, enintään 1 ap/150 k-m²
Ravintolat, enintään 1 ap/350 k-m²
Muut julkiset tilat, enintään 1 ap/350 k-m²
Hotellit, enintään 1 ap/350 k-m²
Sairaalat, enintään 1 ap/250 k-m²

Tontille saa sijoittaa autopaikan, joka on varattu liikuntaesteisille. Muut autopaikat on sijoitettava pysäköintilaitokseen eikä niitä saa sijoittaa pihamaalle.

Ajoyhteys korttelialueen alla olevaan pysäköintilaitokseen on järjestettävä rakennuksen kautta.

MUUTA

Rakennusalalle saa johtaa maanalaisesta pysäköintilaitoksesta porras- ja hissiyh-teyden, hätäpoistumistien sekä sijoittaa ilmanvaihto- ja savunpoistokuilun, jossa jäteilma tulee johtaa ylimmän kattokorkeuden yläpuolelle. Pysty-yhteydet ja -kuilun saa rakentaa kerrosalan lisäksi.

Jäte- ja muu huolto sekä muuntamotilat tulee sijoittaa rakennukseen.

Maanalaisten tilojen yläpuolella oleville korttelialueille rakennettaessa tai louhittaessa on otettava huomioon maanalaisten tilojen sijainti ja rakenteiden suojaetäisyydet siten, ettei aiheuteta haittaa maanalaistiloille tai rakenteille.

Ennen rakennusluvan myöntämistä on laadittava erillinen selvitys maanalaisten pysäköintilaitoksen hätäpoistumis-, hissi-, ajo- ja teknisten pysty-yhteyksien rakentamiseen varautumisesta sekä yhteisjärjestelyistä sekä näiden vaikutuksista suunnitelmiin ja toteuttamiseen.

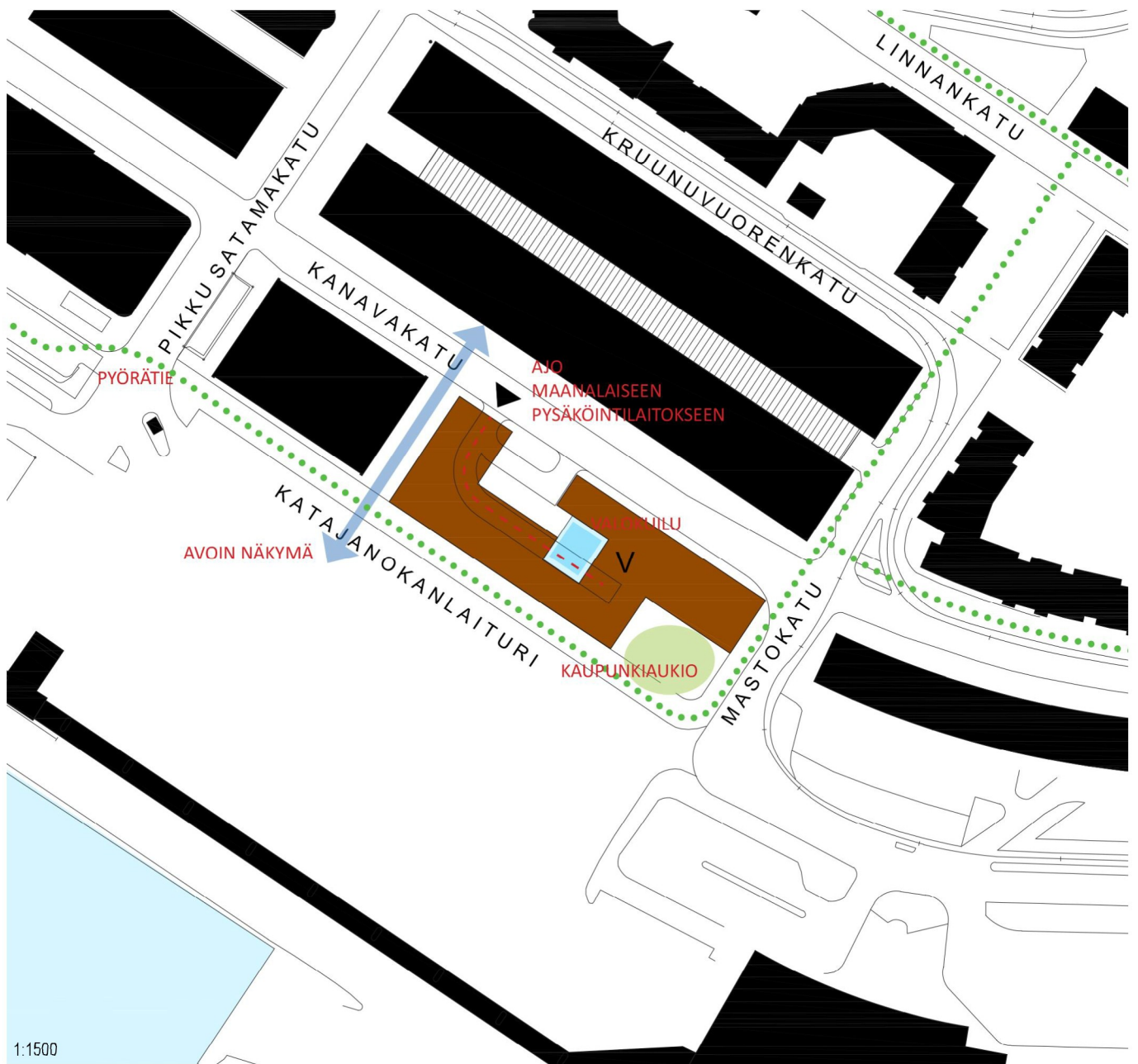
Ennen rakennusluvan myöntämistä luvan hakijan on esitettävä hyväksyttävät suunnitelmat kallion sekä rakennusten liikkeiden ja tärinöiden seurannasta.

Merivesitulvan mitoituskorkeustaso on vähintään +3,3 m (N2000). Tulvariski on otettava huomioon rakentamisessa ja käytön aikana.

Maanalaisen öljysäiliön rakenteet tulee poistaa tai saattaa tilaan, jossa niistä ei aiheudu haittaa asemakaavan mukaiselle rakentamiselle.

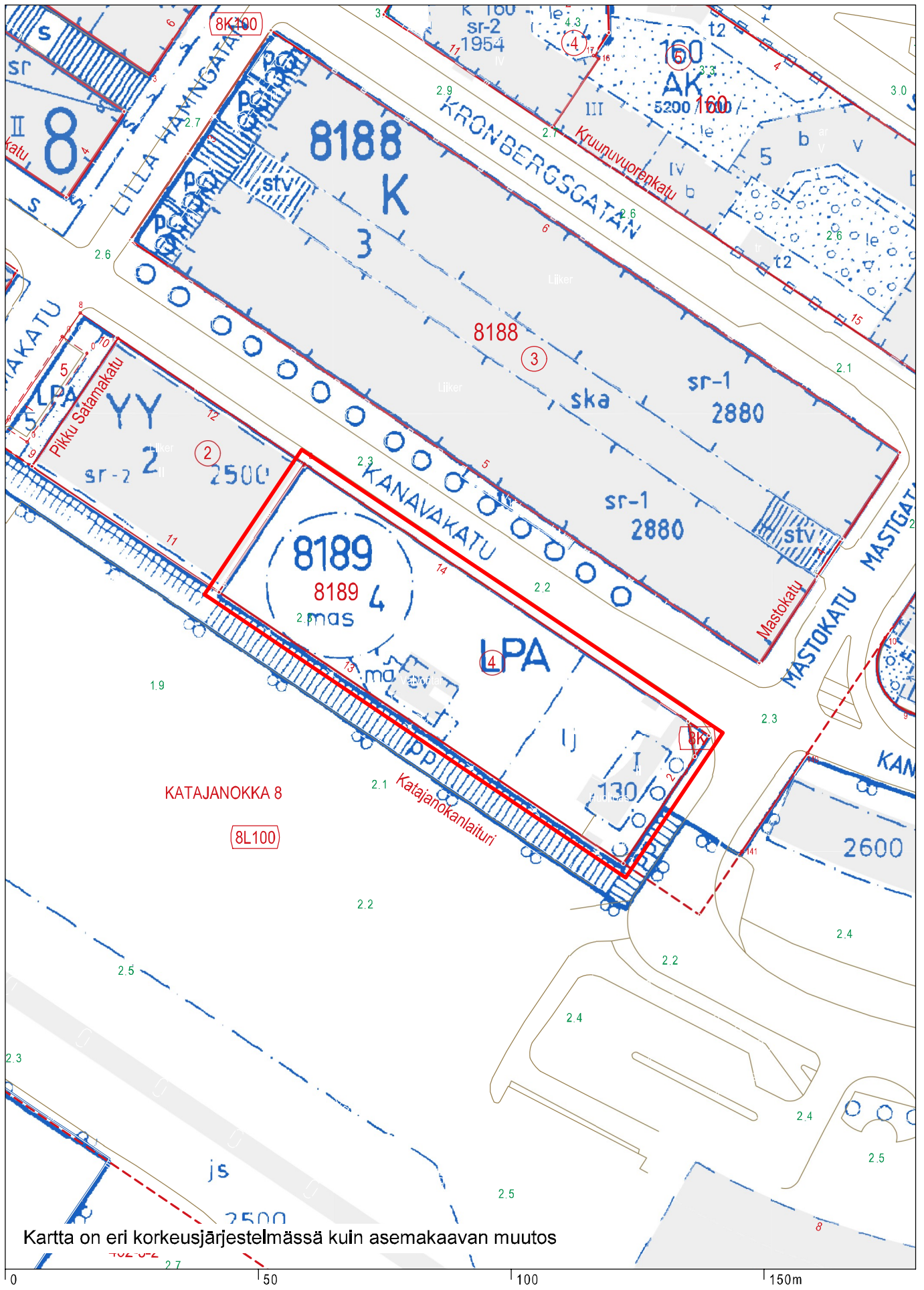
Pilaantuneet maa-alueet on selvitettävä ja kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



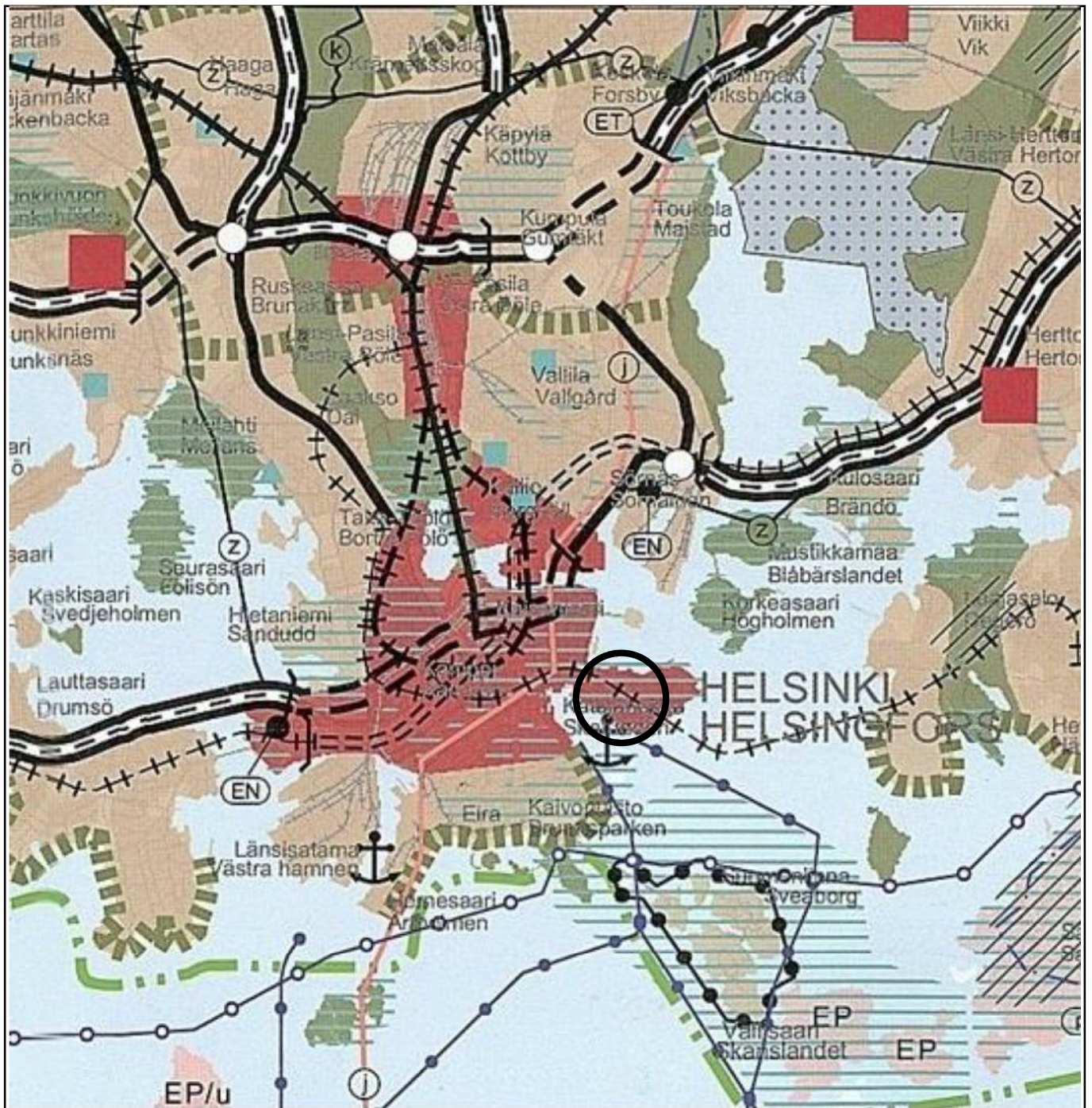
Havainnekuva
Katajanokka, kortteli 8189 tontti 4
Liite selostukseen nro 12446



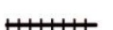








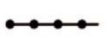






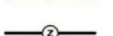



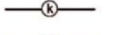
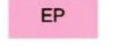




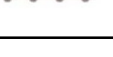
Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kantatakaupunkitoimisto



Ote voimassa olevista asemakaavoista
 Katajanokka, kortteli 8189 tontti 4
 Liite kaavaan 12446

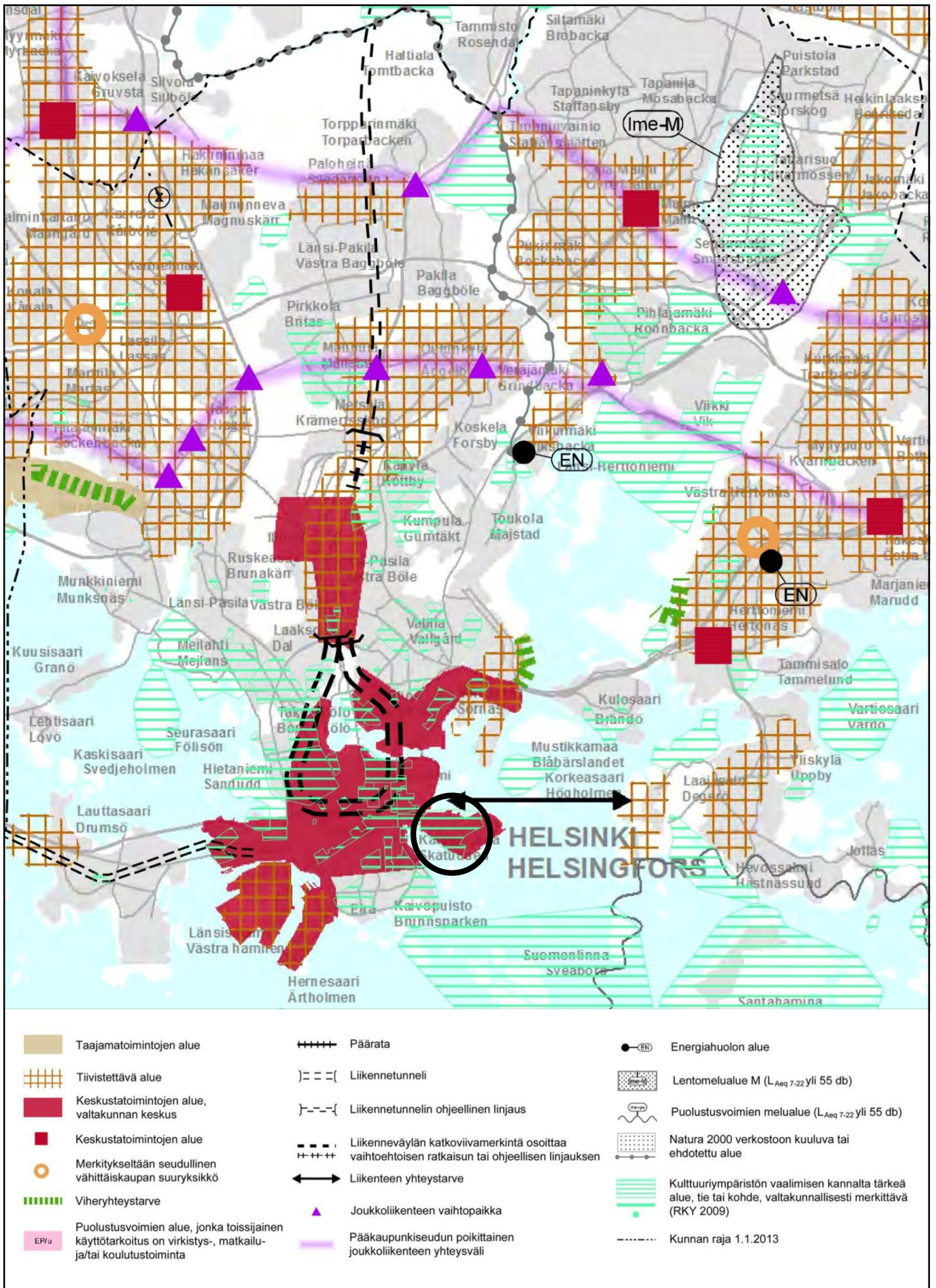
Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 Kantakaupunkitoimisto



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

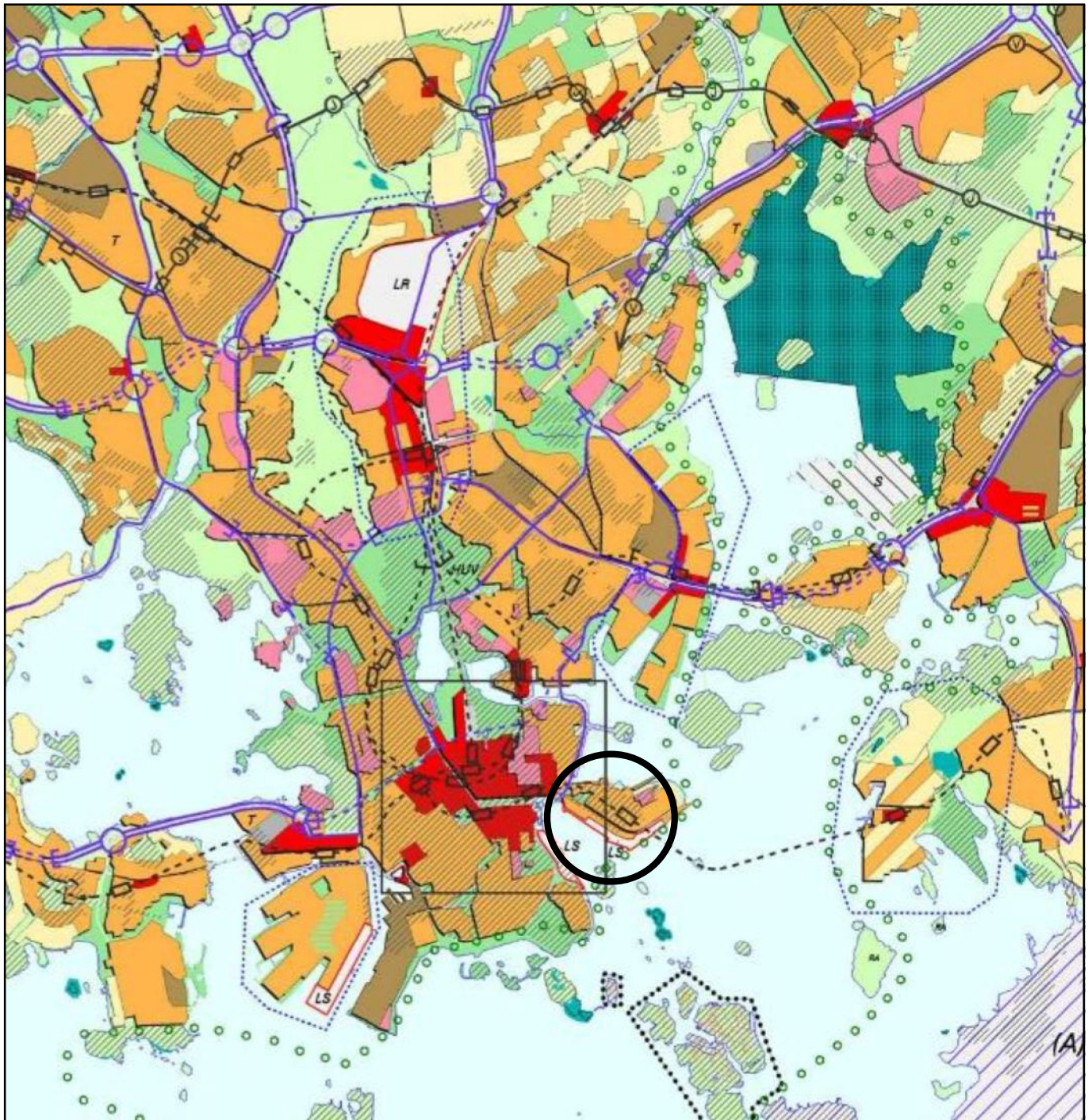
Ote maakuntakaavasta
Katajanokka, kortteli 8189 tontti 4
Liite selostukseen nro 12446



























Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kantakaupunkitoimisto



Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
 Katajanokka, kortteli 8189 tontti 4
 Liite selostukseen nro 12446

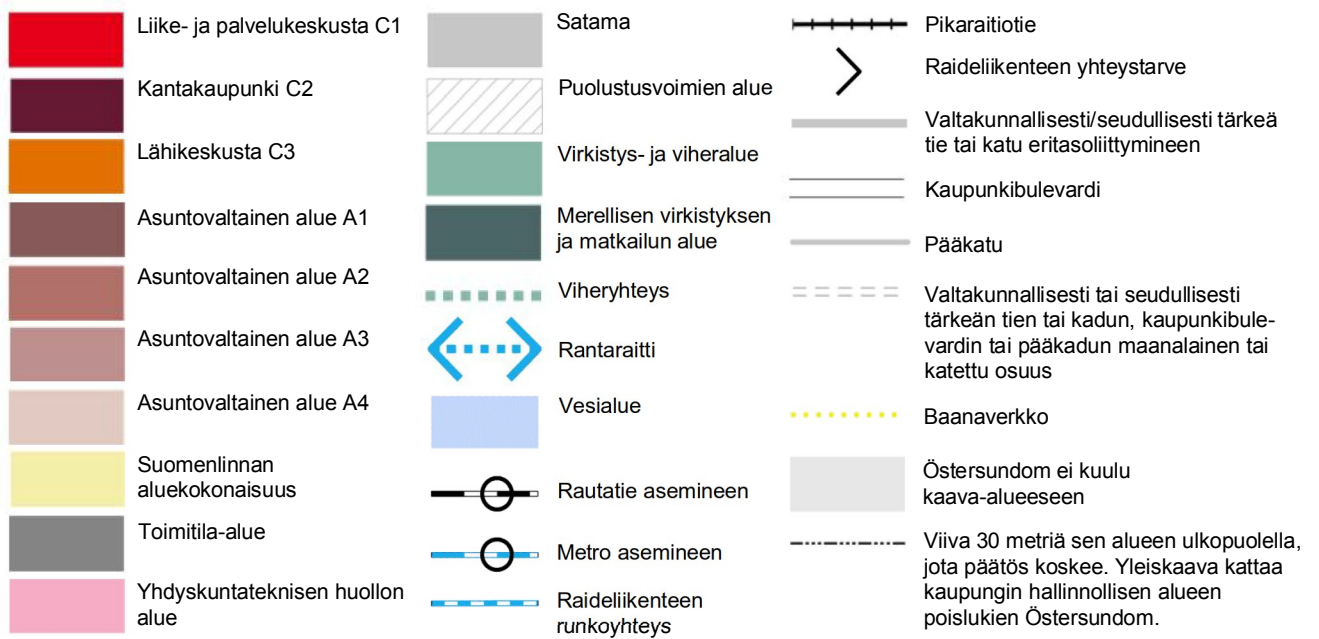
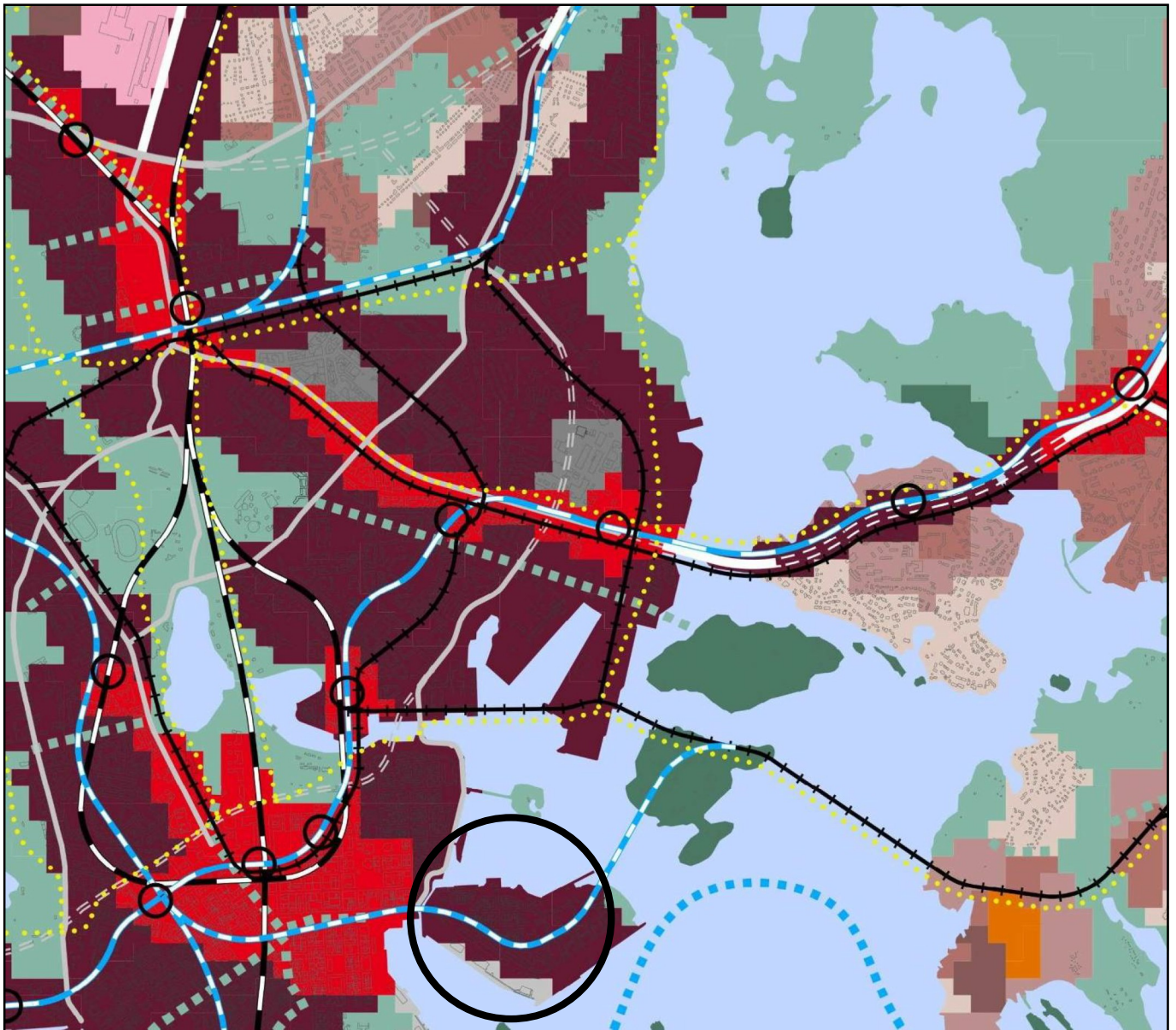
Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 Kantakaupunkitoimisto



- | | | | | | |
|---|---|---|--|---|--|
|  | KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE |  | VIHKISTYSALUE |  | VESIALUE |
|  | KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA |  | Helsinki-puistona kehitettävä alue. |  | KESKUSPUISTON ALUE |
| <i>T</i> | Toimintavaltaisena kehitettävä alue. |  | LIKENNEALUE |  | SUUNNITTELUALUE |
|  | PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN |  | SATAMA-ALUE |  | SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ RATKAISTAAN YLEISKAAVALLA TAI OSAYLEISKAAVALLA |
|  | HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE |  | SOTILASALUE |  | MOOTTORIKATU |
|  | TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/TOIMISTO/SATAMA | (A) | Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistys-alueeksi, jos yleiskaavakartalle osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois. |  | PÄÄKATU |
|  | TEKNISEN HUOLLON ALUE |  | LUONNONSUOJELUALUE |  | METRO TAI RAUTATIE ASEMIINEEN |
|  | KAUPUNKIPUISTO |  | KULTTUURIHISTORIALLISESTI, RAKENNUS- TAITTEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIN KANNALTA MERKITTÄVÄ ALUE |  | JOUKKOLIIKENTEEN KEHÄMÄINEN RUNKO-LINJA ASEMIINEEN (JOKERI, bussi tai raitiotie) |
| <i>HUV</i> | Ympäri- vuotuisena työalueena kehitettävä alue. |  | MAAILMANPERINTÖKOHDE |  | PÄÄLIKENNEVERKON MAANALAINEN OSUUS |
| <i>EA</i> | Ekosumisen kokeilualue. | | |  | VIIRA, NOPEAN RAITIOTIEN VARAUS |
| | | | |  | KÄVELYKESKUSTA |

Ote Yleiskaava 2002:sta
 Katajanokka, kortteli 8189 tontti 4
 Liite selostukseen nro 12446

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 Kantakaupunkitoimisto



Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta
(kaupunginvaltuusto 26.10.2016)
Liite selostukseen nro 12446

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kantakaupunkitoimisto



SIJAINTI KAUPUNKIYMPÄRISTÖSSÄ

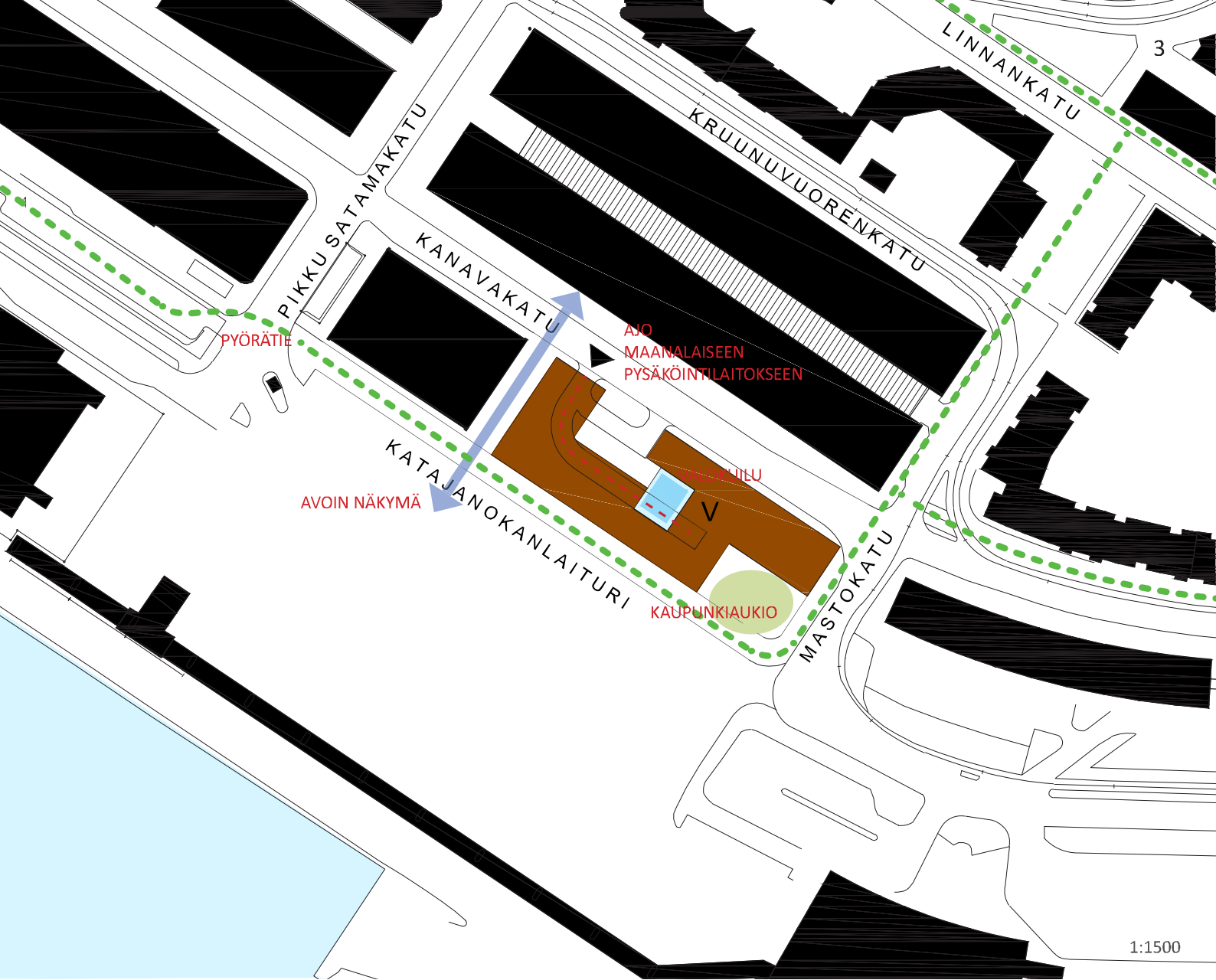
Hanke sijaitsee Helsingin 8. kaupunginosan Katajanokan korttelissa 8189 tontilla 4 osoitteessa Kanavakatu 14. Tontti on maanpäällisiltä osiltaan pääosin rakentamaton, koska sillä sijaitsee matkustajalävaliikenteelle rakennettu maanalainen käytöstä poistettu raskaan polttoöljyn säiliö sekä huoltoasema. Maanpäällisiltä osiltaan tontti on pääosin pysäköintikäytössä.

Ympäristö Kanavakadun varressa on pääosin vanhaa satamatoimintojen ja Katajanokan korttelirakennetta. Rantavyöhyke kuuluu Kirjava Satama -kehitysalueeseen.

Rakennusyhtiö YIT:lla on tontille Helsingin kaupunginhallituksen antama suunnitteluvaraus. Tontin suunnitteluvarauksen yhteydessä on selvitetty tontin rakentamisedellytyksiä sekä maanalaisten rakenteiden vaikutusta hankkeeseen.

YIT:n Katajanokan pysäköintilaitoshankkeen ajoramppi, poistumistie-/hissikuilu ja poistoilma, tuloilma sekä savunpoisto sijoitetaan tontille ja sovitetaan yhteen tämän hankkeen kanssa. Pystykuilut suunnitellaan integroitavaksi suunniteltuun rakennukseen. Lisäksi tontille sijoitetaan kaupunkiaukio.

Suunnitelman tavoitteena on toimitila- tai hotellirakentaminen. Täydennysrakentaminen pyritään sovittamaan tontille kaupunkirakennetta eheyttäen. Hotellivaihtoehto on otettu luonnossuunnittelun lähtökohdaksi.



KAUPUNKIRAKENNE JA RAKEISUUS

Tontti 4 tukeutuu Kanavakatu – Katajanokanlaituri -akselin korttelirivistöön. Korttelit ovat alkuperäisille satamatoiminnoilleen tyypillisiä kapeita ja pitkiä (100-140m) makasiinikortteleita. Hankkeen korttelista 8189 on toisen maailmansodan pommituksissa tuhoutunut huomattava osa vanhaa satamamakasiinia. Jäljelle jääneessä osassa toimii tällä hetkellä Suomen elokuvasäätö.

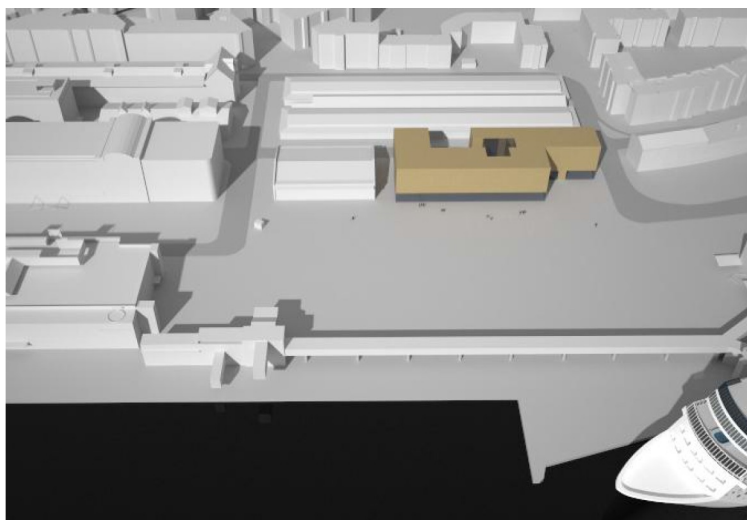
Kanavakadun vastapuolella sijaitsee Wanha Satama uudiskäyttöön muutettuine ja suojeltuine makasiinirakennuksineen. Korttelin kaakkoispuolella sijaitsevat moderni asuinkortteli Kruunuvuorenkadun päätteellä sekä Katajanokan matkustajasataman rakennuksia. Lounaispuolen korttelialue on satamatoimintojen käytössä rekkojen lastausalueena.

Suunniteltu uudisrakennus on sovitettu alueen kaupunkirakenteeseen siten, että korttelirivistön kaupunkitilalliset täydentämistavoitteet toteutuvat. Huomiota on kiinnitetty myös rakentamatta jäävien korttelin / tontin osien merkitykseen ympäristön näkymien, toiminnallisten tarpeiden sekä katutasen ympäristön muodostumisen osalta.

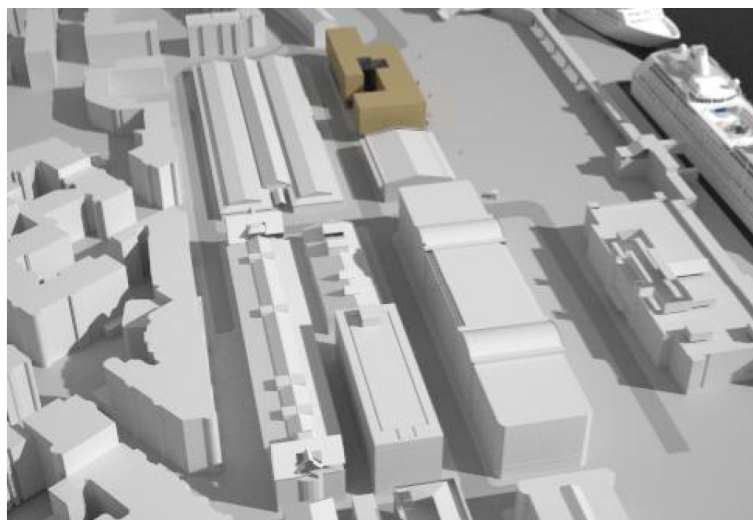


ALUEJULKISIVU 1:3000

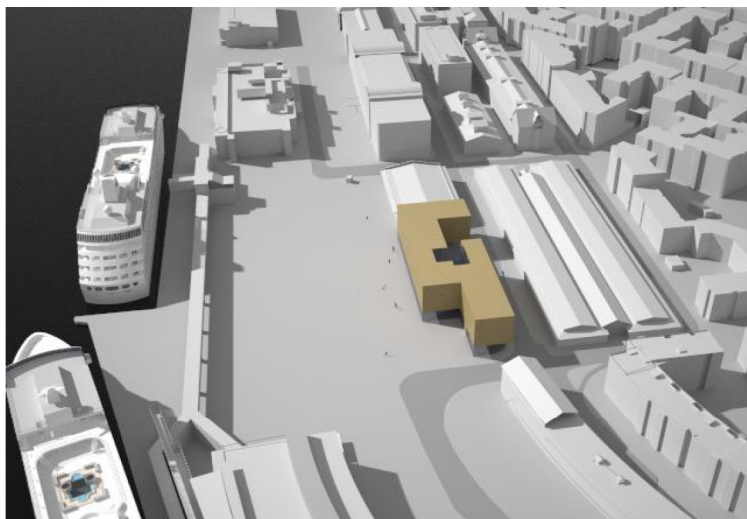
NÄKYMÄTARKASTELUT



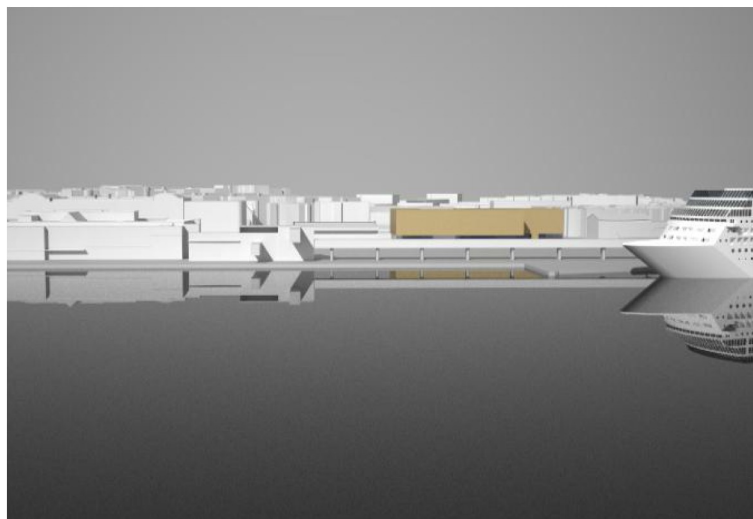
1. NÄKYMÄ LOUNAASTA, LINTUPERSPEKTIIVI



2. NÄKYMÄ LUOTEESTA, LINTUPERSPEKTIIVI



3. NÄKYMÄ KAAKOSTA, LINTUPERSPEKTIIVI



4. NÄKYMÄ LOUNAASTA, MEREN PINNAN TASO

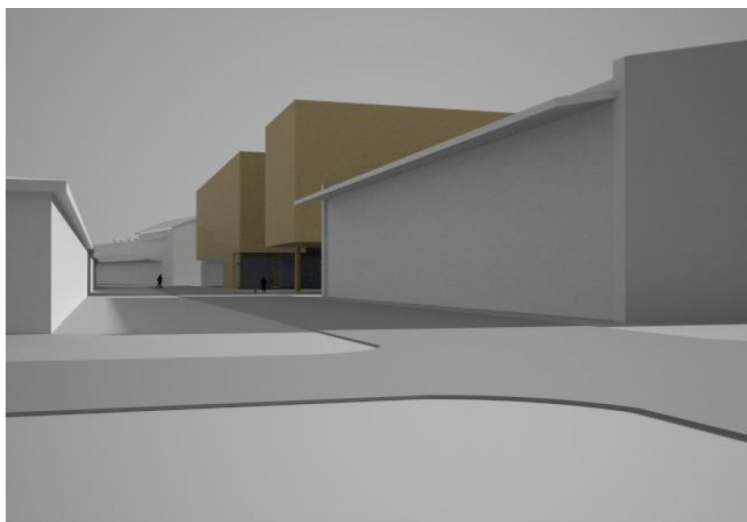


5. NÄKYMÄ MASTOKADUN JA KATAJANOKANLAITURIN RISTEYKSESTÄ

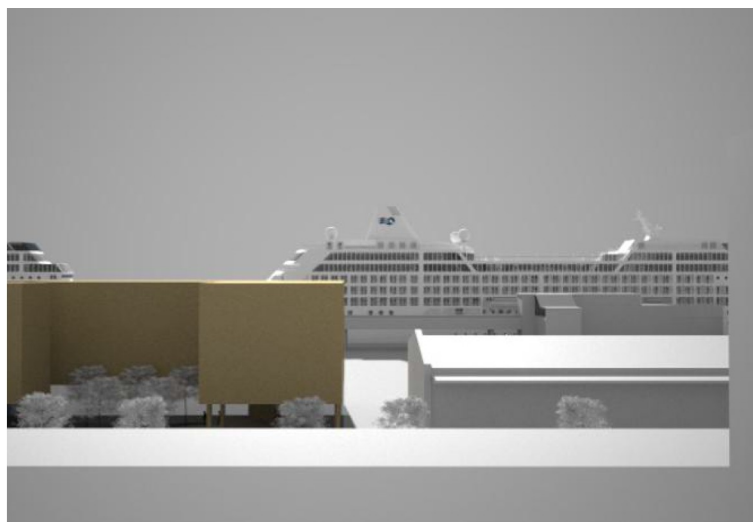


6. NÄKYMÄ PIKKU SATAMAKADUN JA KATAJANOKANLAITURIN RISTEYKSESTÄ

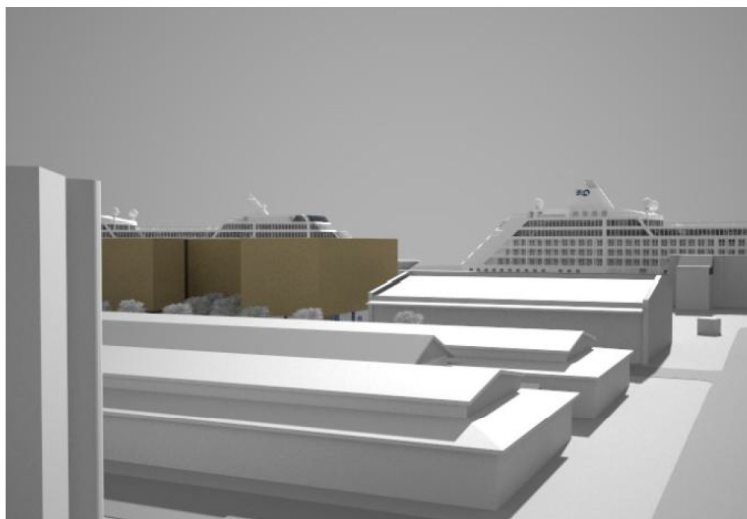
NÄKYMÄTARKASTELUT



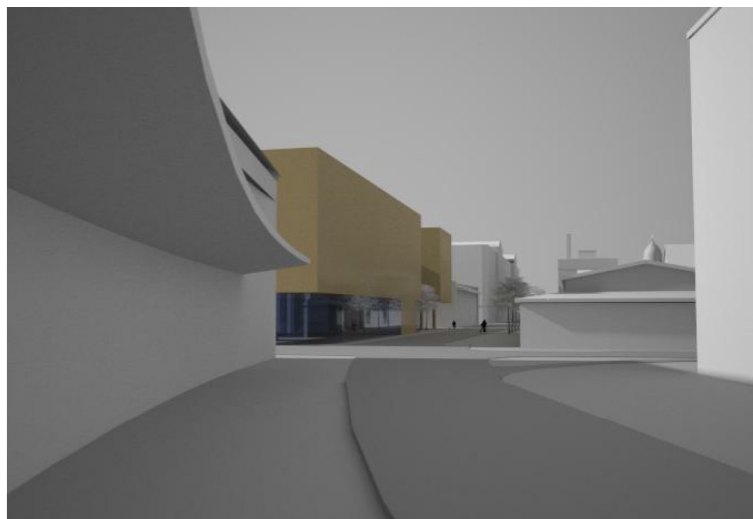
7. NÄKYMÄ KANAVAKADUN JA PIKKU SATAMAKADUN RISTEYKSESTÄ



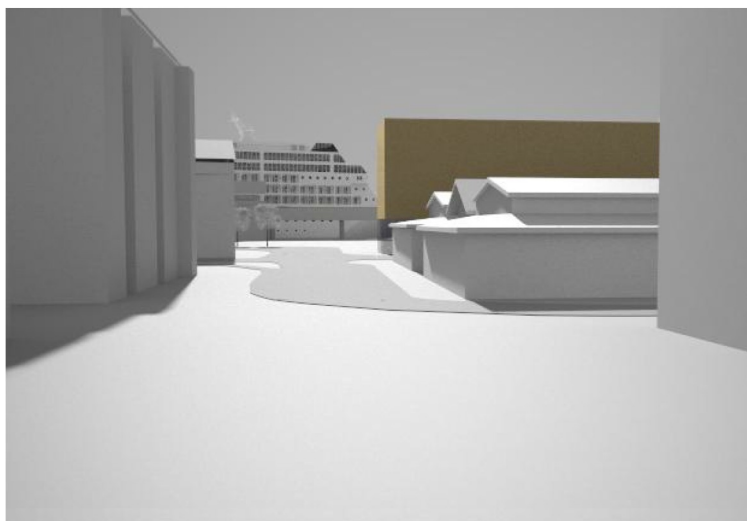
8. NÄKYMÄ, KRUUNUVUORENKATU 11



9. NÄKYMÄ, LINNANKATU 3



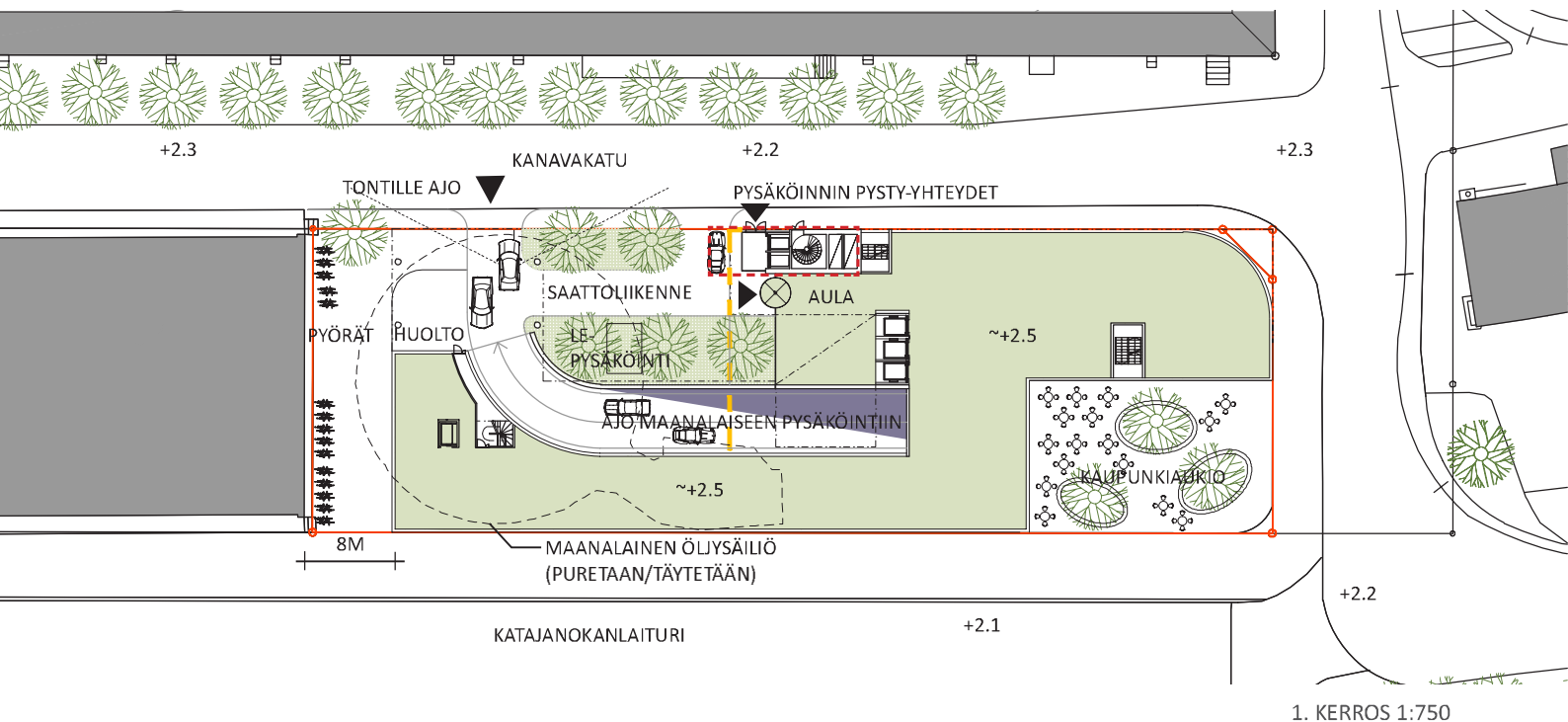
10. NÄKYMÄ KANAVAKADUN JA MASTOKADUN RISTEYKSESTÄ



11. NÄKYMÄ MASTOKATUA LOUNAASEEN



12. NÄKYMÄ IDÄSTÄ, LINTUPERSPEKTIIVI



1. KERROS 1:750

TONTTIALUE JA LÄHIYMPÄRISTÖ

Näkymät

Korttelialueen poikki jätetään avoin näkymäakseli Elokuvasäätiin ja uudisrakennuksen väliin. Tähän avoimeen tilaan liittyy Kanavakadun puoleinen rakennuksen etupiha. Korttelin toiselle puolelle Katajanokanlaiturin ja Mastokadun kulmaukseen toteutetaan istutettu kaupunkiaukio.

Rakentamattomat pihatilat ja julkiset ulkotilat avaavat näkymiä korttelialueen ohi ja poikki erityisesti naapurikorttelin asuinrakennuksille ja tukevat lähiympäristön katuvihreää.

Liikenne

Tontille, rakennusrungon sisään sijoitetaan Rakennusyhtiö YIT:n Katajanokan maanalaisen pysäköintilaitoksen ajorampin suuaukko. Liikennöinti laitokseen tapahtuu tonttialueen kautta. Ajoyhteys sijoitetaan korttelin puoliväliin Kanavakadun puolelle. Samaan yhteyteen järjestetään tonttialueelle rakennuksen toimintaan liittyvät saatto- ja huoltoliikenne.

Kevyt liikenne

Korttelialueen Katajanokanlaiturin puoleinen sivu on pelkästään kevyen liikenteen käytössä. Katajanokanlaiturilta Kanavakadulle avataan n. 8m levyinen julkinen yhteys kevyelle liikenteelle. Korttelialueen kaakkoiskulman kaupunkiaukio liittyy esteettä Katajanokanlaiturin väylään ja avartaa kaupunkitilaa.

Pohjakerroksen korkeusasema ja tulvasuojaus

Rakennuksen pohjakerros sovitetaan katualueiden korkeusasemiin mahdollisimman saumattomasti luontevan kaupunkiympäristön varmistamiseksi. Tämä tulee olemaan ristiriidassa nykyisten ja/tai tulevien tulvakorkeusvaatimusten kanssa, mistä johtuen tulvasuojaukset on toteutettava erillisinä teknisinä ratkaisuinä.

Kerrosluvu ja kerrosala

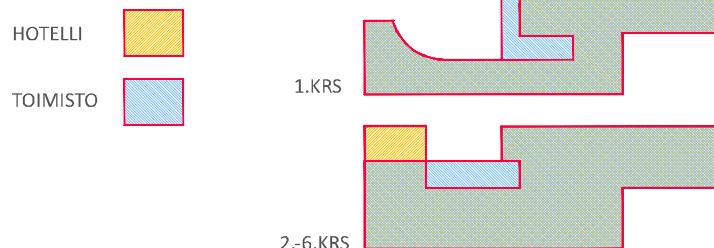
Suunnitellun rakennuksen kerrosluvu on V. Rakennuskorkeus on sovitettu Katajanokanlaiturin kaupunkijulkisivun mittakaavaan.

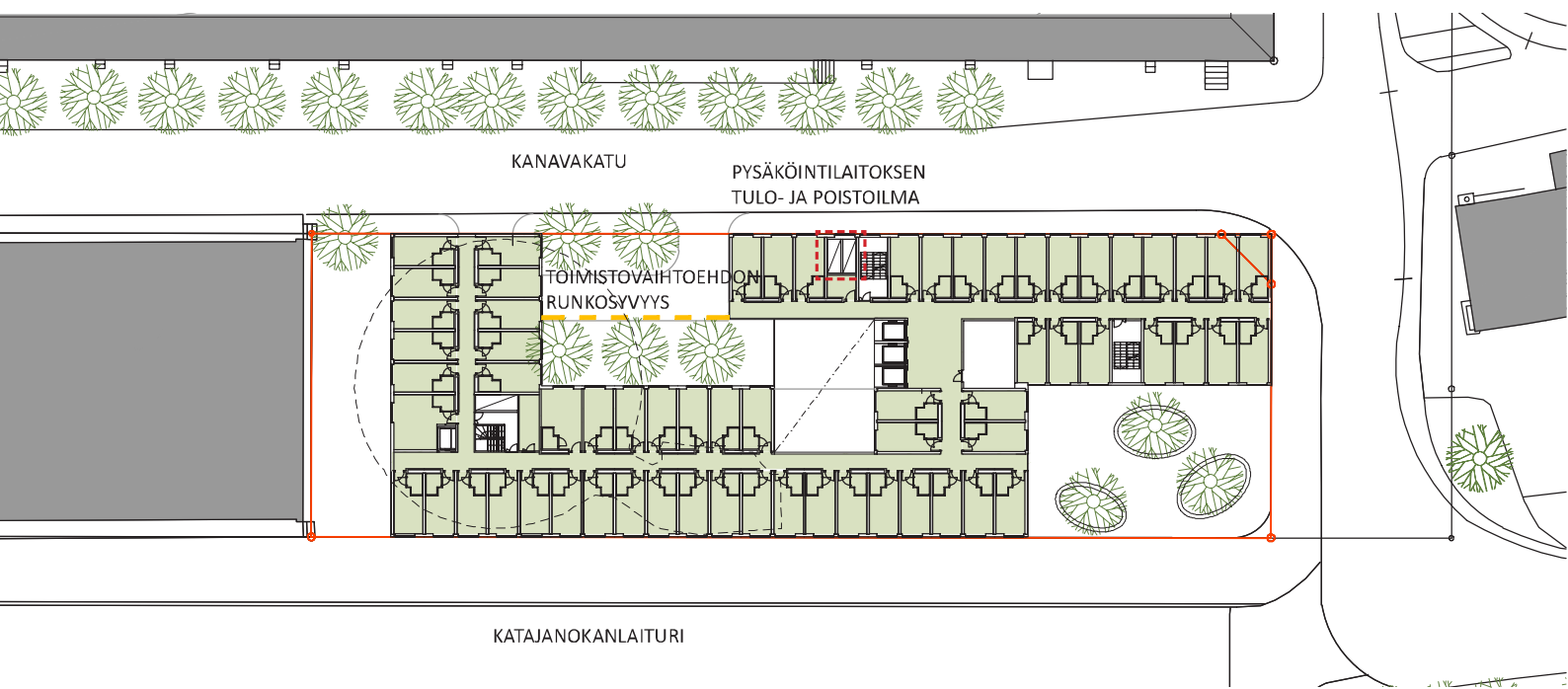
Kokonaiskerrosala on n. 10.000 kem

Rakennusrungot

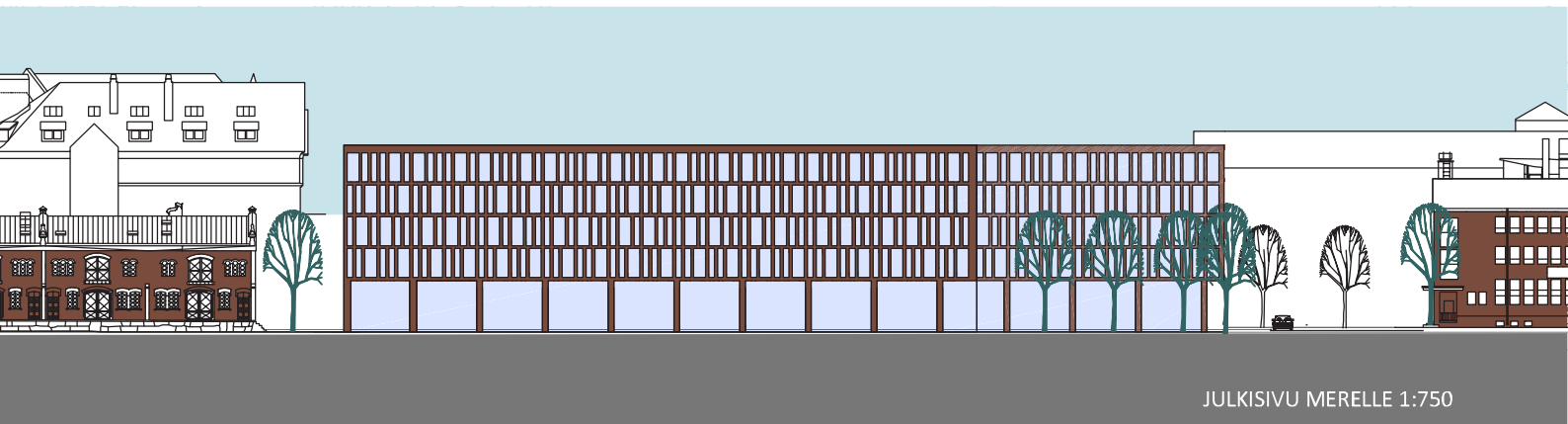
Kahden rakennustyyppin, toimitilarakennuksen ja hotellin runkosyvytydet poikkeavat toisistaan. Hotellin runkosyvytyden ollessa n. 15-16m toimitilarakennuksen runkosyvytyden tulisi olla 18-20m tai enemmän. Luonnossuunnitelmassa on esitetty tarkemmin hotellivaihtoehto. Toimitilarakentamisen runkosyvytyys on merkitty kuviin keltaisella katkoviivalla.

RUNKOSYVYYSKAAVIO

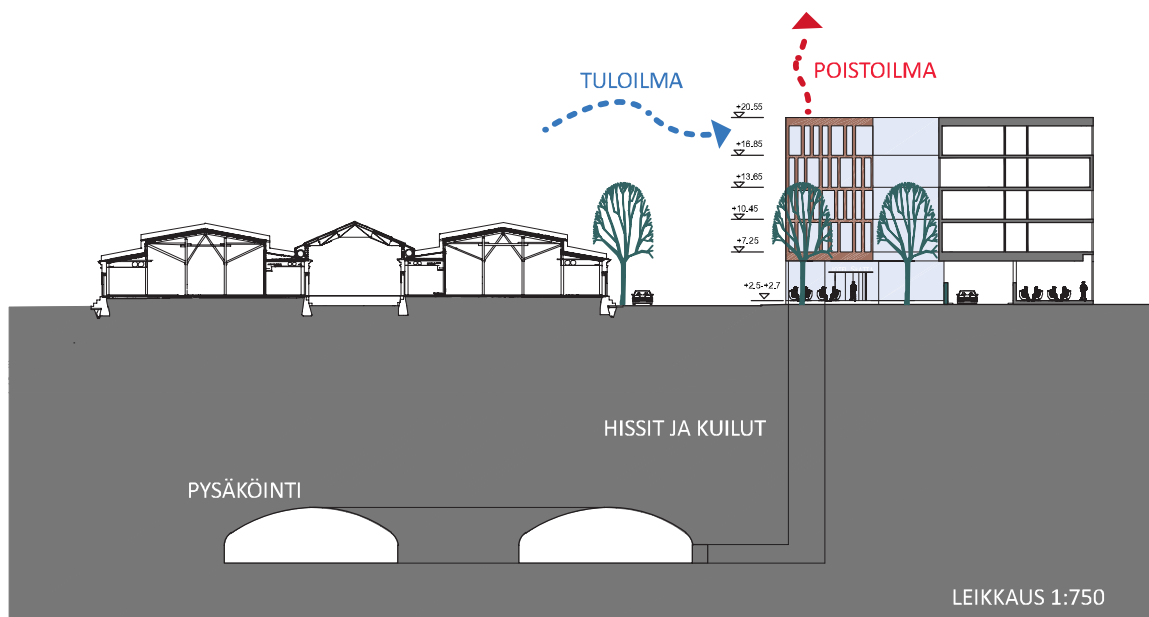




2.-6. TYPPIKERROS 1:750

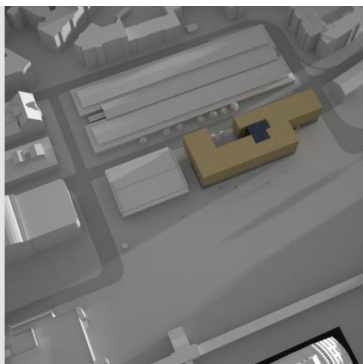


JULKISIVU MERELLE 1:750



LEIKKAUS 1:750

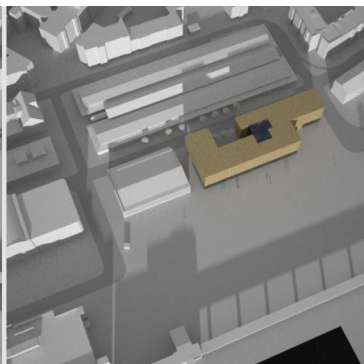
K E V Ä T



1.3. kl 8.00

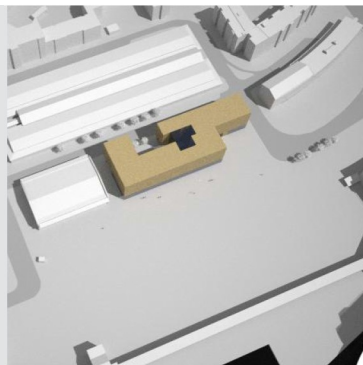


1.3. kl 12.00

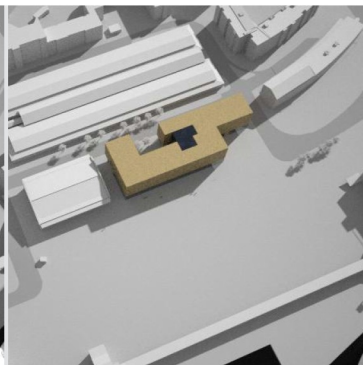


1.3. kl 16.00

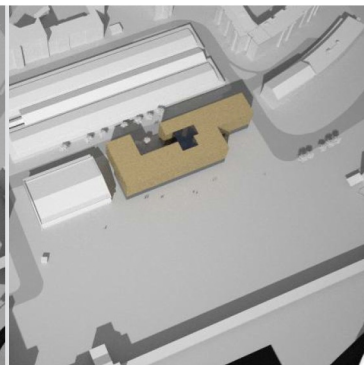
K E S Ä



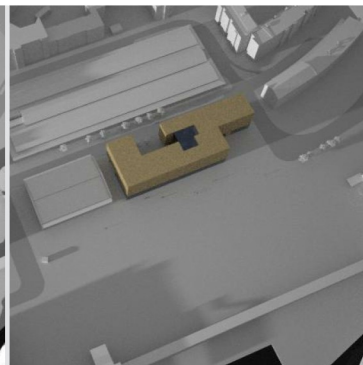
5.7. kl 8.00



5.7. kl 12.00

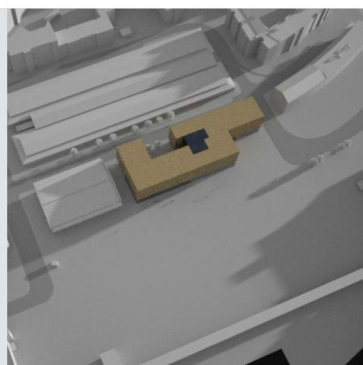


5.7. kl 16.00

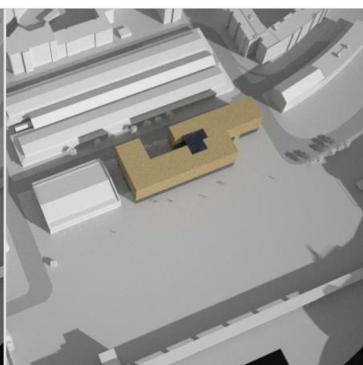


5.7. kl 20.00

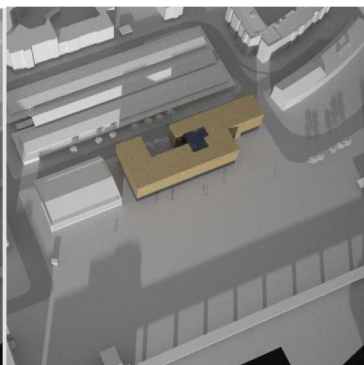
S Y K S Y



5.10. kl 8.00



5.10. kl 12.00



5.10. kl 16.00