



29.10.2012

Kaj/1

**§ 1171**

**V Sörnäisten korttelin nro 10583 asemakaavan muuttaminen (nro 12098)**

HEL 2011-004426 T 10 03 03

**Päätös**

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10583 asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 28.2.2012 päivätyn piirustuksen nro 12098 mukaisena.

**Esittelijä**

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

**Lisätiedot**

Pirkko Vainio, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
pirkko.vainio(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12098 kartta, päivätty 28.2.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12098 selostus, päivätty 28.2.2012, päivitetty Ksk:n päätöksen 28.2.2012 mukaiseksi
- 3 Havainnekuva 28.2.2012
- 4 Osa päätöshistoria

**Otteet**

**Ote**

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

**Otteen liitteet**

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

Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

**Päätösehdotus**

**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



Kaupunginhallitus päättäneesi esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneesi hyväksyä 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10583 asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 28.2.2012 päivätyn piirustuksen nro 12098 mukaisena.

## Tiivistelmä

Alue sijaitsee Sörnäistenniemessä ja sitä rajaavat Leonkatu, Sörnäistenlaituri ja Capellanaukio.

Asuinkerrostalokorttelin rakennusoikeutta lisätään 1 660 k-m<sup>2</sup>:llä, jolloin uusi rakennusoikeus on yhteensä 9 860 k-m<sup>2</sup>. Kerrosalan lisääminen osoittautui järjestetyn tontinluovutuskilpailun yhteydessä tarkoituksenmukaiseksi.

## Esittelijä

### Lähtökohdat

Kiinteistölautakunta järjesti asemakaavan muutoksen kohteena olevaa korttelia 10583 koskeneen tontinluovutuskilpailun ja asemakaavan muutos on laadittu voittaneen ehdotuksen perusteella. Kilpailun voittanut Lujatalo Oy on luopunut hankkeesta, mutta kilpailusta saatujen kokemusten perusteella asemakaavan muutosta voidaan pitää tarkoituksenmukaisena. Jatkossa, asemakaavan vahvistumisen jälkeen on tarkoituksena järjestää uusi tontinluovutuskilpailu.

### Kaavoitustilanne

Sörnäistenrannan–Hermanninrannan osayleiskaavan nro 11650 (kaupunginvaltuusto 30.1.2008, tullut voimaan 14.3.2008) mukaan alue on kerrostalovaltaista asuntoaluetta.

Alueella on voimassa asemakaava nro 11780 (tullut voimaan 16.1.2009). Kaavan mukaan alueella on yksi asuinkerrostalotontti. Tontin rakennusoikeus on 8 200 k-m<sup>2</sup> ja kerrosaluku viidestä kahdeksaan.

### Maanomistus

Kaupunki omistaa alueen.

### Alueen yleiskuvaus

Alue on entistä satamatoimintojen aluetta, joka muuttuu osaksi uutta Sörnäistenniemen urbaania asuin- ja työpaikka-aluetta. Se sijaitsee



noin 400 metrin päässä Kalasataman metroasemasta, jonne muodostuu suuri palvelukeskittymä.

#### Yhdyskuntatekninen huolto, maaperä ja ympäristöhäiriöt

Kaava-alueella nykyisin sijaitsevat yhdyskuntateknisen huollon verkostot ovat pääosin vasta hiljattain rakennettuja ja palvelevat valmisteilla olevaa asemakaavan muutosta.

Kohde sijaitsee merialueelle kitkamaasta tehdyllä täyttöalueella. Täyttö on pääasiassa syrjäyttänyt pohjan lieju- ja saviaineksen. Täytön alapinta on noin tasolla -13,5 (länsireuna) ... -19 (itäreuna). Alueen pohjaveden pinta on lähellä meriveden pinnan korkeutta.

Sörnäistenniemen alueen maaperä on paikoitellen pilaantunut raskasmetalleilla ja/tai öljyhiilivedyillä.

Itäväylän liikenteestä aiheutuu alueelle melua. Melun leviämistä on tarkasteltu mallintamalla Sörnäistenniemen alue aiemmissa suunnitteluvaiheissa.

#### Asemakaavan muutoksen sisältö

Korttelin rakennusoikeutta lisätään 1 660 k-m<sup>2</sup>:llä, jolloin uusi rakennusoikeus on yhteensä 9 860 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan muutos mahdollistaa asuinkerrostalon rakentamisen toiminnallisesti ja taloudellisesti järkevällä tavalla.

Asemakaavan muutoksessa säilytetään korttelin perusrakenne, jossa 4–8-kerroksinen asuinkerrostalo muodostaa kolmiomaisen umpikorttelin, jolla on avoin reuna etelään. Korttelin sisälle jää piha-alue.

Kortteli on kävelyetäisyydellä Kalasataman metroasemalta ja raitiotielinjoista. Korttelin länsipuolella kulkee Capellan puistotie, joka on alueen kokoojakatu. Jalankulkijoille ja pyöräilijöille suunnitellaan yhtenäisesti jatkuvat reitit.

Kortteliin tulee rakentaa liiketiloja yhteensä vähintään 800 k-m<sup>2</sup>. Korttelista noin 200 metriä länteen rakennetaan Kalasataman koulu ja päiväkotit. Suurin palvelukeskittymä muodostuu Kalasataman metroaseman ympärille rakentuvaan Kalasataman keskukseen.

Korttelin pysäköinti rakennetaan tontille kaksitasoiseen pysäköintihalliin pihan ja rakennuksen rungon alle. Autopaikkojen määrä asuinkerrostalojen korttelialueella on vähintään 1 autopaikka/130 k-m<sup>2</sup> tai 0,5 autopaikka/asunto.



Alueelta aiemmin tehtyjen meluselvitysten perusteella on arvioitavissa, että kaavan mukaisella massoittelulla korttelin sisäpihoille muodostuu melulta suojaisat alueet. Riittävän alhainen sisämelutaso arvioidaan saavutettavan tavanomaisilla ulkovaipan rakenteilla päiväajan keskiäänitason jäädessä meluisimmillaankin kadun puoleisilla julkisivuilla noin tasoon 62 dB. Itäväylän puoleiselle seinälinjalle on kuitenkin kaavassa annettu 32 dB:n äänitasoero vaatimus. Mikäli asuinkerrostalojen parvekkeita sijoitetaan katujen puolelle, tulee ne lasittaa niiden viihtyisyyden ja käytettävyyden parantamiseksi.

#### Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Sörnäistenniemen alue tulee toteuduttuaan näkymään laajalle alueelle Kruunuvuorenselän rannoille ja kantakaupunkiin etenkin ennen kuin sen eteläpuolelle rakennettavat Sompasaaren ja Nihdin alueet toteutetaan.

Kaavamuutoksen aiheuttamat vaikutukset kaupunkikuvaan, rakennettuun ympäristöön ja maisemaan ovat voimassa olevaan asemakaavaan nähden vähäisiä. Alueen urbaaninen monimuotoisuus säilyy ennallaan.

#### Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 4.1.2012).

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupungin ilmoitustaululla (Pohjoisesplanadi 11–13) ja kaupunkisuunnitteluvirastossa 9.1.–30.1.2012 ja viraston internetsivuilla.

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaistyötä kiinteistöviraston ja talous- ja suunnittelukeskuksen kanssa.

#### Ehdotuksen nähtävilläolo ja lausunnot

Asemakaavan muotosehdotus on ollut julkisesti nähtävänä 23.3.–23.4.2012. Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia.

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa ympäristölautakunta, yleisten töiden lautakunta, pelastuslautakunta, kiinteistövirasto, Helsingin



Energia -liikelaitos ja Helen Sähköverkko Oy sekä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä.

Ympäristölautakunnalla, pelastuslautakunnalla, Helsingin Energia -liikelaitoksella ja Helen Sähköverkko Oy:llä sekä kiinteistövirastolla ei ole huomautettavaa ehdotuksesta. Yleisten töiden lautakunta puoltaa ehdotuksen hyväksymistä ja toteaa, ettei ehdotuksesta aiheudu kustannuksia rakennusvirastolle. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä toteaa, ettei muutosehdotus edellytä alueita palvelevien yleisten vesijohtojen ja viemäreiden siirtämistä.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Pirkko Vainio, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
pirkko.vainio(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12098 kartta, päivätty 28.2.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12098 selostus, päivätty 28.2.2012, päivitetty Kslk:n päätöksen 28.2.2012 mukaiseksi
- 3 Havainnekuva 28.2.2012
- 4 Osa päätöshistoria

Oheismateriaali

- 1 Ilmakuva asemakaavan muutosalueesta

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

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

Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kiinteistölautakunta  
Rakennuslautakunta



Helsingin Energia -liikelaitos  
Pelastuslautakunta  
Yleisten töiden lautakunta  
Ympäristölautakunta

## Päätöshistoria

Helsingin Energia -liikelaitos 24.5.2012

HEL 2011-004426 T 10 03 03

Helsingin Energian lausunto liitteessä 1.

Lisätiedot

Kivirinne Jouni, Yleissuunnitteluinsinööri, puhelin: +358 9 617 2936  
jouni.kivirinne(a)helen.fi

Kiinteistövirasto 14.5.2012

HEL 2011-004426 T 10 03 03

Kiinteistölautakunta järjesti 8.3. - 22.6.2011 Kalasataman Sörnäistenniemessä tontinluovutuskilpailun (desing-kilpailun) Täkkarin korttelin tontista (AK) 10583/1. Tontin kerrosala on 8 200 k-m<sup>2</sup>, josta on oltava kahvila- tai ravintolatilaa vähintään 800 k-m<sup>2</sup>. Tontille tulee rakentaa vapaarahoitteista omistus- ja / tai vuokra-asuntotuotantoa ilman Hhitas-ehtoja.

Kiinteistölautakunta päätti 6.10.2011 (478 §) varata mainitun tontin Lujatalo Oy:lle voittaneen kilpailuehdotuksen "POIJU" mukaisen asuntokohteen rakennuttamista varten 30.9.2012 saakka päätöksessä mainituin ehdoin.

Asemakaavan muutosehdotuksella mahdollistetaan voittaneen ehdotuksen toteuttaminen tontille. Tontilla lisätään asuinrakennusoikeutta 1 660 k-m<sup>2</sup>, joten uusi rakennusoikeus on yhteensä 9 860 k-m<sup>2</sup> (9 060 k-m<sup>2</sup> + kr 800 k-m<sup>2</sup>).

Kiinteistövirastolla ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksen johdosta.

Lisätiedot

Tallila Martti, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449  
martti.tallila(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 08.05.2012 § 156

HEL 2011-004426 T 10 03 03



29.10.2012

Kaj/1

Päätös

Ympäristölautakunta päätti antaa seuraavan lausunnon.

Ympäristölautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

17.04.2012 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esittelijä

ympäristötutkimuspäällikkö  
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Eeva Pitkänen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31517  
eeva.pitkanen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 08.05.2012 § 72

HEL 2011-004426 T 10 03 03

Päätös

Lautakunta päätti todeta, että sillä ei ole huomautettavaa Sörnäisten (10. ko) korttelin 10583 asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12098

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua. Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91§

Esittelijä

va pelastuskomentaja  
Jorma Lilja

Lisätiedot

Harri Laakso, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31234  
harri.laakso(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 03.05.2012 § 231

HEL 2011-004426 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä. Asemakaavan muutosehdotuksesta ei aiheudu kustannuksia rakennusvirastolle.

Esittelijä

**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



29.10.2012

kaupunginarkkitehti  
Jukka Kauto

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440  
petri.arponen(a)hel.fi  
Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237  
marko.jylhanlehto(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.02.2012 § 80

HEL 2011-004426 T 10 03 03

Ksv 2181\_3, Capellan puistotie 1, karttaruutu H3/S4, H4/S1

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 28.2.2012 päivätyn 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10583 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12098 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus/Kaj:n rooteli \*\*\*\*\*

Käsittely

28.02.2012 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä muutti ehdotustaan siten, että muutti autopaikkamääräyksen kuulumaan:

Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään suurempi luvuista 1 ap / 130 k-m<sup>2</sup> tai 0,5 ap / asunto.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Tuomas Hakala, projektipäällikkö, puhelin: 310 37205  
tuomas.hakala(a)hel.fi