



27.3.2017

Kaj/1

## Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.03.2017 § 144

HEL 2016-003052 T 10 03 03

Ksv 0953\_2, karttaruutu 675498c

### Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 8.11.2016 päivätyn ja 14.3.2017 muutetun asemakaavan muutos-ehdotuksen nro 12390 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10575 tontteja 3, 4, 5, 27 ja 28 ja korttelin 10576 tontteja 7 ja 8 sekä katualuetta (muodostuvat uudet korttelit 10591 ja 10592).

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutukseen sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyyn mielipiteeseen. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilla kohdassa Päätöksenteko

[www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv).

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

08.11.2016 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Tuukka Linnas, arkkitehti, puhelin: 310 37308  
tuukka.linnas(a)hel.fi  
Johanna livonen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37137



27.3.2017

johanna.iivonen(a)hel.fi  
Helena Färkkilä-Korjus, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37325  
helena.farkkila-korjus(a)hel.fi  
Mikko Juvonen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37252  
mikko.juvonen(a)hel.fi  
Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37251  
jouni.kilpinen(a)hel.fi  
Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37250  
kaarina.laakso(a)hel.fi

## Kiinteistölautakunta 26.01.2017 § 50

HEL 2016-003052 T 10 03 03

Kiinteistökartta 75/675 498; Työpajankatu 6-10, Verkkosaarencatu 1 ja Vanha talvitie 5-9

### Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Työpajanpihan asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12390 seuraavan lausunnon:

### Suunnitelma

Asemakaavan muutos koskee korttelin 10575 tontteja 3, 4, 5, 27 ja 28 ja korttelin 10576 tontteja 7 ja 8 sekä katualuetta (muodostuvat uudet korttelit 10591 ja 10592). Entiset KTY-tontit muuttuvat uusiksi KTY- ja AK-tonteiksi. Muutos mahdollistaa Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan uuden toimistotalon rakentamisen ja tuo toimitilavaltaiseen kortteliin sekoittuneisuutta mahdollistamalla asuinkerrostalojen rakentamisen.

Suunnittelualan pinta-ala on 29 225 m<sup>2</sup>. Kaavaratkaisussa alueen kokonaiskerrosala on 84 236 k-m<sup>2</sup>, josta 55 836 k-m<sup>2</sup> on toimitilarakennusten korttelialueella ja 28 400 k-m<sup>2</sup> on asuinkerrostalojen korttelialueella. Korttelitehokkuus on ek = 3,9. Kaavaratkaisun myötä alueen rakennusoikeus vähenee 194 k-m<sup>2</sup>. Alueelle arvioidaan tulevan noin 650 uutta asukasta ja 2 100 uutta työpaikkaa.

### Maanomistuksesta, maanvuokrasopimuksista ja rakennuksista

Helsingin kaupunki omistaa alueen. Korttelin rakennukset ovat yksityisessä omistuksessa ja tontit vuokrattu eripituisilla maanvuokrasopimuksilla. Kaavaratkaisusta on neuvoteltu alueen rakennusten omistajien ja maanvuokralaisten kanssa.

Osoitteessa Hermannin rantatie 2/Työpajankatu 10 (uusi tontti 10591/2) sijaitsee 6/7-kerroksinen tiilipintainen toimistorakennus, jota kutsutaan Yrittäjätaloksi. Tontin maanvuokrasopimus on päättymässä



---

31.12.2020 ja sitä on tarkoitus esittää jatkettavaksi pitkäaikaisella sopimuksella. Uudessa maanvuokrasopimuksessa sovitaan kaupunkiympäristötalon toteuttamiseen tarvittavat ehdot, kuten esimerkiksi ajoyhteydet.

Osoitteessa Työpajankatu 6 (uusi tontti 10575/30) sijaitsee vuonna 1946 suunniteltu tiilipintainen entisen makkaratehtaan rakennus sekä sen laajenuksena 7-kerroksinen, tiilipintainen teollisuus- ja varastorakennus. Rakennukset on 1990-luvun puolivälissä saneerattu teollisuus- ja varastotiloiksi sekä toimisto-, koulutus- ja arkistotiloiksi. Rakennusten kerrosala on yhteensä 19 327 k-m<sup>2</sup>. Rakennukset on perustettu puupaaluille ja niiden kerroskorkeus on vain 3 metriä. Puupaalut vaikeuttavat maanalaisten tilojen rakentamista alueelle ja olisivat esimerkiksi asuinkäyttöön muutetulle rakennukselle liian epävarma perustamistapa. Puupaalujen korvaaminen betonipaaluilla olisi puolestaan erittäin kallis toimenpide. Rakennusten rajallinen kerroskorkeus muodostaisi haasteen uuden käyttötarkoituksen ja talotekniikan suunnittelussa. Näistä lähtökohdista kaavamuutoksen valmistelussa on lähdetty siitä, että nykyiset rakennukset puretaan ja korvataan uudisrakentamisella. Tontti on vuokrattu 31.12.2040 päättyvällä maanvuokrasopimuksella. Vuokralaisen kanssa on neuvoteltu vuokrasopimuksen päättämisestä ennen vuokrakauden loppua, jotta muun muassa kaupunkiympäristötalon toteuttaminen olisi riskittömämpää ja korttelista tulisi viihtyisämpi kokonaisuus.

Osoitteessa Verkkosaarenkatu 1 (uusi tontti 19592/1) sijaitsee taitelijoiden tiloina toimiva kaksikerroksinen teollisuus- ja varastorakennus, joka on suojeltu asemakaavamerkinällä sr-2. Maanvuokrasopimus on voimassa 31.5.2037 asti.

Vanha talvitie 5:ssä (uusi tontti 19575/29) sijaitsee lainvoimaisessa asemakaavassa purettavaksi tarkoitettu tiili- ja betonipintainen 4-kerroksinen toimistorakennus. Rakennus on perustettu puupaaluille. Hartela on ostanut vuonna 2004 maanvuokraoikeuden, joka on voimassa toistaiseksi 3 kuukauden irtisanomisajalla, ja se on tarkoitus irtisanoa keväällä 2017.

Osoitteessa Hermannin rantatie 4 (uusi tontti 19591/1) sijaitsee lainvoimaisessa asemakaavassa purettavaksi osoitettu 1-kerroksinen kevytrakenteinen varastorakennus. Rakennus on siirtynyt YIT:lle vuonna 2006 ostetun vuokraoikeuden mukana. Vuokraoikeus on voimassa toistaiseksi 3 kuukauden irtisanomisajalla ja se on tarkoitus irtisanoa keväällä 2017.

Suunnitellulle tontille 10591/1 on tarkoitus rakentaa kaupunkiympäristötalo, jonka laajuus on noin 30 000 k-m<sup>2</sup>. Rakentamisen mahdollistami-

---



27.3.2017

Kaj/1

---

seksi edellä mainitut vuokrasopimukset irtisanotaan ja uudet tontit tullaan myöhemmin varaamaan erillisillä menettelyillä.

#### Varaustilanne

Alueella on ollut varauksia sekä YIT:lle että Hartelalle business parkien suunnittelua varten. Varaukset ovat päättyneet, kun hankkeita ei saatu toteutettua kohtuullisessa ajassa.

#### Pysäköinnistä

Suunnittelualueella on osoitettu pysäköinti maanalaisiin laitoksiin. Tonttien pysäköintiä on mahdollista yhdistellä suuremmiksi kokonaisuuksiksi, jolloin kustannuksia pystytään säästämään esimerkiksi yhteisillä ajorampeilla sekä toimistojen ja asuntojen pysäköinnin vuorottaiskäytöllä.

Maaperäolosuhteet ovat kuitenkin vaikeat, jolloin autopaikkojen rakentaminen on kallista, ja pysäköintinormi varsin tiukka, joten hankkeet ovat tutkineet pysäköinnin sijoittamista osin korttelin ulkopuolisiin laitoksiin.

#### Kaavaratkaisusta

Asemakaavan muutosta on valmisteltu hyvässä yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa, joten kaavaehdotuksesta ei ole tässä vaiheessa huomautettavaa.

#### Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

#### Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441  
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

#### Yleisten töiden lautakunta 13.12.2016 § 480

HEL 2016-003052 T 10 03 03

#### Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa kaupungin teknisen viraston, asuntojen ja toimitilojen rakentaminen Työpajanpihalle.

---



27.3.2017

Entisen makkaratehtaan rakennus osoitteessa Työpajankatu 6, toimitalorakennus osoitteessa Vanha talvitie 5 ja varistorakennus osoitteessa Hermannin rantatie 4 puretaan uuden rakentamisen tieltä.

Asemakaavan muutoksesta aiheutuu kaupungille kustannuksia arviolta noin 7–11 miljoonaa euroa (alv 0%). Tästä pilaantuneiden maiden kunnostuksen ja käsittelyn osuus on noin 4 miljoonaa euroa ja yleisten alueiden rakentamisen osuus noin 3–7 miljoonaa euroa. Yleisten alueiden ja maanalaisen pysäköinnin toteuttamistapa on vielä ratkaisematta. Pysäköintiratkaisu vaikuttaa myös huomattavasti yleisten alueiden kustannuksiin niiden perustamisen osalta. Kustannuksiin ei myöskään sisälly kaava-alueelle suunnitellun kaupungin teknisten virastojen yhteishankkeen toteuttamiskustannuksia.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti  
Jukka Kauto

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440  
petri.arponen(a)hel.fi  
Heikki Takainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38977  
heikki.takainen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 13.12.2016 § 143

HEL 2016-003052 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Sörnäisten, Kalasataman (10.ko) Työpajanpihan asemakaavan muutoksesta nro 12390:

Pelastuslautakunnalla ei ole huomautettavaa kaava-asiassa.

Esittelijä

pelastuskomentaja  
Simo Wecksten

Lisätiedot

Kimmo Kartano, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 0403514306  
kimmo.kartano(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 13.12.2016 § 379

HEL 2016-003052 T 10 03 03

Lausunto



---

Ympäristölautakunta antoi seuraavan lausunnon.

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa kaupungin Kaupunkiympäristö-toimialan toimitalon, asuntojen ja toimitilojen rakentaminen Kalasatamaan, jossa kokeillaan uudenlaista älykästä kaupunkikehitystä. Tämä tarjoaa mahdollisuudet esimerkillisiin kaavaratkaisuihin myös ympäristönäkökulmasta.

#### Ilmastovaikutukset

Fiksu Kalasatama on päässyt osaksi Climate KIC -verkoston Smart and Sustainable -verkostoa, johon kuuluu yhdeksän aluetta ympäri Eurooppaa. Verkoston tavoitteena on kiihdyttää alueiden siirtymistä kohti nollahiillistä yhteiskuntaa. Tämä tarkoittaa esimerkiksi energiatehokkaita ja energiaomavaraisia rakennuksia, edistyksellisiä ilmastomuutoksen sopeutumisen ratkaisuja ja älykkäitä sähköverkkoja. Asemakaavassa tulisi siten kiinnittää erityistä huomiota ilmastomuutoksen hillintään ja ilmastomuutokseen sopeutumiseen. Vaikka Työpajanpihan kaava-alueella on valmis toimitilahanke, jolla on omat ympäristötavoitteet, kaupungin oman toimitilanhankkeen sisältävän asemakaavan on ympäristölautakunnan mielestä toimittava hyvänä esimerkkinä siitä, miten ilmastomuutoksen haasteisiin vastataan asemakaavatasolla. Viikin energiatehokkaan ympäristötalon kokemusten pohjalta voidaan todeta, että Kaupunkiympäristötoimitalon korttelista tulee todennäköisesti tärkeä vierailukohde ja näyteikkuna Helsingin ratkaisuille. Viikin ympäristötalon energiatehokkuusratkaisuihin on tutustunut jo useita tuhansia kävijöitä ympäri maailmaa.

Ympäristölautakunnan mielestä toimitalon rakentamisessa on sitouduttava korkeaan energiatehokkuuteen ja uusiutuvan energian tuottamiseen. Vaatimus lähes nollaenergiarakentamisesta tulee sisällyttää asemakaavamääräyksiin. Kaava-alueella tai ainakin korttelin 10591 tontilla 1 aurinkopaneeleita on hyödynnettävä osana rakennuksen energiajärjestelmää vähintään 1 kWh/brm2/vuosi.

Asemakaavassa on syytä määrätä viherkertoimen käytöstä tavoite- ja minimitaso toimitila- ja asuinrakennusten korttelialueille. Alueen jatko-suunnittelussa mm. hulevesien käsittelyssä ja pihasuunnitelmissa tulee ottaa huomioon mahdollinen maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuus.

Kaava-alueen keskeinen sijainti erittäin hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä mahdollistaa kestäviin liikkumistapoihin pohjautuvan asuminen ja työnteon. Myös autoilun sähköistyminen tulee ottaa huomioon ja mahdollistaa sähköajoneuvojen lataaminen autopaikoilla. Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi edellyttää, että uudet rakennukset varustetaan sähköautojen latauspisteillä.

---



27.3.2017

Kaj/1

---

## Meluvaikutukset

Kaavaluonnokseen verrattuna Vanhan talvitien varren rakentaminen on muuttunut pääosin asumiseen, mikä on otettu huomioon meluselvityksessä. Kaavaselostuksessa todetaan, että Vanhan talvitien suuntaan on asemakaavassa annettu 5 dB suurempi ääneneristävyysvaatimus kuin pelkästä liikenteen ja lauhduttimien melusta aiheutuisi. Lisäksi kaavassa on annettu määräys, jonka mukaan Vanhaan talvitiehen rajautuvissa rakennuksissa asuntoja ei saa suunnata yksinomaan Vanhalle talvitiele päin.

Määräykset ovat tarpeellisia. Määräysten riittävyttä ei voida kuitenkaan arvioida, koska tukkualueen yöaikaisesta liikenteestä ja toiminnasta sekä niihin liittyvistä melulähteistä ei ole esitetty kuvausta. Meluselvityksen mukaan Tukutorin lauhduttimien aiheuttama keskiäänitaso on asuinkortteleiden julkisivulla 56 dB. Melutaso ylittää melutason ohjearvot sekä rakentamismääräyskokoelman LVIS-laitteille määrittämän enimmäistason 45 dB. Tukkualueen toiminnasta ja sen aiheuttamasta melusta tulisi esittää vähintään asiantuntija-arvio, jonka perusteella voidaan osoittaa asemakaavamääräysten riittävyys tai tarvittaessa päivittää meluselvitys ja meluntorjuntamääräykset.

Tukkualueen toimintaan liittyvän melun huolellinen arviointi ja riittävä meluntorjunta on tärkeää niin asumisen terveellisyyden ja viihtyisyyden kannalta kuin myös Tukutorin hyvien toimintaedellytysten turvaamiseksi.

### Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö  
Päivi Kippo-Edlund

### Lisätiedot

Anu Haahla, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 28916  
anu.haahla(a)hel.fi  
Jari Viinanen, ympäristötarkastaja (ilmasto), puhelin: +358 9 310 31519  
jari.viinanen(a)hel.fi

Nimistötoimikunta 12.10.2016 § 76

HEL 2016-003052 T 10 03 03

Nimistötoimikunta jatkoi edellisessä kokouksessa aloittamaansa keskustelua Sörnäisten kaupunginosassa Kalasatamassa sijaitsevan entisen nk. Lihapihan alueen nimistöstä.

Nimistötoimikunta päätti esittää korttelin sisäiselle kävelykadulle nimeä

---



27.3.2017

Kaj/1

---

Työpajanpiha–Verkstadsgården  
(jalankulku- ja pyöräily-yhteys)  
Perustelu: Liitynnäinen; Työpajankadun mukaan.

21.09.2016 Pöydälle

Lisätiedot

Johanna Lehtonen, nimistösuunnittelija, puhelin: 310 37386  
johanna.lehtonen(a)hel.fi

Tukkutori 12.5.2016

HEL 2016-003052 T 10 03 03

Tukkutorilla ei ole varsinaisesti kommentoitavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan koskien kortteleiden 10575 ja 10576 asemakaavamuutosta.

Haluamme kuitenkin tuoda esiin tukkualueen ympärivuorokautiset suu-  
rehkot liikennevirrat. Tämä rasittaa erityisesti Vanhaa talvitietä, joskin  
alueen muutkin portit ovat vielä käytössä.

Lähitulevaisuudessa liikennevirta suuntautuu entistä enemmän Vanhal-  
le talvitiele uuden pakastamon rakentamisen alkaessa. Tällöin Sör-  
näisten kadun puoleiset portit suljetaan ja kaikki pakastamon tukkulii-  
kenne ohjautuu Vanhan talvitien kautta.

Lisätiedot

Elina Siltanen, toimitusjohtaja, puhelin: 310 32500  
elina.siltanen(a)hel.fi

Rakennusvalvontavirasto Kaupunkikuvaosasto 9.5.2016

HEL 2016-003052 T 10 03 03

Asemakaavamerkinnoista:

Yleisellä tasolla kaavan merkinnät ovat hyvin tarkkoja, näin tiukat kaa-  
varajaukset johtavat helposti poikkemistarpeisiin. Parempi olisi jos kaa-  
vassa annetut korkeusasemat olisivat ”likimääräisiä” ja lisäksi annetta-  
isiin laajempia alueita, joissa mahdollistetaan tietty korkeus – vähem-  
mänhän voi aina tehdä. Onhan koroissa tai kerrosluvuissa huomioitu iv-  
konehuoneet? Jos ei, sallitaan ne rakennettaviksi ullakoiksi, eli julkisi-

---





---

vulinjalta 45 astetta sisäänvedettyinä, mikä ilmeisesti ei ainakaan kauttaaltaan ole ollut ulkonäkömielessä tavoiteltava vaihtoehto?

Pilkutettujen alueiden kaavamerkintäselitystä ei löydy?

Pysköintitiloista on maininta, että ne saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi. Lisäksi tulee ehdottomasti olla maininta että kellarikerroksia saa olla useampi kuin yksi. Sama koskee ”map”-merkintää: maininta että kellaritiloja saa olla useammassa tasossa on syytä olla jos se halutaan mahdollistaa.

Kaava-alueella on muutama kohta, jotka eivät ole rakennusten alla tai ovat ilman tuota ”map”-merkintää. Olisiko kuitenkin järkevää sallia maanlainen paikotus koko alueella – eli ”map” –merkinnät myös niille pihalueille, joissa niitä ei nyt ole?

Selityksistä:

”Tontin rajaseinällä saa olla ikkunoita ja muita aukkoja, jollei naapuritontilla ole tällä kohden rakennusala”

Kaavamääräys tulisi poistaa, koska se ei tarjoa mitään lisäarvoa, päinvastoin aiheuttaa tulkintaongelmia paloturvallisuuskysymyksissä rakennuslupavaiheessa.

”Rakennusten julkisivujen tulee olla paikalla muurattua poltettua tiiltä ja lasia. Korttelissa 10592 tiilen tulee olla valkoista”

Olisi hyvä lisätä, että julkisivujen tulee olla ”pääosin” tiettyä materiaalia. Korttelin 10592 määrittely tuntuu hyvin irralliselta. Olisi hyvä jos tähän jäisi tulkintamahdollisuutta myöhemmin, olisiko mahdollista määrittää hieman väljemmin, esim. että ”korttelin 10592 sisäpihalla julkisivujen tulee olla valkoista tiiltä tai rappusta.”?

”On asukkaiden käyttöön rakennettava riittävästi varasto- ja huoltotiloja”

Kaavamääräys ei tuo lisäarvoa, koska ei täsmennä asiaa tarkemmin vaan jää yleiselle tasolle.

Lisätiedot

Sofia Amberla, arkkitehti, puhelin: 310 26450  
sofia.amberla(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 21.4.2016

HEL 2016-003052 T 10 03 03

---



27.3.2017

---

Kohde sijaitsee Sörnäisissä, Helsingissä, Työpajankadun, Vanhan Talvitien Verkkosaarekadun ja Hermannin Rantatien rajaamalla alueella. Alueen kaakkoisosalla on Yrittäjätalo, joka on perustettu teräsbetoni-paaluilla ja osittain kallionvaraisesti. Alueen länsiosalla on Makkaratehtaan talo, joka on perustettu puupaaluilla ja alueen pohjoisosalla on museorakennus, joka on perustettu osittain maanvaraisesti ja osittain puupaaluilla.

Maanpinnan korkeus on +3,0 tai hieman sen yläpuolella. Maaperä koostuu täyttökerroksesta, savikerrostumasta, siltti/hiekkakerroksesta ja moreenikerroksesta. Yrittäjätalon alueella kallionpinta nousee lähelle nykyistä maanpintaa. Kallionpinta on syvimmillään noin tasolla -25 alueen eteläosalla.

Puupaalujen terveenä pysymiselle on tärkeää, että alueen orsi- ja pohjaveden korkeustaso ja virtaus säilyvät muuttumattomina.

Orsiveden korkeus on vaihdellut tasovälillä +0,5...+2,1 ja pohjaveden korkeus on vaihdellut tasovälillä -0,7...+2,2. Orsi- ja pohjaveden luontainen virtaussuunta on lännestä itään.

Lisätiedot

Jari Haataja, projektipäällikkö, puhelin: 310 79709  
jari.haataja(a)hel.fi

---