



10. KAUPUNGINOSA SÖRNÄINEN
KORTTELI 10583

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN NRO 12098 SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12098
PÄIVÄTTY 28.2.2012

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
10. kaupunginosan Sörnäinen
korttelia 10583

Hankenumero: 2181_3
HEL 2011-004426

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 4.1.2012
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 28.2.2012
Nähtävilläolo (MRL 65 §):
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee itäisessä kantakaupungissa, Sörnäistenniemessä ja sitä
rajaavat Leonkatu, Sörnäistenlaituri ja Capellanaukio.

LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Seurantalomake
Sijaintikartta
Ilmakuva asemakaavan muutosalueesta
Asemakaavan muutosluonnos
Havainnekuva
Ote maakuntakaavasta
Ote Yleiskaava 2002:sta
Kalasataman/Sörnäistenrannan ja Hermanninrannan osayleiskaava
Ote ajantasa-asemakaavasta
Vesihuoltokartta
Energiahuolto ja tietoliikennekartta
Jätehuoltokartta
Maaperäkartta

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Turvatekniikan keskus, Lausunto Sörnäistenniemen asemakaavaluonnoksesta, (Tukes 30098/36/2008, 22.2.2008), Kslk 2007-2004/523, 27.2.2008

Sörnäistenniemen asemakaavan pohjarakennesuunnitelma, Geo 11336, 31.12.2007

Sörnäistenniemen vesihuollon yleissuunnitelma, Ksv, Teknistaloudellinen toimisto, 16.10.2007

Helsingin kaupunki, rakennusvirasto, Kalasataman ja Sörnäistenniemen kaava-alueet, esi- ja katurakentamisen sekä vesihuollon yleis- ja rakennussuunnittelu, Suunnitteluohjeet talonrakentamista varten, 20.8.2009

Hanasaari, ympäristömeluselvitys, Insinööritoimisto Akukon Oy 93059-1, 3/2010

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Kiinteistövirasto järjesti korttelista 10583 tontinluovutuskilpailun vuonna 2011. Asemakaavan muutos mahdollistaa hankkeen toteuttamisen voitaneen ehdotuksen mukaisesti.

Korttelissa lisätään rakennusoikeutta 1 660 k-m² ja uusi rakennusoikeus on yhteensä 9 860 k-m².

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavamuutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole esitetty mielipiteitä.

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

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskee kaksi erityistavoitetta:

- Varautuminen lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin
- Pilaantuneen maa-alueen puhdistustarve on selvitettävä ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin.

Näitä asioita on käsitelty kohdassa maaperän rakennettavuus ja puhtaus. Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on kerrostalovaltainen alue. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Osayleiskaava

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

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 11780 (saanut lainvoiman 16.1.2009). Kaavan mukaan alueella on yksi asuinkerrostalotontti, jonka rakennusoikeus on 6 200 k-m². Kerrosluku vaihtelee viidestä kahdeksaan.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 7.10.2011.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa alueen.

Kaupunginhallitus on varannut alueen Lujatalo Oy:lle vapaarahoitteisten omistus- ja vuokra-asuntojen rakennuttamista varten.

Alueen yleiskuvaus

Alue on entistä satamatoimintojen aluetta, joka muuttuu osaksi uutta Sörnäistenniemen urbaania asuin- ja työpaikka-alueetta. Se sijaitsee noin 400 metrin päässä Kalasataman metroasemasta, jonne muodostuu suuri palvelukeskittymä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Asemakaavamuutosalueella nykyisin sijaitsevat yhdyskuntateknisen huollon verkostot ovat pääosin vasta hiljattain rakennettuja ja palvelevat valmisteilla olevaa asemakaavan muutosta. Alueen nykyinen yhdyskuntatekninen huolto käsittää vesihuollon, energiahuollon ja tietoliikenteen.

Alueen viemäröinti perustuu erillisviemäröintiin; jäte- ja hulevedet johdetaan painovoimaisesti omissa viettoviemäreissään. Alueen vesijohdoverkosto kuuluu Ilmalan painepiiriin ja painetaso on n. 62 mvp.

Energiahuollon verkostoista alueella on nykyisin Leonkadulla sijaitsevat kaukolämpö ja -jäähdytysputket ja maakaasuputki ja Capellan puistotiellä sijaitseva kaukojäähdytys. Lisäksi alueen länsipuolella sijaitsee pohjois-eteläsuunnassa vanha 10 kV sähkömaakaapeli.

Käytöstä poistuu Sörnäistenlaiturin ja korttelin välinen vesihuollon liitoshaara (32 mm ja 110 mm vesijohdot ja 50 mm hulevesiviemäri). Haara liittyy nykyään Sörnäistenlaiturilla sijaitsevaan hulevesiviemäriin ja vesijohtoon.

Maaperä

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.

Ympäristöhäiriöt

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

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

3

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutos mahdollistaa kiinteistöviraston järjestämän tontinluovutuskilpailun tuloksen toteuttamisen voittaneen ehdotuksen mukaisesti ja asuinkerrostalon rakentamisen toiminnallisesti ja taloudellisesti järkevällä tavalla. Alueen kerrosala kasvaa 1 660 k-m² ja on muutoksessa yhteensä 9 860 k-m².

Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 0,33 ha, joka on kokonaisuudessaan asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Rakennusoikeus on 9 860 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuutta $e = 3,01$.

Asuinrakennusten korttelialue (AK)

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

Liikenne ja pysäköinti

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

Korttelin pysäköinti rakennetaan tontille kaksitasoiseen pysäköintihalliin pihan ja rakennuksen rungon alle. Autopaikkojen määrä asuinkerrostalojen korttelialueella on vähintään suurempi luvuista 1 ap / 130 k-m² tai 0,5 ap / asunto.

Palvelut

Kortteliin tulee rakentaa liiketiloja yhteensä vähintään 800 k-m². Korttelista noin 200 metriä länteen rakennetaan Kalasataman koulu ja päiväkotit. Suurin palvelukeskittymä muodostuu Kalasataman metroaseman ympärille rakentuvaan Kalasataman keskukseen.

Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualueen läheisyyteen hiljattain rakennetut yhdyskuntateknisen huollon verkostot palvelevat asemakaavan muutosta. Alue liittyy kaikkiin yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin. Vesihuollon, energiahuollon ja tietoliikenteen verkostojen lisäksi alue liittyy myös jätteiden imukeräysjärjestelmään.

Valtaosa aluetta jatkossa palvelevista vesihuollon verkostoista on jo rakennettu. Alueen viemäröinti perustuu erillisviemäröintiin. Alustavat laskelmat osoittavat alueen vedenjakelun minimipainetasovaatimusten todennäköisesti täyttyvän. Vedenjakeluverkoston maksimikulutustilanteen aikaisen painetason edellytetyn minimipainetason arvot ovat alustavien arvioiden mukaan kuitenkin niin lähellä toisiaan, että jatkosuunnittelussa asiaa on selvitettävä yksityiskohtaisemmin. Mikäli osoittautuu, että verkoston painetaso ei täytä minimipainetasovaatimuksia, on kiinteistöön asennettava kiinteistökohtainen paineenkorotus.

Energiahuollon verkostoista alueelle tulee kaukolämmityksen ja -jäähdytyksen lisäksi maakaasuverkosto ja sähkömaakaapeleita. Merkittävä osa energiahuollon verkostoista on jo rakennettu.

Tämänhetkisen tiedon mukaan jätteiden imukeräysjärjestelmä on viimeinen vielä kokonaan toteuttamatta oleva yhdyskuntateknisen huollon järjestelmä.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Tonttien suunnittelua ja rakentamista varten on laadittu raportti, jossa on tietoja mm. pohjaolosuhteista, esirakentamisesta ja maaperän puhdistustoimenpiteistä: "*Helsingin kaupunki, rakennusvirasto, Kalasataman ja Sörnäistenniemen kaava-alueet, esi- ja katurakentamisen sekä vesihuollon yleis- ja rakennussuunnittelu, Suunnitteluohjeet talonrakentamista varten, 20.8.2009*".

Alue on pääosin esirakennettu pudotustiivistysmenetelmällä. Rakennukset perustetaan paaluille, korttelin sisäpihan alueella voidaan käyttää anturaperustusta. Kantavan pohjakerroksen korkeustaso on korttelin lounaiskulmassa noin tasolla -20 ja kaakkoiskulmassa noin tasolla -32. Lopullisten perustamistapojen suunnittelua varten on tehtävä tontikohtaisia lisäselvityksiä pohjarakennusolosuhteista.

Kaava-aluetta rajaavien katujen korkeustasojen määrittelyssä on otettu huomioon ilmastomuutoksesta mahdollisesti aiheutuva merenpinnan nousu sekä paikallisista rankkasateista johtuvat tulvatilanteet.

Pilaantuneen maaperän kunnostukselle Sörnäistenniemessä on myönnetty Uudenmaan ympäristökeskuksen ympäristölupa No YS 675/5.6.2009 (Dnro UUS-2008-Y-683-114). Ympäristöluvassa on määriteltä kunnostustavoitteet sekä korttelialueille että yleisille alueille. Korttelin 10583 maaperän haitta-ainepitoisuudet alittavat pääsääntöisesti puhdistamiselle riskinarvion perusteella asetetut tavoitetasot. Alueella on todettu pistemäinen alue, jolla maaperän kuparipitoisuus ylittää ylempään ohjearvon, mutta alittaa puhdistamisen tavoitetason. Kuparipitoinen maa poistetaan, mikäli maata on tarpeen poistaa rakentamisen vuoksi.

Ympäristöhäiriöt

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 äänitasoerovaatimus. Mikäli asuinkerrostalojen parvekkeita sijoitetaan katujen puolelle, tulee ne lasittaa niiden viihtyvyyden ja käytettävyyden parantamiseksi.

4

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan

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

Kaavan muutoksen aiheuttamat vaikutukset kaupunkikuvaan, rakennettuun ympäristöön ja maisemaan ovat voimassa olevaan asemakaavaan nähden vähäiset. Alueen urbaaninen monimuotoisuus säilyy ennallaan.

5

SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

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

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan 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 viranomaisyhteistyötä kiinteistöviraston tonttiosaston ja talous- ja suunnittelukeskuksen kanssa.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmistelusta ei esitetty mielipiteitä.

6 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 28.2.2012 ja se päätti puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Käsittely

Esittelijä muutti ehdotustaan siten, että muutti autopaikkamääräyksen kuulumaan: Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään suurempi luvuista 1 ap / 130 k-m² tai 0,5 ap / asunto.

Helsingissä 28.2.2012

Olavi Veltheim



SÖRNÄISTENNIEMEN KORTTELIN 10583 ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee korttelia 10583, jota rajaavat Capellan puistotie, Leonkatu ja Sörnäistenlaituri.

Nykytilanne

Alue on entistä satamakenttää, jolle on suunniteltu rakennettavaksi 4–8- kerroksinen asuinkerrostalo. Esirakennustyöt alueella ovat käynnissä. Korttelista järjestettiin tontinluovutuskilpailu, jonka voitti Lujatalo Oy. Kiinteistölautakunta on varannut tontin kilpailun voittajalle.

Korttelin rakennusoikeus on yhteensä 9 860 k-m² ja se on varattu Lujatalo Oy:lle.

Mitä alueelle suunnitellaan

Korttelissa lisätään rakennusoikeutta 1 660 k-m², minkä jälkeen uusi rakennusoikeus on yhteensä 9 860 k-m².

Aloite

Kaavamuuotos on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Maanomistus

Alue on Helsingin kaupungin omistuksessa.

Kaupunginhallitus on varannut alueen 6.10.2011 Lujatalo Oy:lle vapaarahoitteisten omistus- ja vuokra-asuntojen rakennuttamista varten.

Kaavatilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2009 alueella on asuinkerrostalokortteli ja siihen liittyvä piha-alue

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi.

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto arvioi kaavan toteuttamisen vaikutuksia rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan kaavan valmistelun yhteydessä.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnoskartta on lähetetty osallisille. Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto on esillä 9.1.–30.1.2012:

- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansa-koulukatu 3,1. krs
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt").
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13

Kaavan valmistelija on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta voi esittää mielipiteen **viimeistään 30.1.2012** kirjallisesti osoitteen:





Kaupunkisuunnitteluvirasto, kirjaamo
PL 2100, 00099 Helsingin kaupunki
(käyntiosoite Kansakoulukatu 3)

tai faksi: 310 37378

tai sähköposti: kaupunkisuunnittelu(a)hel.fi

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti
kaavan valmistelijalle.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö jär-
jestetään erillisin neuvotteluin.

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen
pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoit-
teena on, että ehdotus esitellään kaupunki-
suunnittelulautakunnalle keväällä 2012.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan
julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään tarvit-
taessa viranomaisten lausunnot. Kaavaeh-
dotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävil-
läoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kau-
punginhallituksen ja kaupunginvaltuuston
käsiteltävänä keväällä 2012.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat ja rakennuttajat
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kiinteistöviraston tonttiosasto, rakennusvalvontavirasto, pelastuslaitos, Helsingin seudun ympäristöpalvelut, Helsingin Energia

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kau-
punkisuunnitteluviraston internet-palvelusta:
www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kar-
talla.

Suunnittelusta tiedotetaan

- kirjeillä osallisille
- www.hel.fi/ksv (kohdassa Nähtävänä nyt)

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtä-
villäolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka
julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvud-
stadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston
internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).

Kaavaa valmistelee

projektipäällikkö Tuomas Hakala
puhelin 310 37205
sähköposti [tuomas.hakala\(a\)hel.fi](mailto:tuomas.hakala(a)hel.fi)



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	02.02.2012
Kaavan nimi	10. kaupunginosa Sörnäinen, Sörnäistenniemi, Kortteli 10583		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	09.01.2012
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112098
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3280	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3280

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

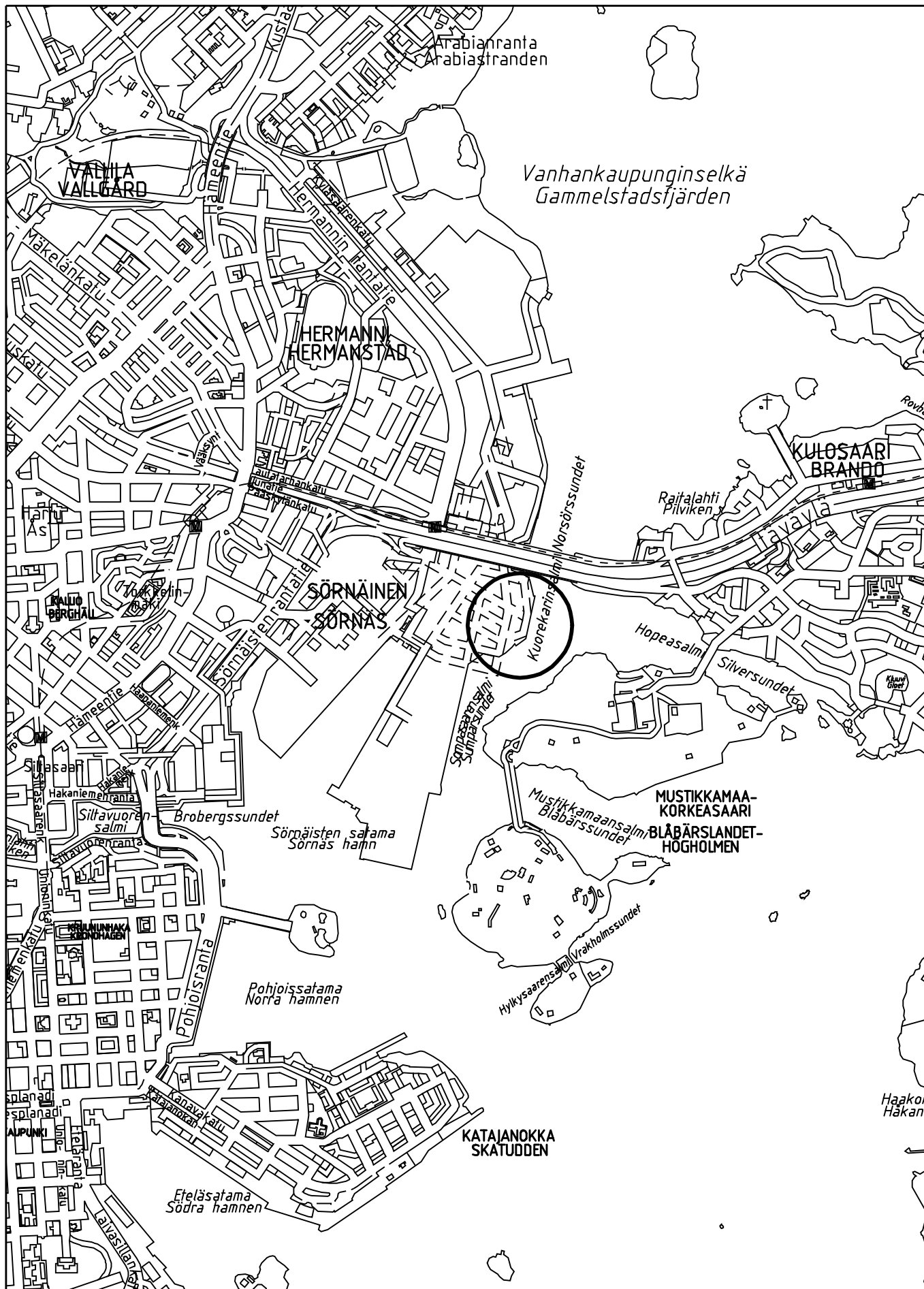
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3280	100,0	9860	3,01	0,0000	1660
A yhteensä	0,3280	100,0	9860	3,01	0,0000	1660
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
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				

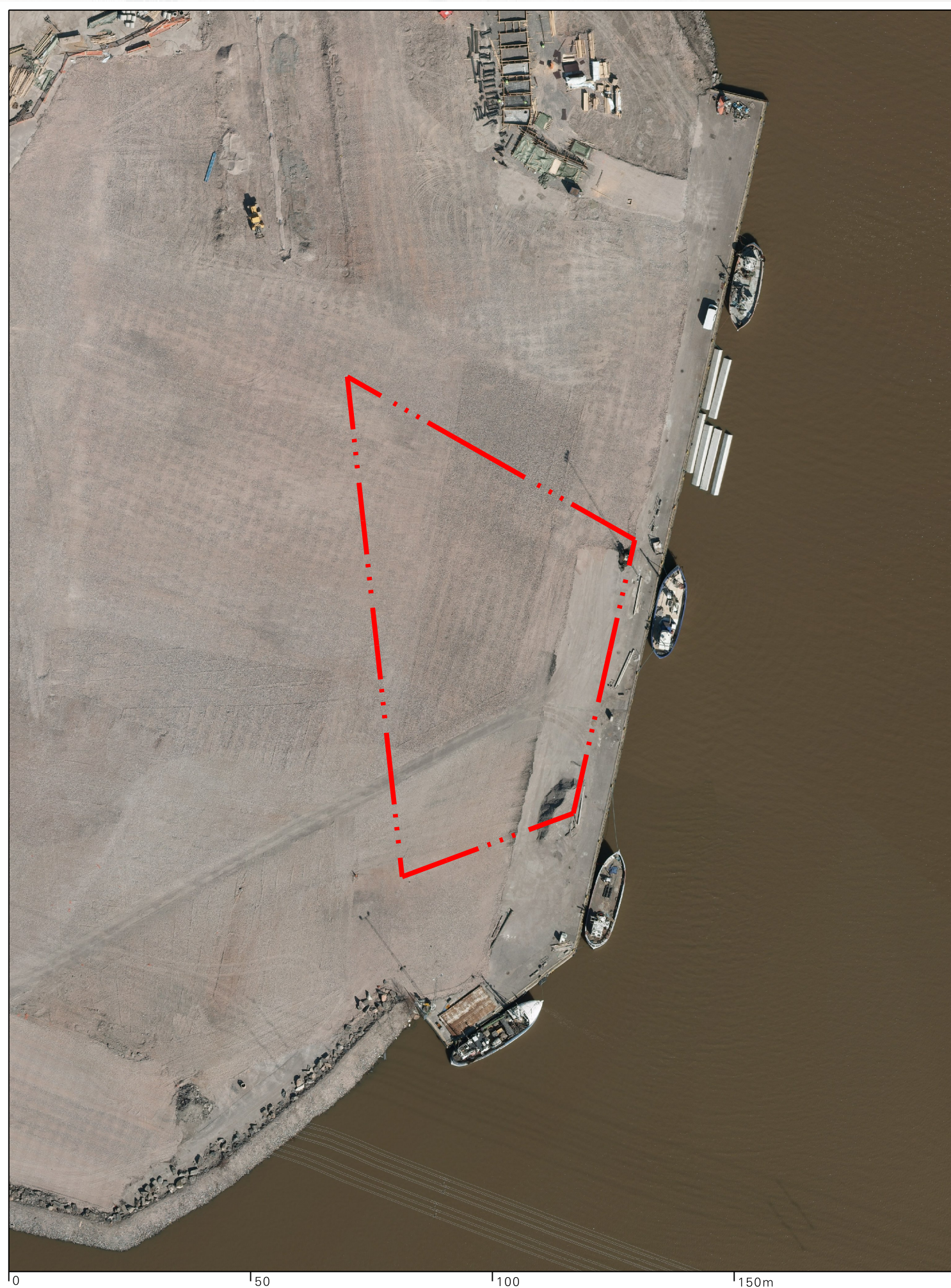
Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3280	100,0	9860	3,01	0,0000	1660
A yhteensä	0,3280	100,0	9860	3,01	0,0000	1660
AK	0,3280	100,0	9860	3,01	0,0000	1660
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Sijaintikartta
Kortteli 10583



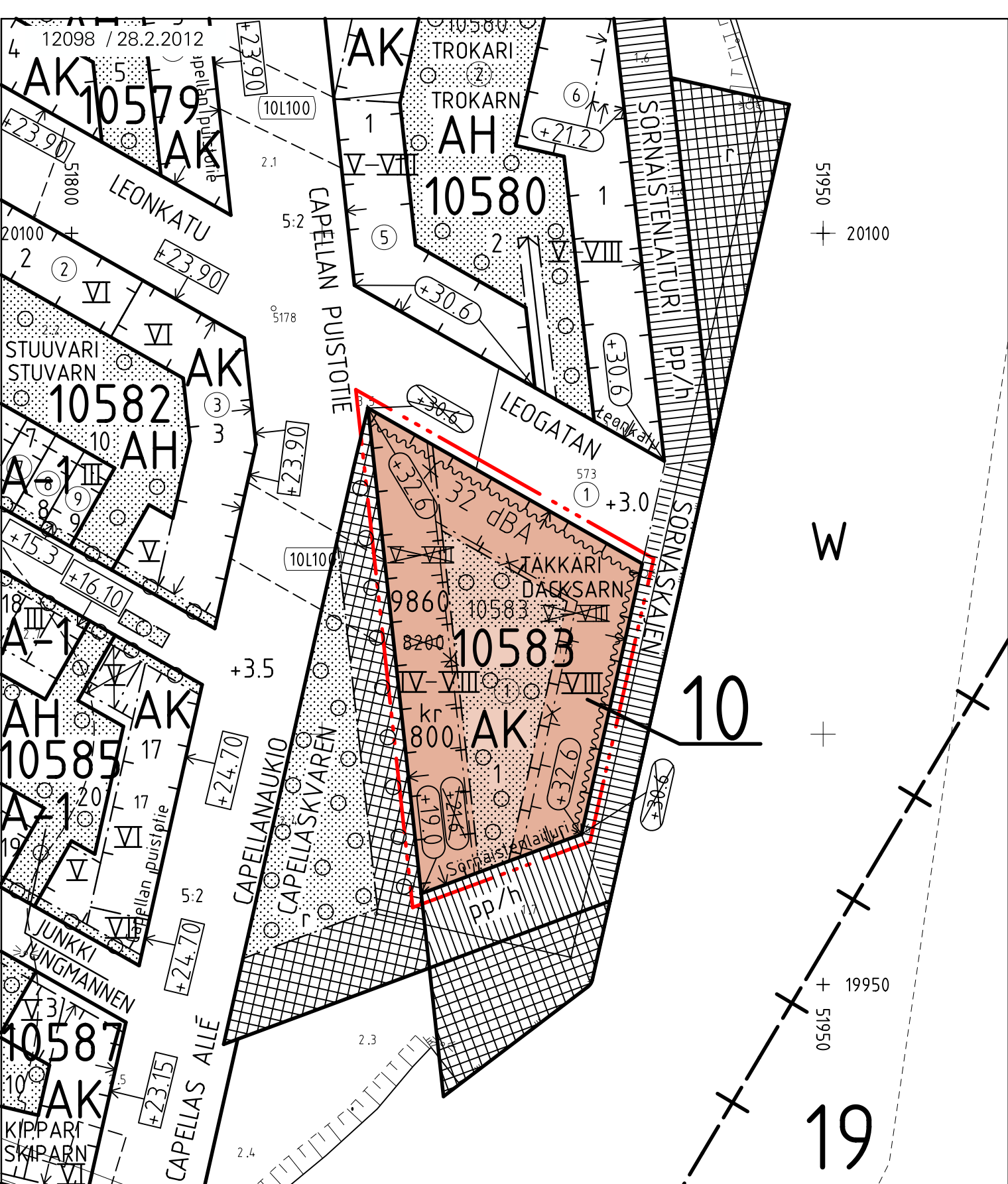


SÖRNÄISTEN KORTTELI 10583

ILMAKUVA ASEMAKAAVAN MUUTOSALUEESTA
KsIk 28.2.2012

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto / Itäranta-projekti
Tuomas Hakala / Katja Raevuori





Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning	
0 50 m 1:1000	
Tasokoordinaatisto: Helsingin kaupungin erilliskoordinaatisto Plankoordinaatistystem: Helsingfors stads lokala koordinatsystem Korkeusjärjestelmä: NN Höjdsystem: NN	
alue/område: H3 S4 H4 S1	karhoitus: karhoitusnro: 10/2011 Pohjakartta löyittää asetuksen n:o 1284/1999 vaalimukset Baskartan fyller föreskrifterna i förordningen nr 1284/1999
n:o/nr: 46/11	7.10.2011 dipl.ins./dipl.ins. (1284/1999 § 9)

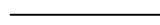
HELSINKI
10. kaupunginosa Sörnäinen
Kortteli 10583
Asemakaavan muutos 1:1000

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

10

Kaupunginosan numero.

10583

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

TÄKKÄRI

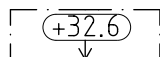
Korttelin tai korttelinosan nimi.

9860

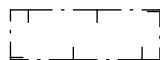
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV

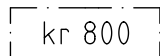
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.



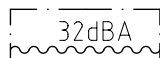
Rakennusala.



Rakennusalan osa, johon on rakennettava vähintään kerrosalan osoittavan luvun verran kahvila- tai ravintolatilaa, joka on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään merkityn lukeman osoittamalla tasolla.



Puin ja pensain istutettava alueen osa.

Maaperän pilaantuneisuus on selvittävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Autohalleissa ei tarvitse rakentaa tontin rajaseiniä. Mikäli rajaseiniä ei rakenneta, tulee eri tontteja käsitellä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi.

AK-korttelialueen tontille on rakennettava yksi vähintään 1,2 m syvä, 1,8 m leveä ja 2,2 m korkea kadulle avautuva, ovellinen tila yhdyskuntateknisen huollon jakokaappeja varten, jossa ei saa olla alapohjaa.

Kortteliin tulee rakentaa yhteinen kierrätys-huone jätteiden putkikuljetusjärjestelmän ulkopuolelle jäävän materiaalin keräystä varten koko korttelin käyttöön. Tilasta tulee olla yhteys suoraan kadulle.

AK-korttelialueella:

- Rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa saa olla liiketiloja ja julkisia palvelutiloja sekä kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja.

- Harraste-, kokoontumis- ja muita vastaavia yhteistiloja tulee rakentaa asukkaiden käyttöön 1,5 % tontin kerrosalasta. Näistä 2/3 tulee sijoittaa Kalasatamanpuiston palvelurakennukseen.

- Rakennuksen kaikkiin kerroksiin saa rakentaa asumista palvelevia yhteis-, varasto- ja huoltotiloja sekä teknisiä tiloja asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

- Saa kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20 m² ylittävää tilaa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Sisääntulokerroksien yläpuolella olevissa kerroksissa tästä johtuva rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla yhteensä enempää kuin 5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Ylitys voi olla tätä suurempi, mikäli sillä saavutetaan erityistä hyötyä rakennus- tai asuntotyyppien kehittämisessä.

- Rakennuksen porrashuoneesta tulee olla yhteys läpi talon.

- Rakennuksen julkisivusta ulkonevat rakenteet, erkkerit ja parvekkeet saavat ulottua enintään 0,5 metriä katualueelle.

- Rakennuksen ensimmäisessä maanpäällisessä kerroksessa sijaitsevan asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,7 metriä viereisen katualueen tason pinnan yläpuolella.

- Ullakkokerrokseen tai ylimpään kerrokseen on jokaisella asemakaavassa merkitylle AK-tontille rakennettava sauna ja monikäyttötila asukkaiden käyttöön, joka saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

- On rakennettava pesula, jos tontilla on vähintään 25 asuntoa.

- Rakennusten kadun puoleisten julkisivujen on oltava pääosin paikallaan muurattuja.

- Rakennettaessa alueelle erityisasumista, sovelletaan erityisasumisen autopaikkamäärää.

- Pysäköintipaikat tulee rakentaa AK-korttelialueelle.

- Korttelissa kaikkien asuntojen on avauduttava kadulle.

- Kadun puoleiset parvekkeet tulee lasittaa.

- Tulee rakennuksen jatkaa koko rakennusalan pituudelta.

- Tulee räystäään ja vesikaton olla yhtenäisenä jatkuva. Räystääslinjassa saa olla taitekohtia vain kaavakarttaan merkittyjen korkeusasemien kohdalla. Vesikaton korkeusasemien yläpuolelle ei saa sijoittaa tiloja. Räystääs ei saa olla ulkoneva.

- Tulee julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeusaseman olla pihan puolella alempi kuin kadun puolella.

- On katualueen puoleiset parvekkeet rakennettava sisäänvedettyinä.

Autopaikkojen määrät ovat:

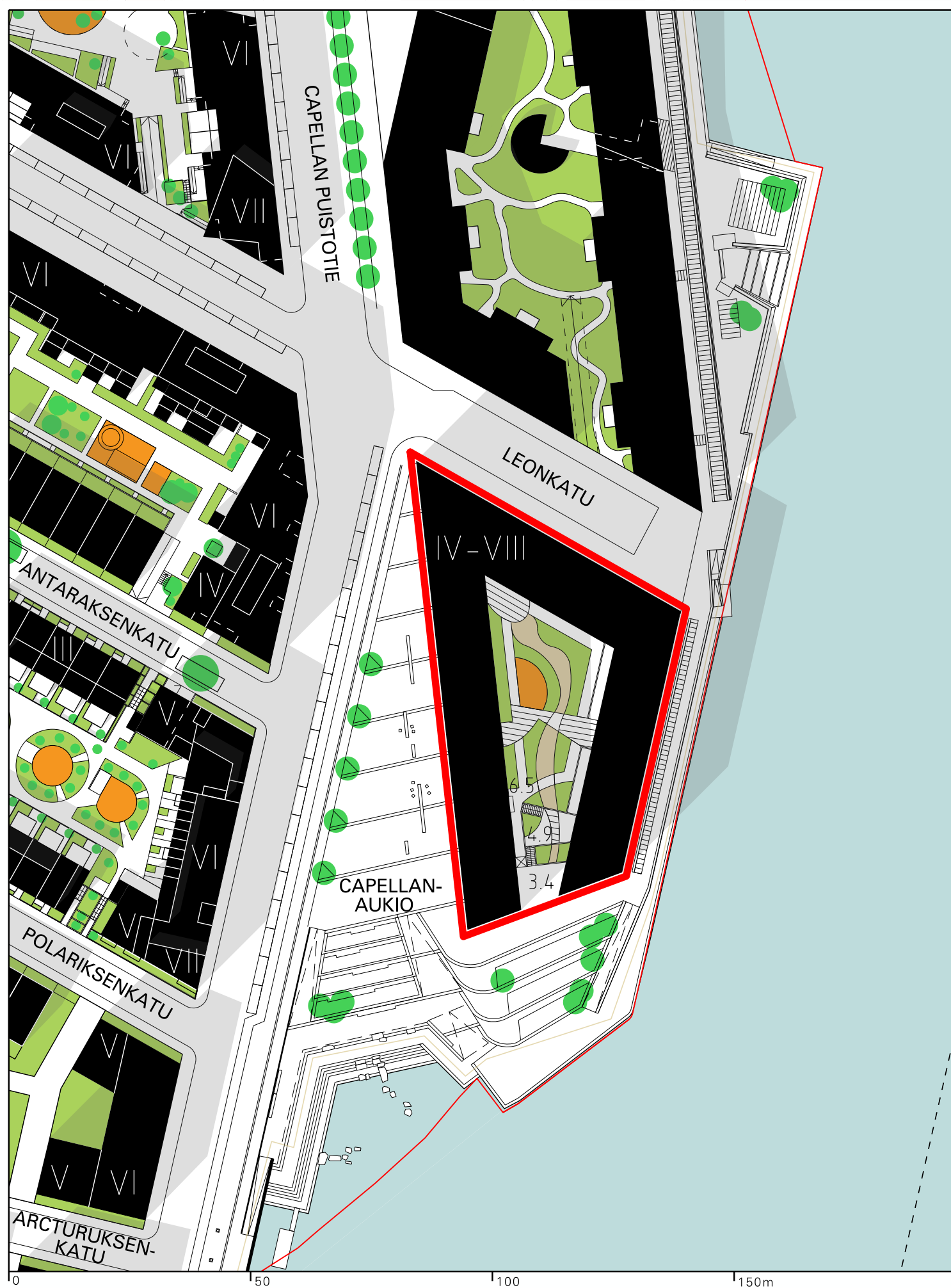
- Asuinkerrostalojen korttelialueella vähintään suurempi luvuista 1 ap/130 k-m² tai 0,5 ap/ asunto.

- Erityisasumisen korttelialueella
1 ap/250 k-m²

- Toimistot enintään 1 ap/120 k-m²

- Myymälät enintään 1 ap/150 k-m²

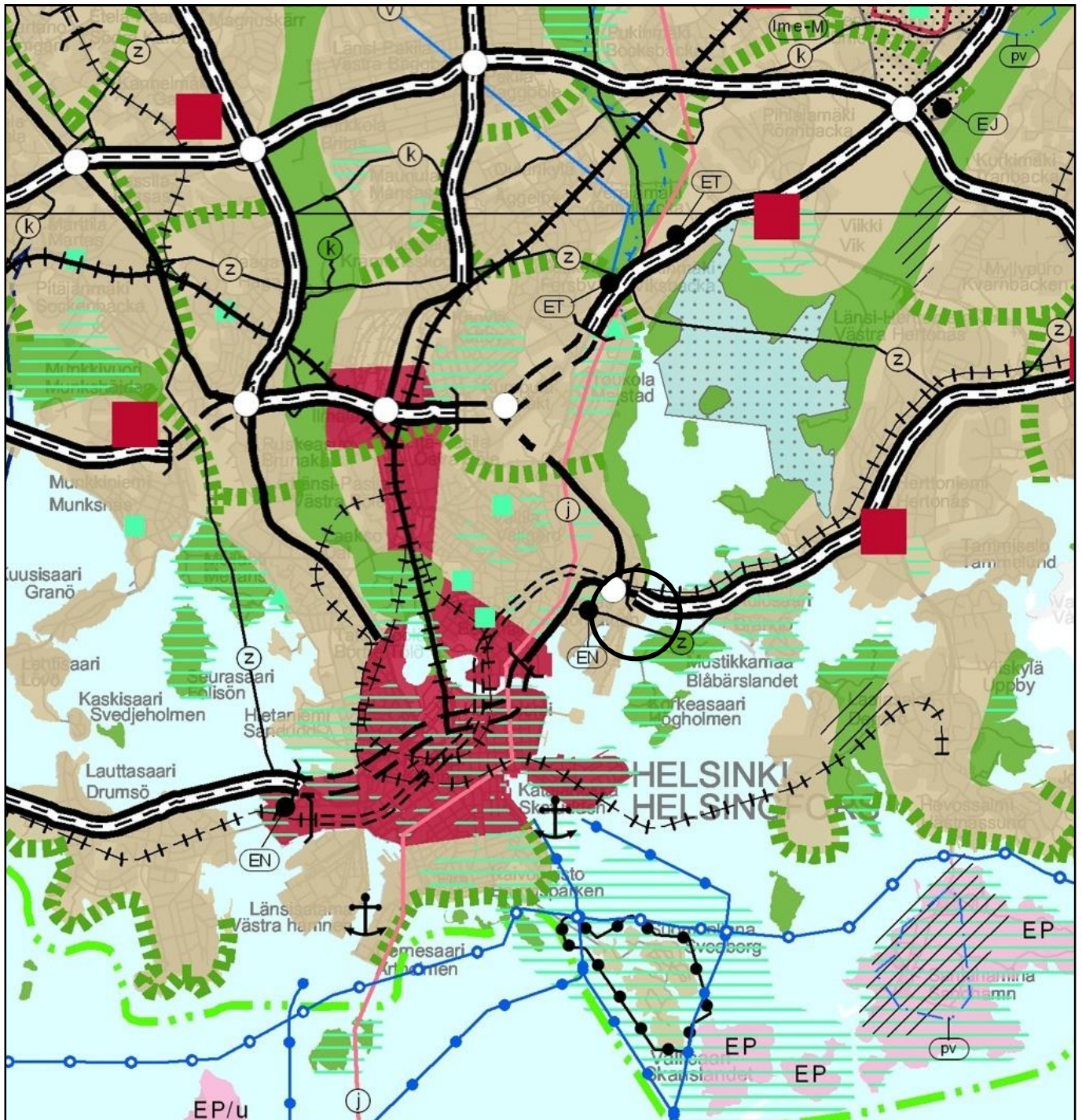
Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



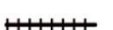



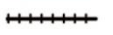




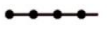






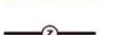



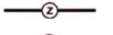
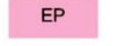







KORTTELI 10583
HAVAINNEKUVA

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto / Itäranta-projekti
Tuomas Hakala / Katja Raevuori





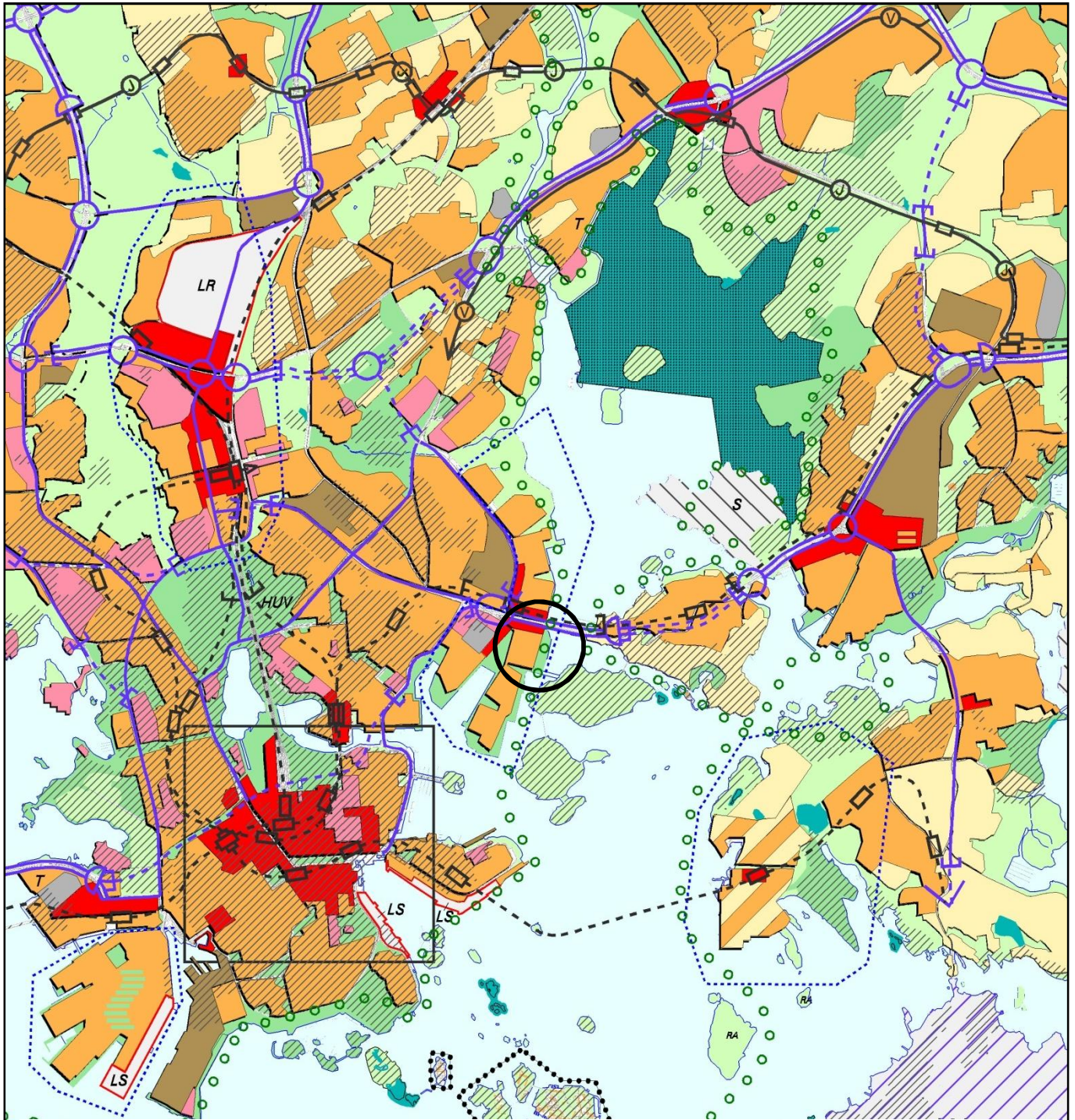
 Taajamatoimintojen alue	 EP/u Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttö-tarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutus-toiminta	 Päärata	 Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimi-sen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde
 Keskustatoimintojen alue	 EN/EJ Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue	 Yhdysrata	 Valtakunnallisesti merkittävä muinais-jäännös
 Keskustatoimintojen alue	 ET Yhdyskuntateknisen huollon alue	 Liikennetunneli	 UNESCO:n maailmanperintö-kohde
 Virkistysalue	 Satama	 Laivaväylä	 Pääkaupunkiseudun rannikko- ja saaristo-vyöhyke -rajaus
 Viheryhteystarve	 Moottoriväylä	 Veneväylä	 Kunnan raja
 Luonnonsuojelualue	 Valtatie / kantatie	 400 kV voimalinja	
 EP Puolustusvoimien alue	 Eritasoliittymä	 Maakaasun runkoputki	
		 Raakavesitunneli	
		 Jätevesitunneli	
		 Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue	

Ote maakuntakaavasta

Sörnäistenniemi, Kortteli 10583

Liite kaavaan nro 12098 / 28.2.2012





KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA

T Toimilähtöalueena kehitettävä alue.

PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN

HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE

TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/TOIMISTO/SATAMA

TEKNISEN HUOLLON ALUE

KAUPUNKIPIIUSTO

HUV EA Ympäristösuojelualueena kehitettävä alue. Ekoasumisen kokeilualue.

VIHKISTYSALUE

Helsinki-puistona kehitettävä alue.

LR LIIKENNEALUE

LS SATAMA-ALUE

SOTILASALUE

(A) Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistys-alueeksi, jos yleiskaavakartalla osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois.

LUONNONSUOJELUALUE

KULTTUURIHISTORIALLISESTI, RAKENNUS-TAITEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIN KÄNNÄLTÄ MERKITTÄVÄ ALUE

MAAILMANPERINTÖKOHDE

VESIALUE

KESKUSPIIUSTON ALUE

SUUNNITTELUALUE

SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ RATKAISTAAN YLEISKAAVALLA TAI OSAYLEISKAAVALLA

MOOTTORIKATU

PÄÄKATU

METRO TAI RAUTATIE ASEMIINEEN JOUKKOLIIKENTEEN KEHÄMÄINEN RUNKOLINJA ASEMIINEEN (JOKERI, bussi tai raitiotie)

PÄÄLIKENNEVERKON MAANALAINEN OSUUS

VIIRA, NOPEAN RAITIOTIEN VARAUS

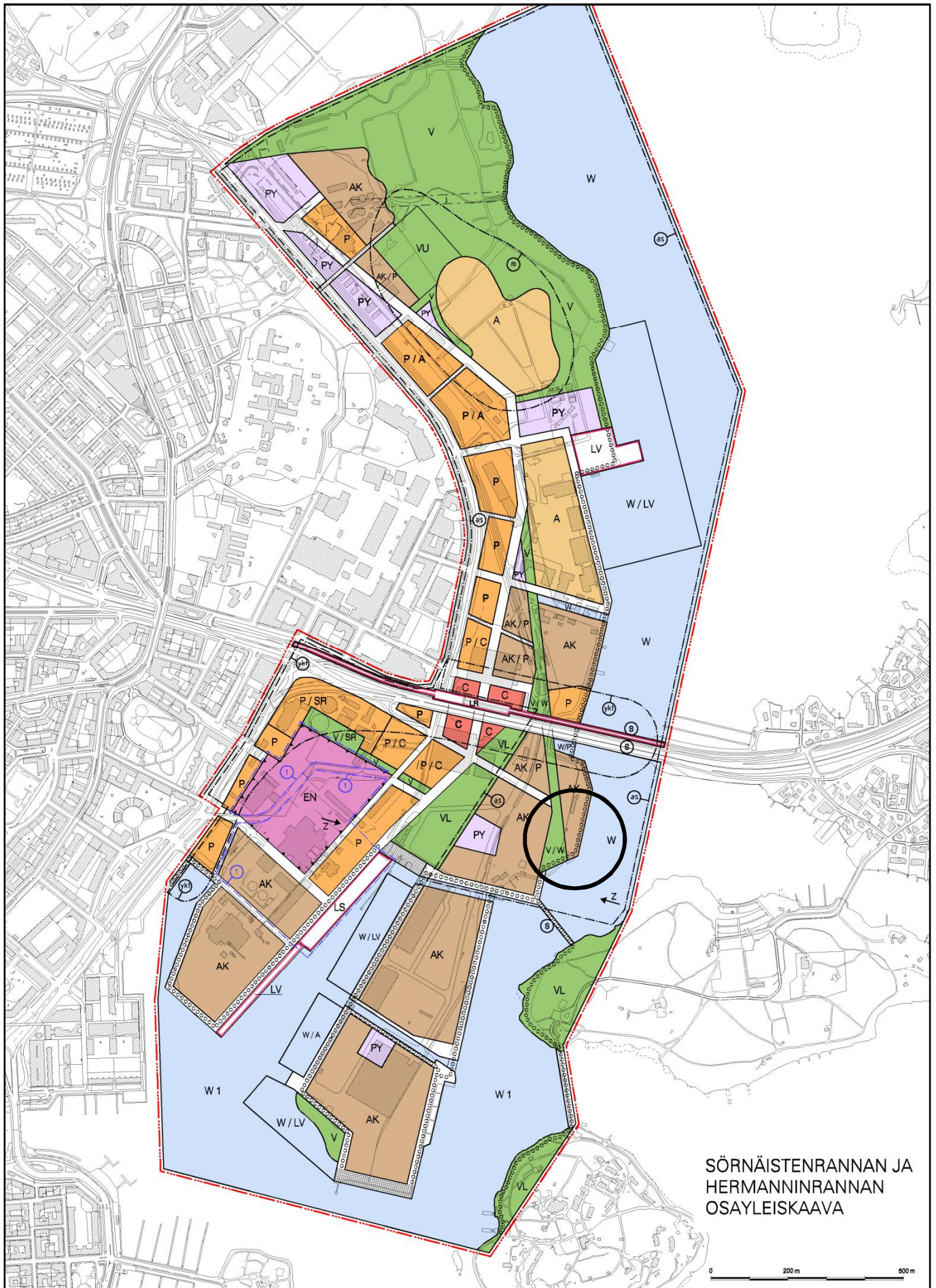
KÄVELYKESKUSTA

Ote Yleiskaava 2002:sta

Sörnäistenniemi, Kortteli 10583

Liite kaavaan nro 12098 / 28.2.2012










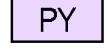





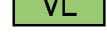


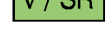
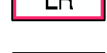
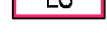





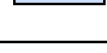
SÖRNÄISTENRANNAN JA
HERMANNINRANNAN
OSAYLEISKAAVA








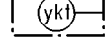
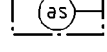
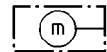
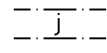

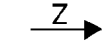
0 200 m 500 m

Sörnäistenrannan ja Hermanninrannan osayleiskaava
Sörnäistenniemi, Kortteli 10583
Liite kaavaan nro 12098 / 28.2.2012



OSAYLEISKAAVAMERKINNÄT

	8 m osayleiskaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.
	Asuntoalue.
	Kerrostalovaltainen asuntoalue.
	Kerrostalovaltainen asuntoalue ja palvelujen sekä hallinnon alue.
	Keskustatoimintojen alue.
	Julkisten palvelujen ja hallinnon a ue.
	Palvelujen ja hallinnon alue.
	Palvelujen ja hallinnon alue sekä asuntoalue.
	Palvelujen ja hallinnon sekä keskusta-toimintojen alue.
	Palvelujen ja hallinnon alue, jolla olevat rakennukset suojellaan rakennuslainsäädännöllä.
	Virkistysalue.
	Lähivirkistysalue.
	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
	Virkistys- ja vesialue. Liittyvien korttelialueiden ajoneuvoliikenne on sallittu.
	Virkistysalue, jolla olevat rakennukset suojellaan rakennuslainsäädännöllä.
	Metroliiikenteen alue.
	Satama-alue.
	Vesiliikenteen alue.
	Energiahuollon alue, 2. vaihe, (uuden rakennettavan voimalaitoksen toiminta-aika).
	Energiahuollon alue, 1. vaihe, (nykyisen voimalaitoksen toiminta-aika). Merkintä on voimassa kunnes toinen vaihe toteutuu.
	Vesialue.
	Vesialue, jolle saadaan rakentaa silta, joka ei saa häitätä veden virtausta.
	Venesatama-alue.

	Kelluvien asuinrakennusten alue.
	Vesialue, jolle saadaan rakentaa palvelua ja hallintoa palveleva rakennus.
	Alueen raja.
	Katualue.
	Ulkoilureitti.
	Katuaukio / tori.
	Jalankululle varattu katu/tie.
	Alue, jolla on erityinen yhdyskuntateknisen huollon suunnittelutarve.
	Alueen kaavoitus ja rakentaminen on tehtävä riittävän laajoina kokonaisuuksina jotta maaperän stabiiliteetin ja korkotason hallinta turvataan.
	Alue, jolla on maaperän pilaantuneisuudesta ja huonosta rakennettavuudesta johtuva erityinen suunnittelutarve.
	Merkintä osoittaa erityistä jäteveden johtamisen tarvetta.
	Silta, joka ei saa häitätä veden virtausta.
	Suurjännitteisen sähkötehon siirtotarve, joka suunnitellaan maanalaisena.

OSAYLEISKAAVAMÄÄRÄYKSET

Kaavoituksessa, muussa suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon valtioneuvoston asettamat melutaso-ohjearvot.

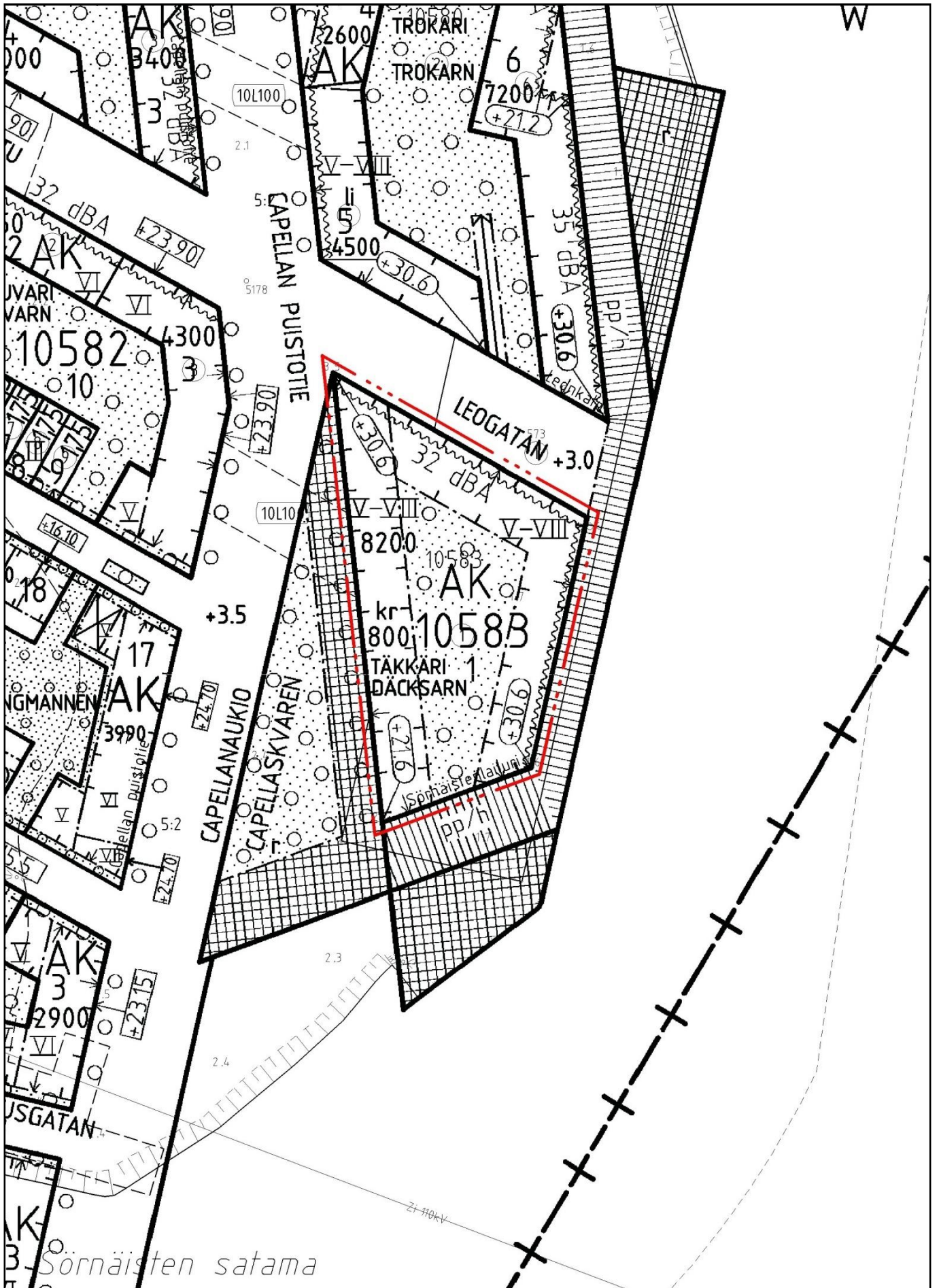
Pilaantuneet maa-alueet on kaavoituksen ja muun suunnittelun yhteydessä selvítettävä ja ennen rakentamiseen ryhtymistä kunnostettava.

Pohjasedimentin pilaantuneisuus on selvítettävä alueilla, joilla on kaavan mukaisesta rakentamisesta johtuva merkittävä ruoppaustarve.

Energiahuollon alueen ja sen lähiympäristön maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen teollisen käyttöhistorian vaikutukset rakennuksiin ja maaperään, alueen toimintojen ympäristöhäiriöt ja turvallisuuden edellyttämät suojaetäisyydet sekä jäähdytysveden keskeytymätön saanti.

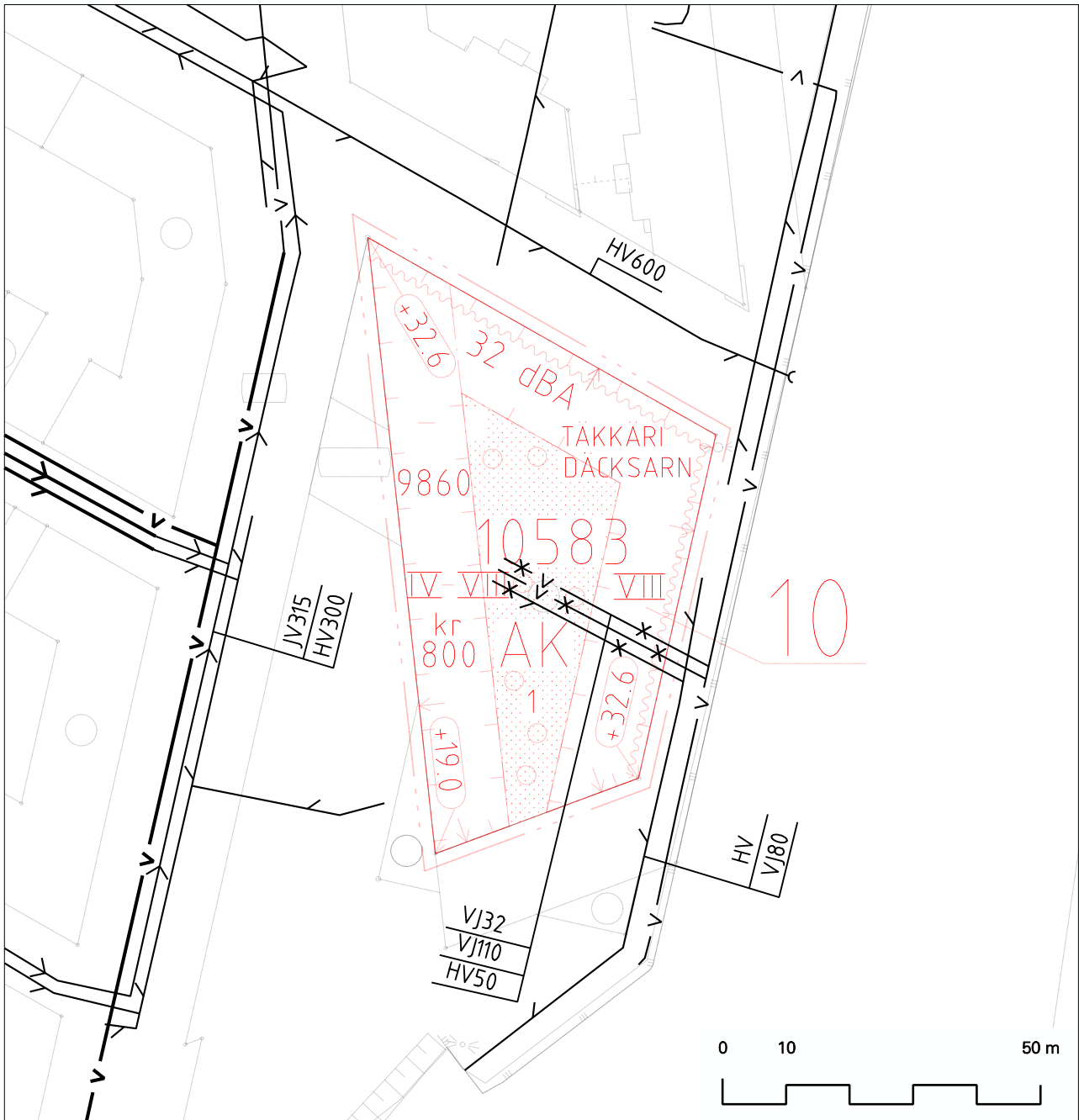
Asemakaavoituksessa, muussa suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon Euroopan neuvoston direktiivi 96/82/EY (ns. Seveso II-direktiivi) vaarallisia kemikaaleista aiheutuvien suuronnettomuuksien torjunnasta.





Ote ajantasa-asemakaavasta
 Sörnästenniemi, Kortteli 10583
 Liite kaavaan nro 12098 / 28.2.2012





Sörnäistenniemi, kortteli 10583 Vesihuolto

1 : 1000

— V — NYKYINEN VESIJOHTO

—> NYKYINEN JÄTEVESIVIEMÄRI

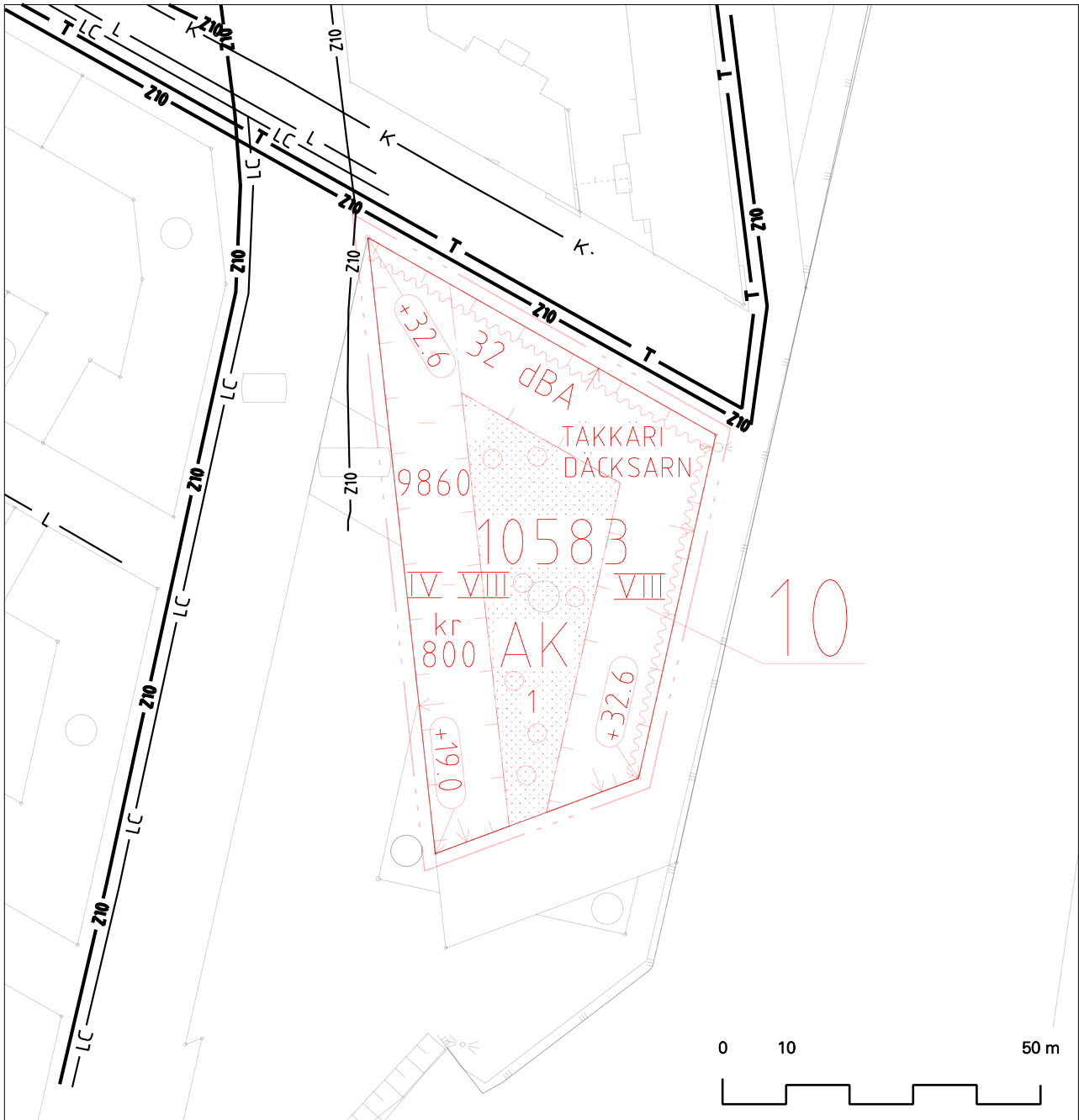
—> NYKYINEN HULEVESIVIEMÄRI

—X—X— KÄYTÖSTÄ POISTUVA

— V — UUSI VESIJOHTO

—> UUSI JÄTEVESIVIEMÄRI

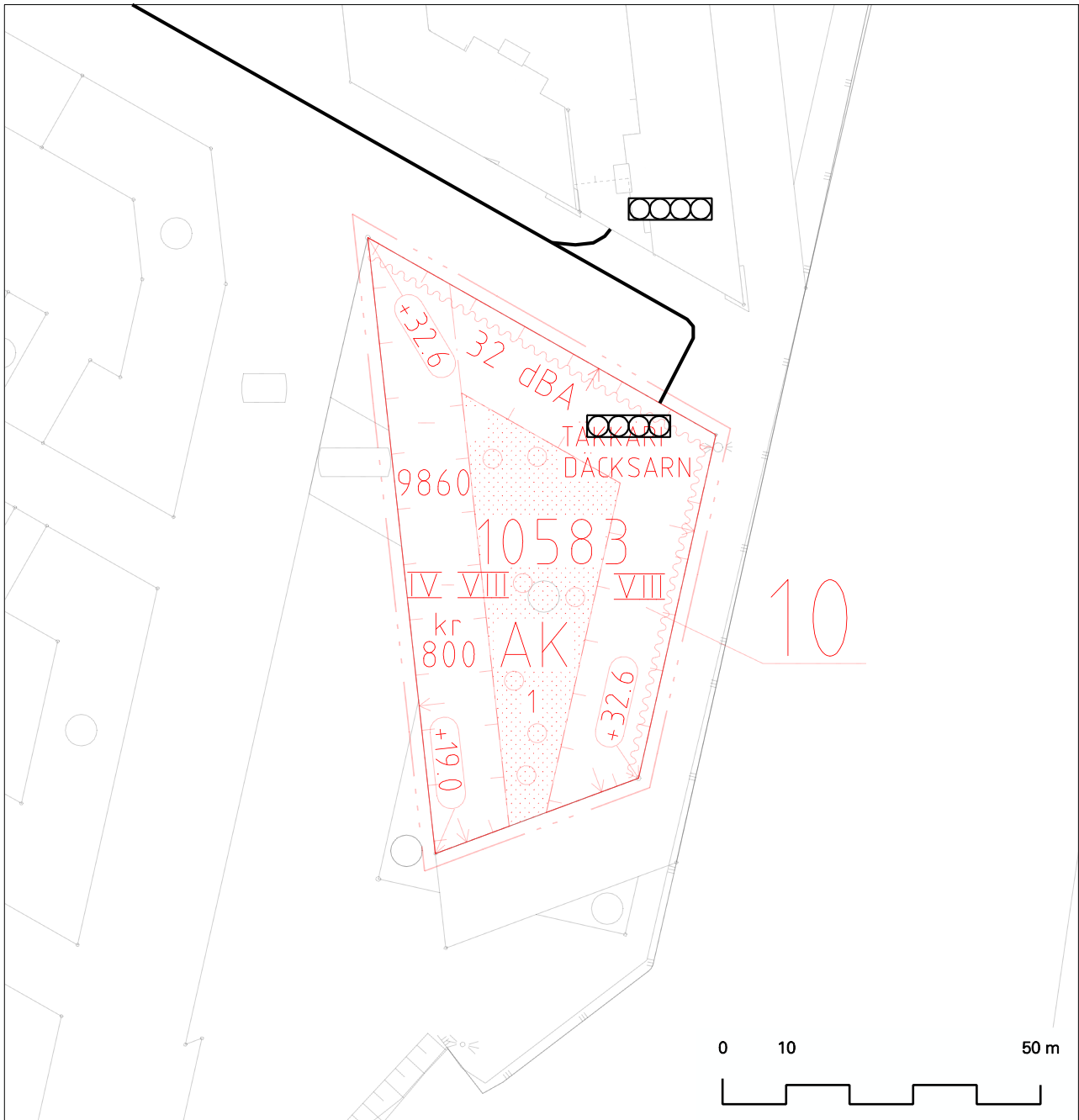
—> UUSI HULEVESIVIEMÄRI



Sörnäistenniemi, kortteli 10583 Energiahuolto ja tietoliikenne

1 : 1000

— Z10 —	NYKYINEN 10 KV:n SÄHKÖMAAKAAPELI	— Z10 —	UUSI 10 KV:n SÄHKÖMAAKAAPELI
— L —	NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO	— T —	UUSI TIETOLIIKENNEKAAPELI
— LC —	NYKYINEN KAUKOJÄÄHDYTYSJOHTO		
— K —	NYKYINEN KAASUPUTKI		

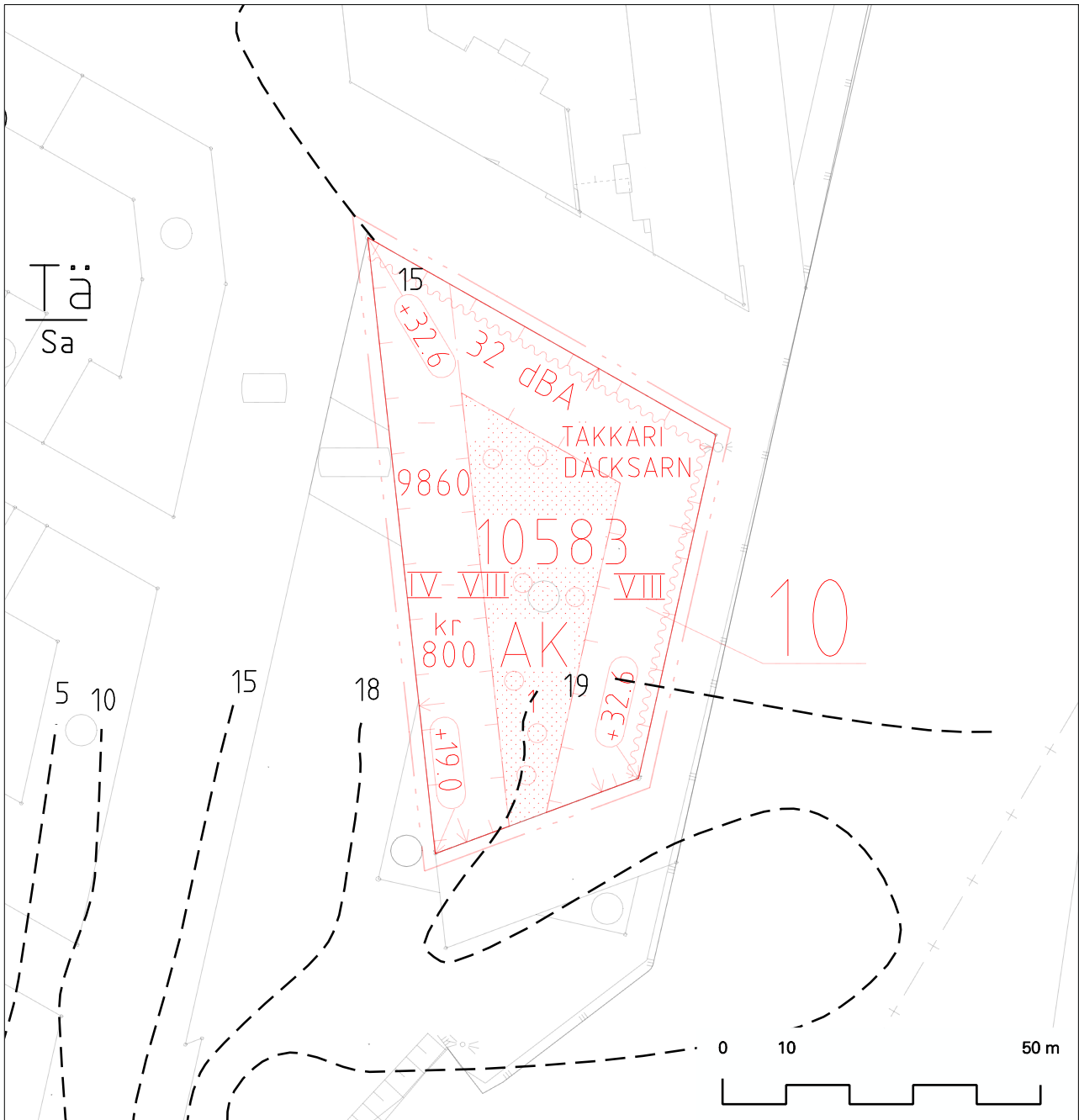


Sörnäistenniemi, kortteli 10583
 Jätehuolto

1 : 1000

———— JÄTTEEN PUTKIKULJETUS

⊞⊞⊞⊞ JÄTTEEN SYÖTTÖPISTE



Sörnäistenniemi, kortteli 10583
Maaperä

1 : 1000

..... MAALAJIALUEEN RAJA

— 5 — SAVEN ALAPINNAN ARVIOITU SYVYYS MAANPINNASTA

Tä
Sa TÄYTEALUE, TÄYTEKERROKSEN PAKSUUS YLI 3m