



SÖRNÄISTENNIEMI

10. KAUPUNGINOSA SÖRNÄINEN

KORTTELI 10587 TONTIT 1-3 JA 10

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN NRO 12189 SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12189
PÄIVÄTTY 9.4.2013

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
10. kaupunginosan (Sörnäinen)
korttelin 10587 tontteja 1, 2, 3 ja 10

Hankenumero: 2181_6
HEL 2012-016154

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 4.2.2013
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 9.4.2013
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 17.5.–17.6.2013
Selostusta täydennetty 13.9.2013 (asemakaavaosasto)
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee itäisessä kantakaupungissa, Sörnäistenniemessä ja sitä rajaavat Polariksenkatu, Capellan puistotie, Arctaruksenkatu ja Junonkatu.

LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Seurantalomake
Sijaintikartta
Ilmakuva
Asemakaavan muutos
Havainnekuva
Ote maakuntakaavasta
Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
Ote Yleiskaava 2002:sta
Sörnäistenrannan ja Hermanninrannan osayleiskaava
Ote voimassa olevasta asemakaavasta

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, Teknistoloudellinen 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.

Suunnitelmat 110 kV linjan siirrosta

1 TIIVISTELMÄ

Kalasadamaan, Sörnäistenniemen alueelle, kortteliin 10587 on laadittu asemakaavan muutos, jossa tonttien rakennusoikeutta kasvatetaan yhteensä 990 k-m² ja korttelin sisäisiä rajoja siirretään. Tontti 10587/2 muutetaan palvelurakennusten korttelialueesta (P) erityisasumisen korttelialueeksi (AKS).

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty tonttien varaukset saaneiden S-Asunnot Oy:n, VVO:n ja Asuntotuotantotoimisto ATT:n aloitteesta.

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

Asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja kaupungin ilmoitustaululla Kaupungintalolla. Muutosluonnoksesta on jätetty yksi mielipide, joka on otettu kaavoitustyössä huomioon.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä, jolloin siitä saatiin lausunnot. Muistutuksia ei esitetty. Asemakaavan muutosehdotukseen ei tehty muutoksia.

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskee kaksi erityistavoitetta:

- Varautuminen lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin
- Pilaantuneen maa-alueen puhdistustarve on selitettävä 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. Lisäksi suunnittelualueella on 110 kV voimalinja.

Maakuntavaltuuston 20.3.2013 hyväksymässä Uudenmaan 2. vaihe-maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta (valtakunnan keskus) ja tiivistettävää aluetta.

Yleiskaava

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

Osayleiskaava

Kalasadaman (Sörnäistenrannan ja 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 kaksi asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) olevaa tonttia, yksi palvelurakennusten korttelialuetta (P) oleva tontti ja yhteispihatontti, joka on asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta (AH). Rakennusten kerrosluku vaihtelee kolmesta kuteen.

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 5.2.2013.

Maanomistus

Alue on Helsingin kaupungin omistuksessa.

Kaupunki on varannut tontin 10587/1 Asuntotuotantotoimistolle vapaa-rahoitteisten hitas-asuntojen rakennuttamista varten, tontin 10587/2 S-Asunnot Oy:lle kehitysvammaisten ryhmäkodin rakennuttamista varten ja tontin 10587/3 VVO:lle vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakennuttamista varten.

Alueen yleiskuvaus

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

Yhdyskuntatekninen huolto

Aluetta ympäröivillä katualueilla on suunnittelualuetta palvelevat vesihuollon, energiahuollon ja tietoliikenteen verkostot.

Maaperä

Kohde sijaitsee pääosin kitkamaan päälle tehdyllä täyttöalueella. Kortteli sijoittuu pääosin kantavalle maa-alueelle. Alue on pääosin ollut alunperin avokallioista moreenimaastoa. Alue on leikattu/louhittu noin tasoon +2 ... +3. Korttelin alueella täyttömaan paksuus vaihtelee 1–12 m rajoissa. Korttelin itäreunassa kallion pinta laskee jyrkästi ja täytön paksuus on suurimmillaan. Maanpinnan korkeusasema on noin +2,5 m.

Ympäristöhäiriöt

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

Itäväylän liikenteestä aiheutuu alueelle melua. Melun leviämistä on tarkasteltu mallintamalla Kalasataman alueen aiemmissa suunnitteluvaiheissa.

3 TAVOITTEET

Asemakaavan muutos mahdollistaa asuinkerrostalojen ja kehitysvammaisten ryhmäkodin rakentamisen niistä laadittujen rakennussuunnitelmien mukaisina.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksessa alueen kerrosala kasvaa 990 k-m² ja on asemakaavan muutoksessa yhteensä 8 490 k-m². Asemakaavan muutos mahdollistaa asuinkerrostalojen rakentamisen toiminnallisesti ja taloudellisesti sekä arkkitehtonisesti tarkoituksenmukaisella tavalla.

Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 4 319 m². Asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) on 1 900 m², erityisasumisen korttelialuetta (AKS) on 487 m² ja asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta (AH) 1 932 m². Tehokkuus kaavamuutosalueella on 1,94. Rakennusoikeus on yhteensä 8 490 k-m².

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Asemakaavan muutoksessa säilytetään korttelin perusrakenne, jossa asuinkerrostalot muodostavat korttelin, jonka pohjoisreunaa täydentävät kaupunkientalot. Korttelin keskelle jää yhteiskäyttöinen piha-alue.

Asemakaavan muutoksessa kerrostalojen rakennusoikeutta on kasvatettu ja rakennusalueen rajoja on tarkistettu vastaamaan suunniteltuja hankkeita.

Erityisasumisen korttelialue (AKS)

Palvelurakennusten korttelialuetta (P) ollut tontti on muutettu erityisasumisen korttelialueeksi (AKS). Tontille on tarkoitus rakentaa kehitysvammaisten asumisyksikkö. Asemakaavan muutoksessa tontin rakennusoikeutta on kasvatettu 400 k-m² ja tontin rajoja on tarkistettu vastaamaan suunniteltua hanketta.

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH)

Korttelin piha-alue on merkitty asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi. Alue on varattu kaikkien tonttien yhteiseksi leikki- ja oleskelualueeksi. Korttelin korotetun piha-alueen alle rakennetaan pysäköintihalli. Alue on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaisesti, eikä kannen päälle saa sijoittaa autopaikkoja.

Liikenne

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

Palvelut

Korttelin länsipuoleiseen kortteliin tulevat Kalasataman koulu ja päiväkotit. Suurin palvelukeskittymä muodostuu Kalasataman metroaseman ympärille rakentuvaan 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 putkikeräysjärjestelmään.

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"*.

Rakennukset voidaan perustaa tontin anturaperustusta käyttäen. Korttelin etelä- ja itäreunalla rakennukset voidaan perustaa porapaalujen varaan, alimman kerroksen lattia tulee tehdä kantavana. Lattioiden korkeusasema tulee valita siten, että rakenteiden kapillaarinen katkaisu-kerros- tai rakenne on tasolla +2,3 tai ylempänä. Lopulliset perustamistavat on määriteltävä rakennussuunnitteluvaiheessa tehtävien pohjatutkimusten perusteella.

Pilaantuneen maaperän kunnostukselle on myönnetty Uudenmaan ympäristökeskuksen ympäristölupa No YS 675/5.6.2009 (Dnro UUS-2008-Y-683-114). Ympäristöluvassa on määritelty kunnostustavoitteet sekä korttelialueille että yleisille alueille. Maaperä on asemakaavan muutosalueella puhdistettu lupapäätöksen mukaiseen tavoitetasoon. Alueella on maankaivun yhteydessä varauduttava siihen, että maa-aineksessa saattaa olla sen käyttöä tai sijoittamista rajoittavia pitoisuuksia haitta-aineita.

Asemakaavan muutoksessa on määräys, jonka mukaan maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

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

Ympäristöhäiriöt

Kaavan mukaisella massoittelulla korttelin sisäpihoille muodostuu melulta suojaisat alueet. Riittävän alhainen sisämelutaso arvioidaan saavutettavan tavanomaisilla ulkovaipan rakenteilla.

Esteettömyys

Asemakaava-alueen erityisasumisen korttelialueella (AKS) tulee kiinnittää erityistä huomiota esteettömien yhteyksien järjestämiseen. Alue on lähes tasainen, mutta korttelin piha-alue tullaan rakentamaan toisen kerroksen tasolle katutasolta nähden. Kerrostalorakentaminen ja yhteispihatontin korko tulee edellyttämään hissien rakentamista jokaisen porrashuoneen yhteyteen. Asemakaavassa ei kuitenkaan ole erityisiä määräyksiä, jotka edellyttäisivät esteettömyyden toteutumista korttelissa, koska yleiset rakentamismääräykset edellyttävät esteettömyyden huomioimista porrashuoneiden osalta.

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Rakentamaton entinen satamakenttä muuttuu osaksi rakennettua kantakaupunkia.

Kaavan muutoksen aiheuttamat vaikutukset kaupunkikuvaan, rakennettuun ympäristöön ja maisemaan ovat vähäisiä verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Alueen suunniteltu urbaani monimuotoisuus säilyy ennallaan.

6

SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille S-Asunnot Oy:n (hakemus saapunut 26.11.2012), VVO:n (hakemus saapunut 22.11.2012) ja Asuntotuotantotoimisto ATT:n (hakemus saapunut 21.11.2012) hakemusten johdosta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan muutosluonnos (päivätty 4.2.2013).

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

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 11.2.–4.3.2013 ja viraston internetsivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on saatu puhelimitse yksi mielipide, joka koski tonttien 10587/3 ja 10587/12 väliin jäävää aukkoa sisäpihan ja Arcturuksenkadun välillä. Saatua mielipide on otettu siten huomioon, että tonttia 10587/12 on jonkin verran lyhennetty, jolloin sisäpihalle avautuva aukko jää kaavaluonnoksessa esitettyä suuremmaksi.

Esitetyt kannanotot

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on saatu kannanotot Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä, rakennusvirastolta sekä sosiaali- ja terveystieteiden virastolta. Kannanotoissa korostettiin esteettömyyden

huomioimisen tärkeyttä jatkosuunnittelussa. Muuta huomautettavaa kannanotoissa ei ollut.

Lausunnot

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 17.5.–17.6.2013.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin Helen Sähköverkko Oy:n, kiinteistöviraston, pelastuslautakunnan ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän lausunnot. Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Lausunnoissa ei esitetty muutoksia asemakaavan muutosehdotukseen.

Kaavaselostusta on täydennetty vastaamaan nykyistä päätöksentekotilannetta.

7 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 9.4.2013 ja se päätti puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutosehdotusta ei ole muutettu julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Helsingissä 13.9.2013

Olavi Veltheim



SÖRNÄINEN, KORTTELIN 10587 ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

Suunnittelualueetta rajaavat Arcturuksenkatu, Junonkatu, Polariksenkatun ja Capellan puistotie. Alueeseen kuuluu korttelin 10587 tontit 1, 2, 3 ja 10.

Nykytilanne

Alue on entistä satamakenttää, jolle on suunniteltu rakennettavaksi 5–6-kerroksisia asuinkerrostaloja. Esirakennustyöt alueella ovat käynnissä.

Mitä alueelle suunnitellaan

Korttelin tonteilla lisätään rakennusoikeutta 860 k-m² ja siirretään tontin rajoja. Uusi rakennusoikeus on yhteensä 8 360 k-m². Tontti 10587/2 muutetaan palvelurakennusten korttelialueesta erityisasumisen korttelialueeksi.

Aloite

Kaavamuuotos on tullut vireille tonttien varaukset saaneiden S-Asunnot Oy:n, VVO:n ja Asuntotuotantotoimisto ATT:n hakemuksista.

Maanomistus

Tontit omistaa Helsingin kaupunki.

Kaupunki on varannut tontin 10587/1 Asuntotuotantotoimistolle vapaarahoitteisten hitas-asuntojen rakennuttamista varten, tontin 10587/2 S-Asunnot Oy:lle kehitysvammais-

ten ryhmäkodin rakennuttamista varten ja tontin 10587/3 VVO:lle vapaarahoitteisten 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 kaavaluonnos on lähetetty osallisille. Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto on esillä 11.2.–4.3.2013:

- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 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 4.3.2013** kirjallisesti osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,
Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10,
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo(a)hel.fi tai faksilla (09) 655 783.

Mielipiteen voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle keväällä 2013.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään tarvittaessa viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat ja rakennuttajat
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kiinteistövirasto, rakennusvirasto, rakennusvalvontavirasto, pelastuslaitos, sosiaalivirasto, opetusvirasto, asuntotuotantomisto, Helsingin seudun ympäristöpalvelut/HSY Vesi, Helsingin seudun ympäristöpalvelut/HSY Jätehuolto, Helen sähköverkko, Helsingin Energia

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelusta tiedotetaan

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

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

Kaavaa valmistelee

arkkitehti Tuukka Linnas
puhelin 09 310 37308
sähköposti [tuukka.linnas\(a\)hel.fi](mailto:tuukka.linnas(a)hel.fi)



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki Täyttämispvm	14.03.2013
Kaavan nimi	10. kaupunginosa Sörnäinen, Kalasatama, kortteli 10587 tontit 1-3 ja 10	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	11.02.2013
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	09112189
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4319	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,4319

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	0,4319	100,0	8490	1,97	0,0000	990
A yhteensä	0,4319	100,0	8490	1,97	0,0441	1790
P yhteensä	0,0000		0		-0,0441	-800
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	0,4319	100,0	8490	1,97	0,0000	990
A yhteensä	0,4319	100,0	8490	1,97	0,0441	1790
AK	0,1900	44,0	7290	3,84	0,0000	590
AH	0,1936	44,8			-0,0042	
AKS	0,0483	11,2	1200	2,48	0,0483	1200
P yhteensä	0,0000		0		-0,0441	-800
P	0,0000		0		-0,0441	-800
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Sijaintikartta
Korteli 10587 tontit 1-3 ja 10

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Itäranta-projekti





0

150

100

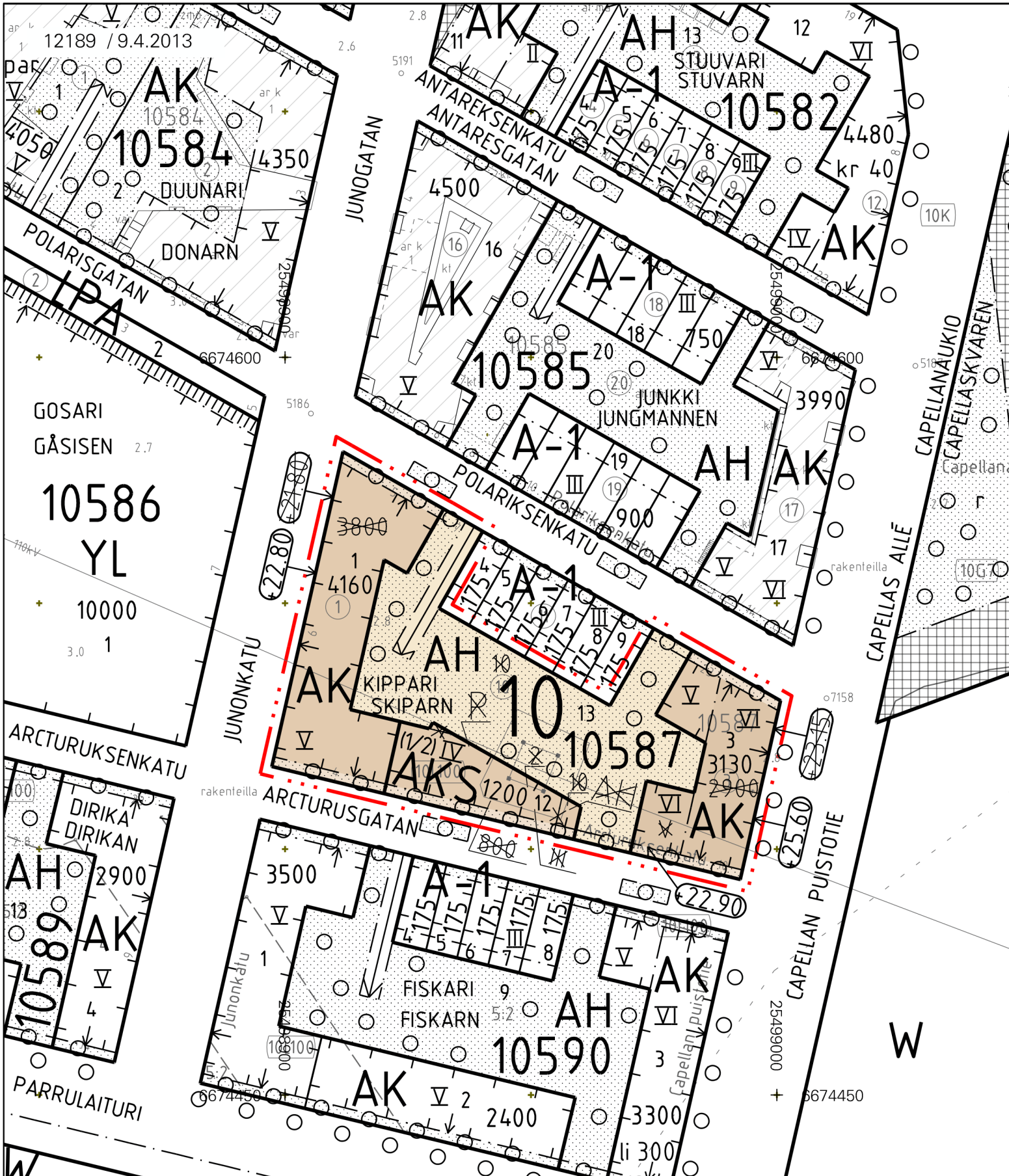
150m

ILMAKUVA

Kaava-alueen rajaus

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Itäranta-projekti





Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning	
0 50 m 1:1000	
Tasokoordinaatisto / Plankordinatsystem: ETRS-GK25 Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: N2000	
alue/område: 674498c 674498d 674499b	kartoitus/ kartläggning: 1/2013 Pohjakartta täyttää asetuksen n:o 1284/1999 vaatimukset Baskartan fyller föreskrifterna i förordningen n:r 1284/1999
n:o/n:r 9/13	5.2.2013 dipl.ins/dipl.ing. (1284/1999 9§)

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.




AKS

Erytisasumisen korttelialue



AH

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue. Alue on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan.



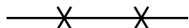
2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosan numero.

10

Korttelin numero.

10587

Ohjeellisen tontin numero.

12

Korttelin tai korttelinosan nimi.

KIPPARI

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

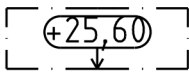
4160

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

IV

Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

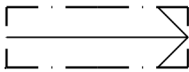
(1/2) IV



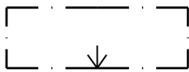
Kadun puoleisen räystääslinjan ylimmän kohdan korkeusasema.



Rakennusala.



Pihakannelle johtavan ajoluiskan ohjeellinen sijainti.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Puin ja pensain istutettava alueen osa.

Alueelle saa rakentaa kalliotunneleita suurjännitteisiä sähkönsiirtojohtoja varten.

Katualueen ja istutettavan tontin osan rajalle, tontin puolelle, on rakennettava vähintään 40 cm korkea luonnonkivimuuri.

Muuntamotilat on sijoitettava AH korttelialueelle tulvavesirajan yläpuolelle.

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä 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- ja AH-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.

AK- ja AKS-korttelialueella:

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

- 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 julkisivusta ulkonevat rakenteet, erkkerit ja parvekkeet saavat ulottua enintään 1 metrin puin ja pensain istutettavalle alueen osalle, joka rajautuu katualueeseen ja AH-korttelialueelle.

AK-korttelialueella lisäksi:

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

- Saa kellarikerrokseen rakentaa varastoja tontin ulkopuoliseen käyttöön.

- Rakennuksen porrashuoneesta tulee olla yhteys läpi talon.

- Rakennuksiin on rakennettava tasakatto, joka on tehtävä viherkattona ja terassina.

- Rakennuksen julkisivusta ulkonevat rakenteet, erkkerit ja parvekkeet saavat ulottua enintään 1 metriä katualueelle.

- Rakennuksen ensimmäisessä maanpäällisessä kerroksessa sijaitsevan asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,4 metriä viereisen katualueen tason pinnan yläpuolella.

- Ullakkokerrokseen tai ylimpään kerrokseen on jokaiselle 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 paikalla muurattuja ja piha-julkisivujen on oltava pääosin rapattuja.

- Pysäköintipaikat tulee rakentaa AH- tai AK-korttelialueelle.

AH-korttelialueella:

- Saa rakentaa kunnallisteknisiä johtoja.

- Saa rakentaa autopaikkoja ja huoltotiloja viereisten korttelialueiden käyttöön pihakannen alle.

- Pihakannen päälle ei saa rakentaa autopaikkoja.

- Rakennusrungon sisään on varattava riittävä tila AH- korttelialueella sijaitsevan pysäköintihallin poistoilmakanavien johtamiseksi katolle.

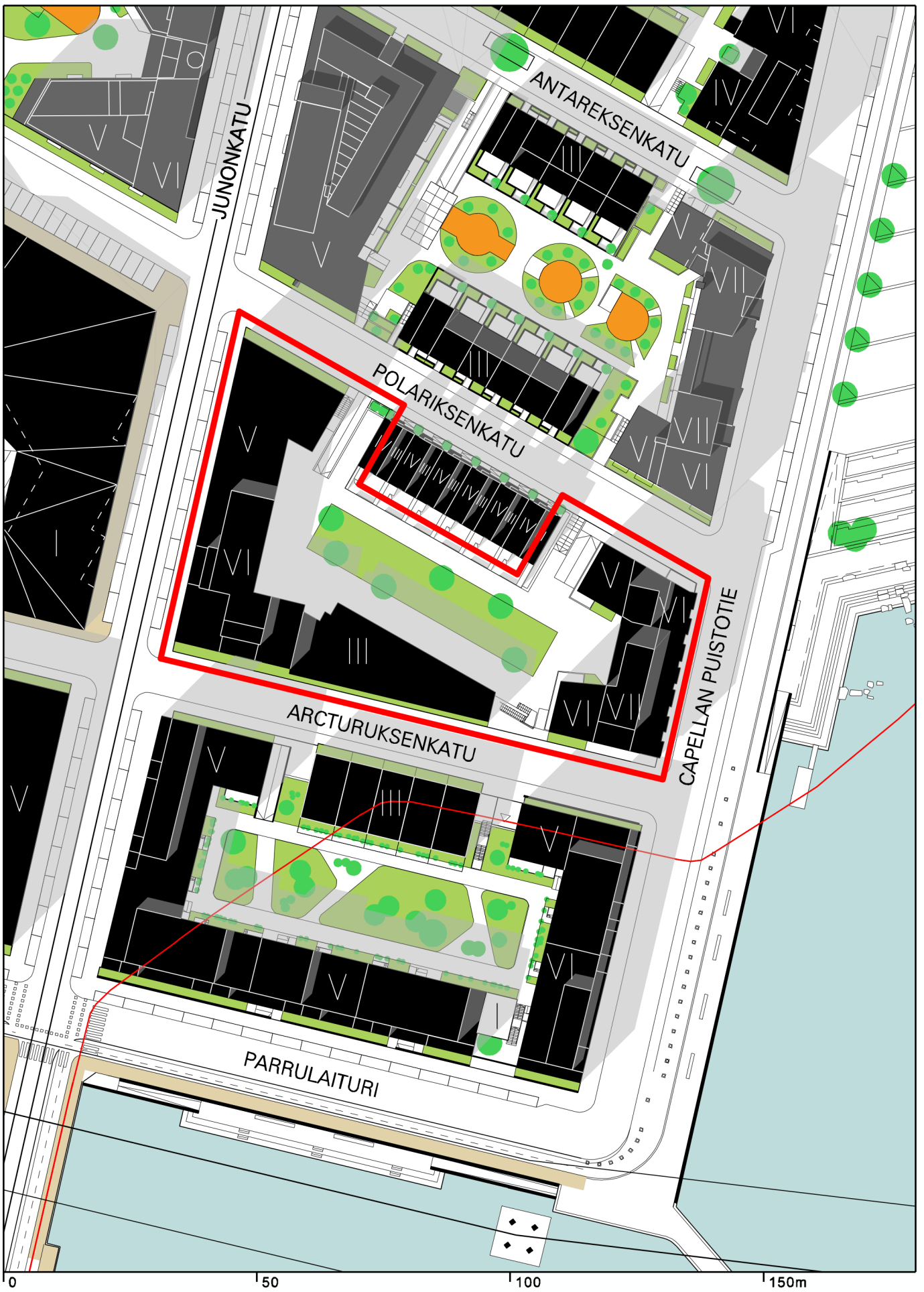
Autopaikkojen määrät ovat:

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

- Erytyisasumisen korttelialueella vähintään 2 ap, jotka tulee rakentaa tontille katutasoon.

- Rakennettavista pysäköintipaikoista 4 % on mitoitettava liikuntaesteisille.

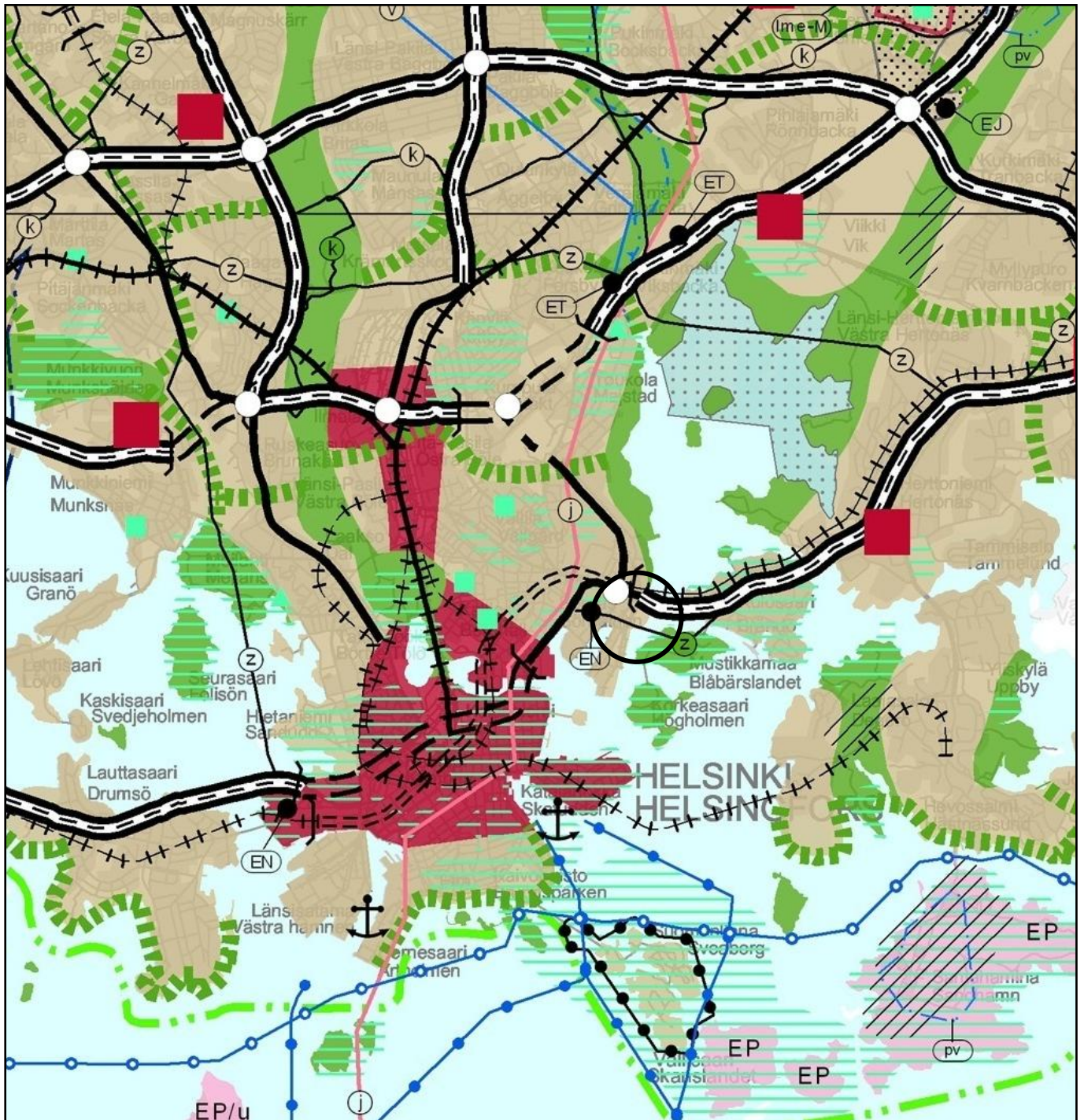
Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



KORTTELI 10587 TONTIT 1-3 JA 10
HAVAINNEKUVA
Kslk 9.4.2013

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto / Itäranta-projekti
Tuukka Linnas / Katja Raevuori





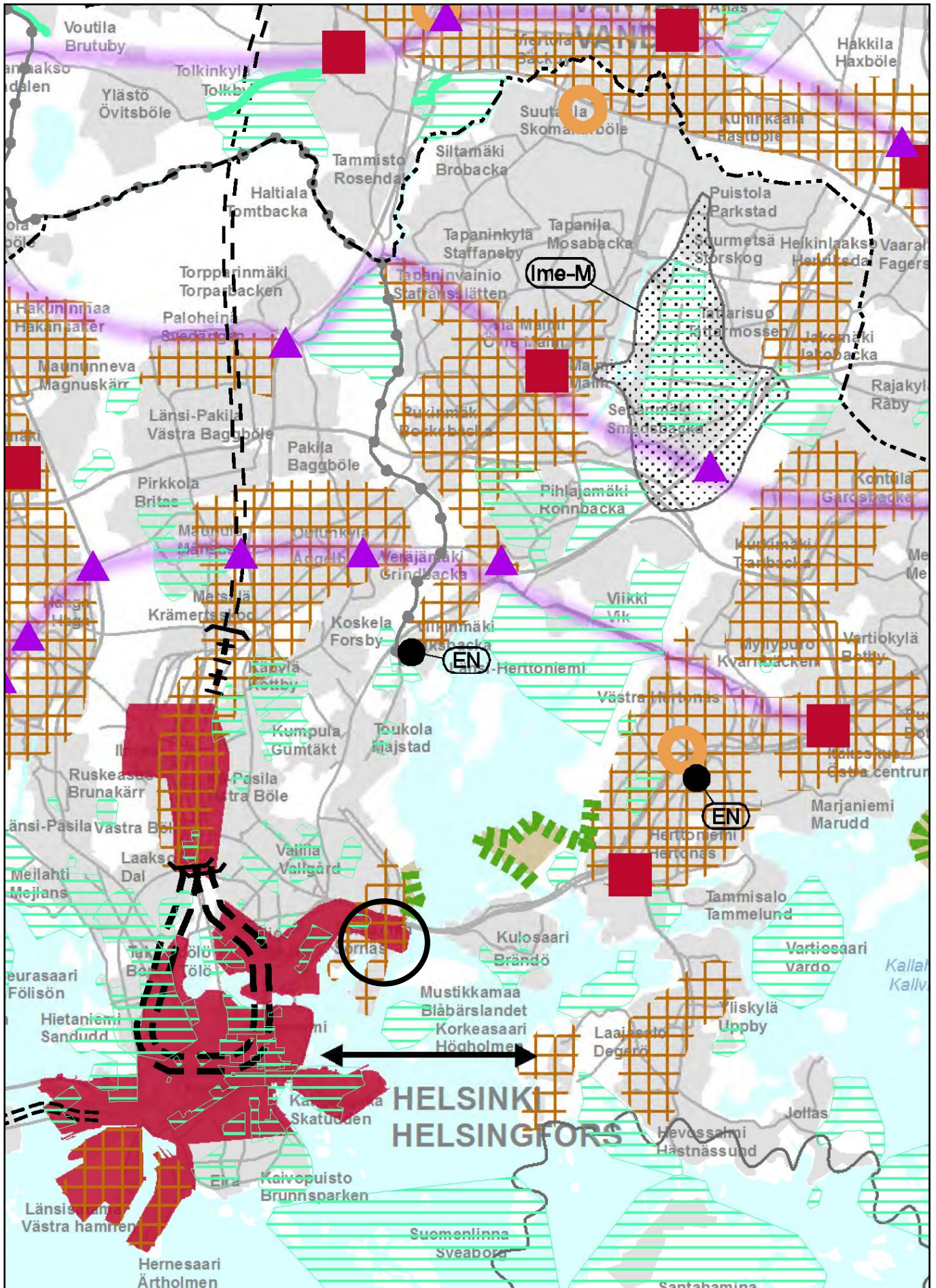
	Taajamatoimintojen alue		EP/u Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulustoiminta		Päärata		Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde
	Keskustatoimintojen alue		EN/EJ Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue		Yhdysrata		Valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäännös
			ET 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

Sörnäistenniemi, Kortteli 10587 tontit 1-3 ja 10

Liite kaavaan nro 12189 / Kslk 9.4.2013






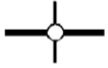


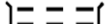

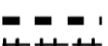















Ote Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavasta
 Sörnästenniemi, Kortteli 10587 tontit 1-3 ja 10
 Liite kaavaan nro 12189 / Kslk 9.4.2013



Merkinnät

	Taajamatoimintojen alue
	Tiivistettävä alue
	Taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden reservialue
	Raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen alue
	Raideliikenteeseen tukeutuva asemanseudun kehittämisalue
	Kylä
	Palvelujen alue
	Keskustatoimintojen alue, valtakunnan keskus
	Keskustatoimintojen alue, seutukeskus
	Keskustatoimintojen alue
	Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö
	Työpaikka-alue
	Teollisuusalue
	Virkistysalue
	Viheryhteystarve
	Luonnonsuojelualue
	Puolustusvoimien alue
	Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutustoiminta
	Moottoriväylä
	Valtatie / Kantatie
	Seututie



	Yhdystie
	Eritasoliittymä
	Päärata
	Yhdysrata
	Liikennetunneli
	Liikennetunnelin ohjeellinen linjaus
	Liikenneväylän katkoviivamerkintä osoittaa vaihtoehdoisen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen
	Liikenteen yhteystarve
	Joukkoliikenteen vaihtopaikka
	Liityntäpysäköintipaikka
	Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli
	Ulkoilureitti
	400 kV voimajohto
	110 kV voimajohto
	110 kV voimajohdon ohjeellinen linjaus
	Estlink 1
	Estlink 2
	110 kV voimajohdon tai merkittävän merikaapelin yhteystarve
	Energiahuollon alue
	Siirtoviemäri
	Siirtoviemäriin ohjeellinen linjaus
	Maakaasun runkoputki

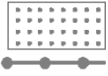




Lentomelualue M (LAeq 7-22 yli 55 db)



Puolustusvoimien melualue (LAeq 7-22 yli 55 db)



Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue



Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009)



Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma



Kunnan raja 1.1.2013



Maakuntakaava-alueen raja

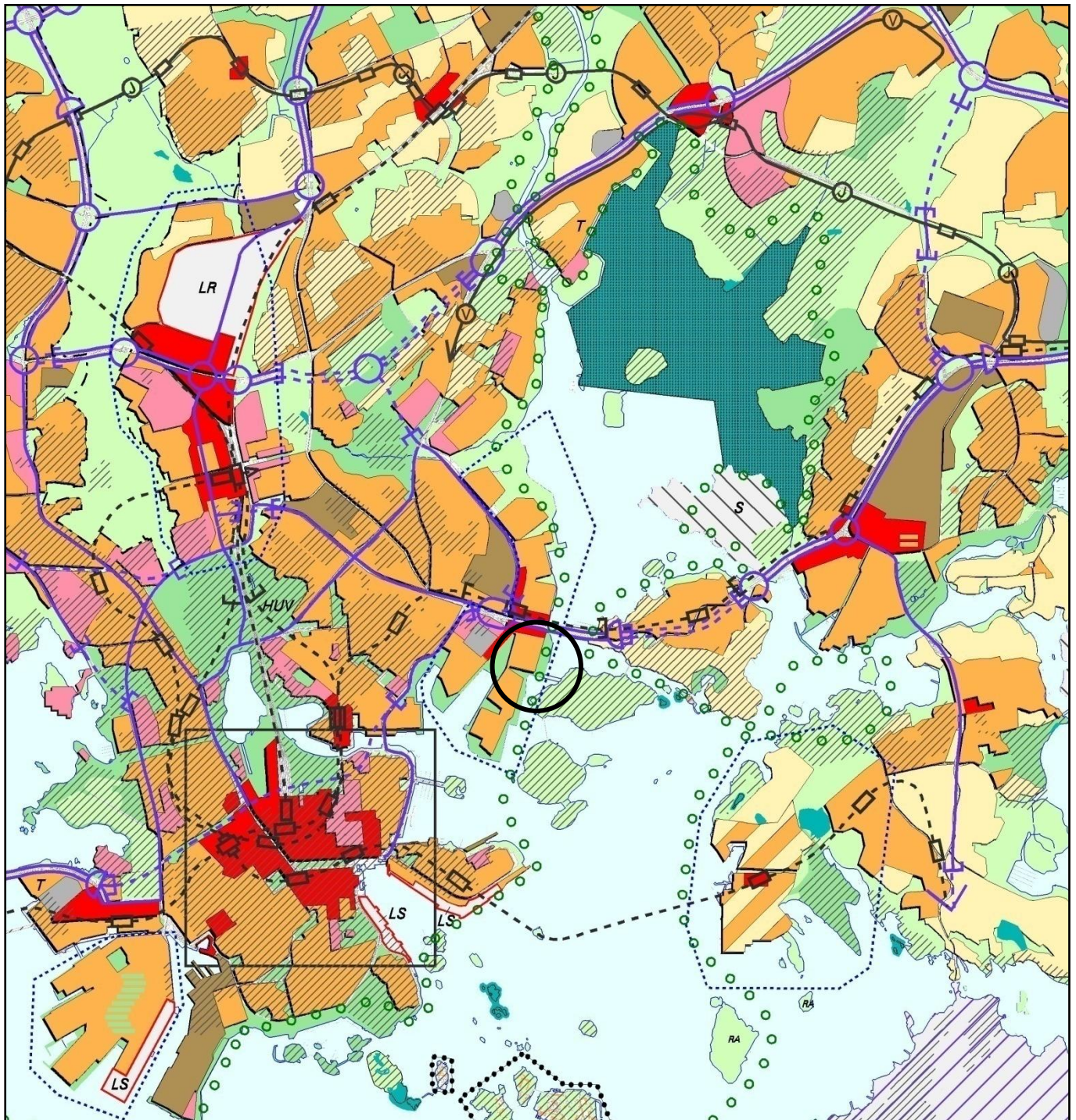
Merkintöihin liittyy määräyksiä ja suosituksia



























Luonnos nähtävillä	16.5.-17.6.2011
Maakuntahallitus	23.4.2012
Ehdotus nähtävillä	14.5.-15.6.2012
Ehdotus uudelleen nähtävillä	20.11.-21.12.2012
Maakuntahallitus	4.3.2013
Maakuntahallitus	20.3.2013
Maakuntavaltuusto	20.3.2013

OUTI MÄKELÄ
Maakuntahallituksen puheenjohtaja

OSSI SAVOLAINEN
Maakuntajohtaja





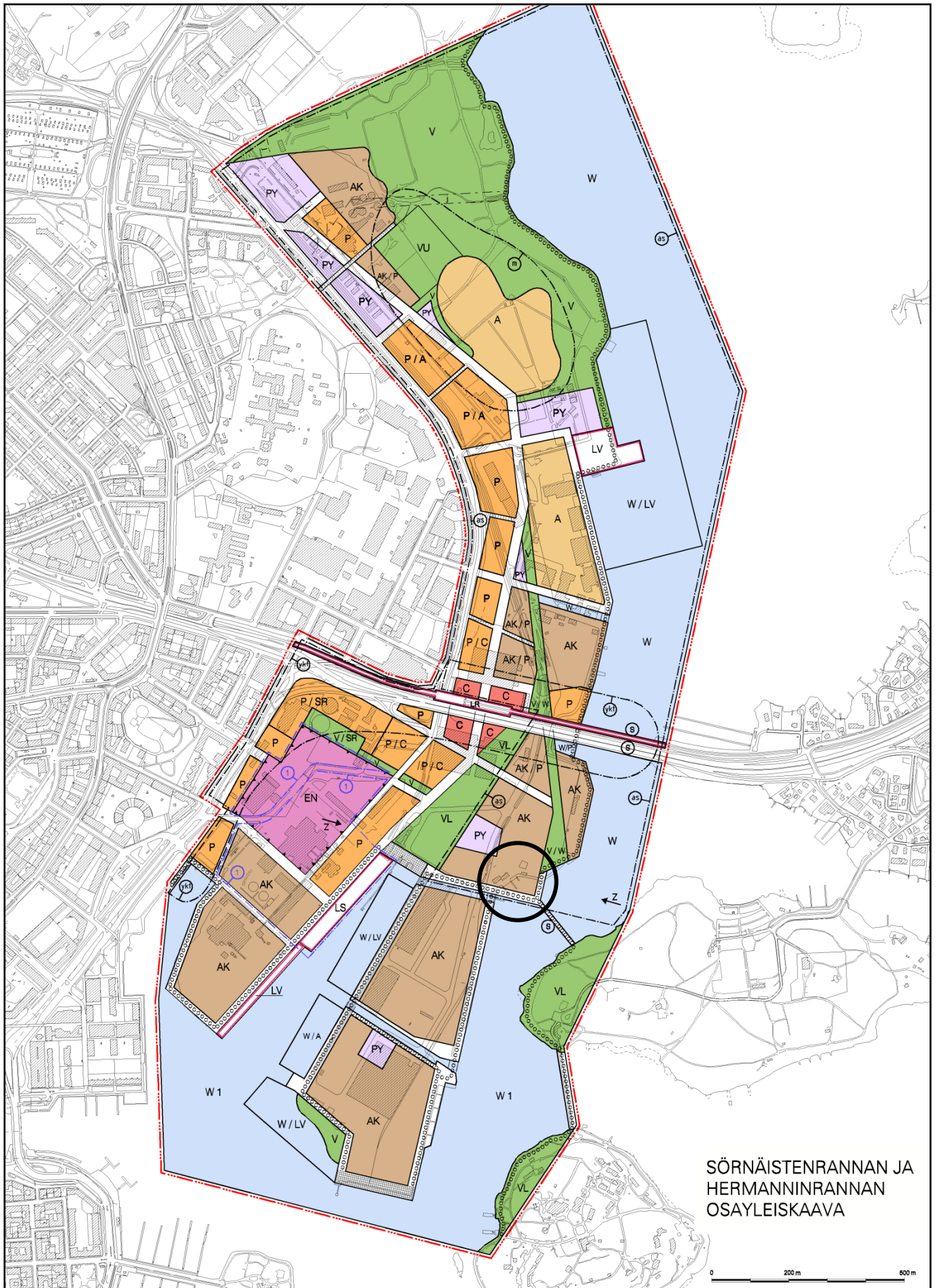
	KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE		VIHKISTYSALUE		VESIALUE
	KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA		Helsinki-puistona kehitettävä alue.		KESKUSPUISTON ALUE
<i>T</i>	Toimintalavaltaisena kehitettävä alue.		LIIKENNEALUE		SUUNNITTELUALUE
	PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN		SATAMA-ALUE		SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ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

Ote Yleiskaava 2002:sta

Sörnäistenniemi, Kortteli 10587 tontit 1-3 ja 10

Liite kaavaan nro 12189 / Kslk 9.4.2013




























SÖRNÄISTENRANNAN JA
HERMANNINRANNAN
OSAYLEISKAAVA






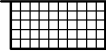







0 200 m 500 m

Sörnäistenrannan ja Hermanninrannan osayleiskaava
Sörnäistenniemi, Kortteli 10587 tontit 1-3 ja 10
Liite kaavaan nro 12189 / Kslk 9.4.2013



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 raken- nukset suojellaan rakennuslainsäädännöllä.
	Virkistysalue.
	Lähivirkistysalue.
	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
	Virkistys- ja vesialue. Liittyvien korttelialueiden ajoneuvoliikenne on sallittu.
	Virkistysalue, jolla olevat rakennukset suojel- laan rakennuslainsäädännöllä.
	Metroliiikenteen alue.
	Satama-alue.
	Vesiliikenteen alue.
	Energiahuollon alue, 2. vaihe, (uuden raken- nettavan voimalaitoksen toiminta-aika).
	Energiahuollon alue, 1. vaihe, (nykyisen voima- laitoksen toiminta-aika). Merkintä on voimassa kunnes toinen vaihe toteutuu.
	Vesialue.
	Vesialue, jolle saadaan rakentaa silta, joka ei saa haitata 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 maa- perän stabiliteetin ja korkotason hallinta turvataan.
	Alue, jolla on maaperän pilaantuneisuudesta ja huonosta rakennettavuudesta johtuva erityinen suunnittelutarve.
	Merkintä osoittaa erityistä jäteveden johta- misen tarvetta.
	Silta, joka ei saa haitata veden virtausta.
	Suurjännitteisen sähkötehon siirtotarve, joka suunnitellaan maanalaisena.

OSAYLEISKAAVAMÄÄRÄYKSET

Kaavoituksessa, muussa suunnittelussa ja rakenta-
misessa tulee ottaa huomioon valtioneuvoston
asettamat melutason ohjearvot.

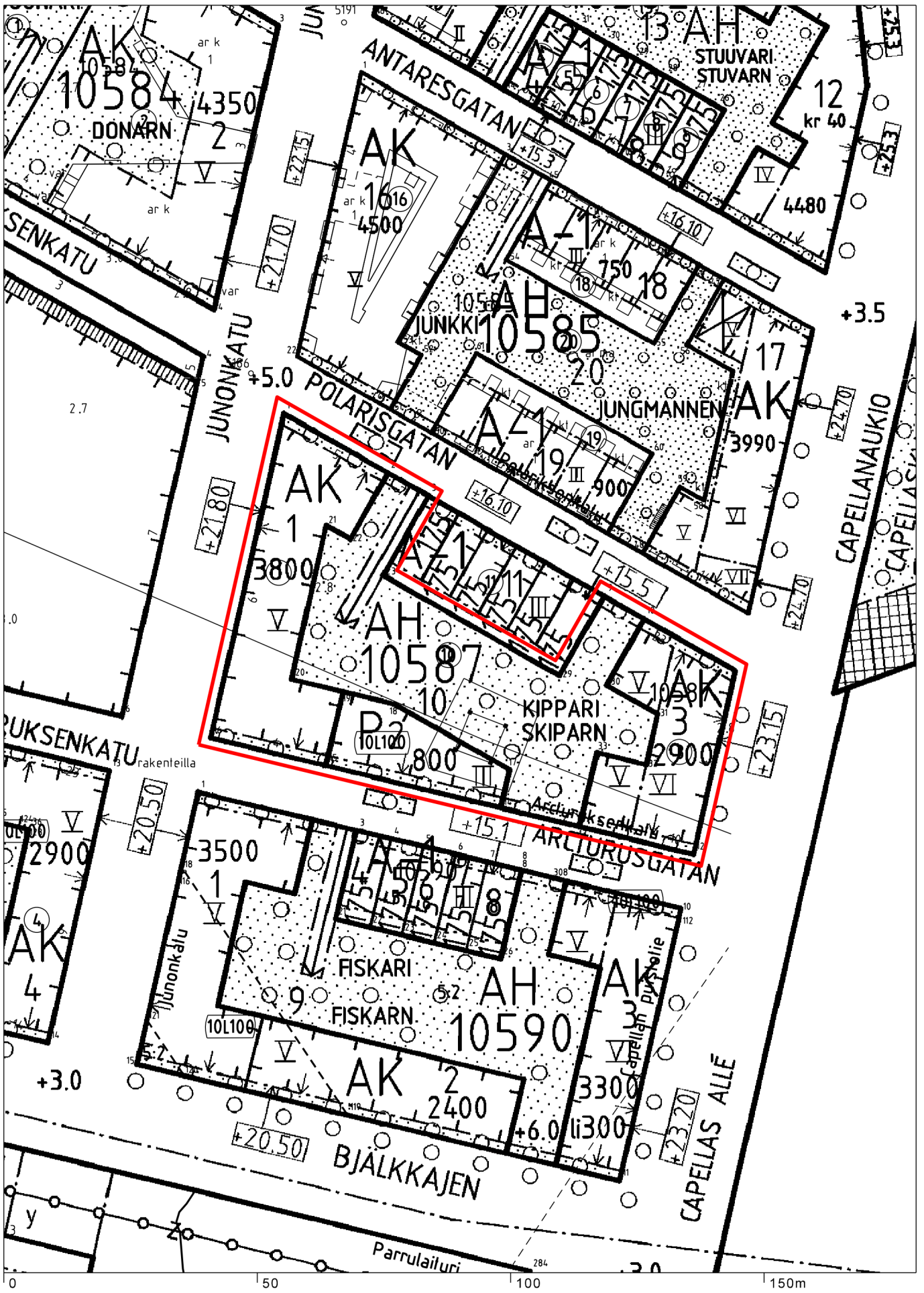
Pilaantuneet maa-alueet on kaavoituksen ja muun
suunnittelun yhteydessä selvitettävä ja ennen
rakentamiseen ryhtymistä kunnostettava.

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

Energiahuollon alueen ja sen lähiympäristön
maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon
alueen teollisen käyttöhistorian vaikutukset raken-
nuksiin ja maaperään, alueen toimintojen ympäris-
töhäiriöt ja turvallisuuden edellyttämät suojaetäi-
syydet sekä jäähdytysveden keskeytymätön saanti.

Asemakaavoituksessa, muussa suunnittelussa ja
rakentamisessa tulee ottaa huomioon Euroopan neu-
voston direktiivi 96/82/EY (ns. Seveso II-direktiivi)
vaarallisista kemikaaleista aiheutuvien suuronnetto-
muuksien torjunnasta.





Ote voimassa olevasta asemakaavasta
 Kartta on eri korkeusjärjestelmässä
 kuin asemakaavamuutos.

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 Itäranta-projekti

