



§ 198

Sörnäisten korttelin nro 10619 osan ja vesialueen asemakaavan hyväksyminen sekä korttelin nro 10570 osan ja puisto- ym. alueiden (Verkkosaaren kelluvat asunnot) asemakaavan muuttaminen (nro 11956)

HEL 2011-001227 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti hyväksyä kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10619 osan ja vesialueen asemakaavan sekä korttelin nro 10570 osan ja puisto-, kalasatama-, venesatama-, erityis-, katu- ja vesialueiden (muodostuvat uudet korttelit 10613–10619) asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 9.12.2010 päivätyn ja 10.10.2011 muutetun piirustuksen nro 11956 mukaisena.

Lisäksi kaupunginvaltuusto hyväksyi seuraavan toivomusponnen:

Hyväksyessään kaupunginhallituksen esityksen valtuusto edellyttää että kelluvien asuntojen lisäksi kaupunki suhtautuisi myönteisesti myös asuntolaivojen saamiseen Helsinkiin. (Kimmo Helistö)

Käsittely

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja esitti selontekona, että keskustelun kuluessa valtuutettu Kimmo Helistö oli valtuutettu Tuomas Rantasen kannattamana ehdottanut hyväksyttäväksi seuraavan toivomusponnen:

Hyväksyessään kaupunginhallituksen esityksen valtuusto edellyttää, että kelluvien asuntojen lisäksi kaupunki suhtautuisi myönteisesti myös asuntolaivojen saamiseen Helsinkiin.

Selonteko myönnettiin oikeaksi.

Puheenjohtajan ehdotuksesta kaupunginvaltuusto hyväksyi ensin yksimielisesti kaupunginhallituksen ehdotuksen.

Puheenjohtajan tekemä ja valtuuston hyväksymä äänestysesitys kuului seuraavasti: Ken hyväksyy valtuutettu Kimmo Helistön ehdottaman toivomusponnen, äänestää jaa, ken sitä vastustaa äänestää ei.

1 äänestys

JAA-ehdotus: Hyväksyessään kaupunginhallituksen esityksen valtuusto edellyttää että kelluvien asuntojen lisäksi kaupunki suhtautuisi



myönteisesti myös asuntolaivojen saamiseksi Helsinkiin.
EI-ehdotus: Vastustaa

Jaa-äännet: 76

Zahra Abdulla, Outi Alanko-Kahiluoto, Annika Andersson, Maija Anttila, Paavo Arhinmäki, Sirpa Asko-Seljavaara, Jorma Bergholm, Maria Björnberg-Enckell, Harry Bogomoloff, Tuija Brax, Gunvor Brettschneider, Matti Enroth, Yrjö Hakanen, Juha Hakola, Jasmin Hamid, Eero Heinäluoma, Kimmo Helistö, Mari Holopainen, Suzan Ikävalko, Sirkku Ingervo, Jukka Järvinen, Seppo Kanerva, Tarja Kantola, Jessica Karhu, Arja Karhuvaara, Emma Kari, Heikki Karu, Laura Kolbe, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Tuuli Kousa, Minerva Krohn, Essi Kuikka, Jere Lahti, Reiska Laine, Pauli Leppä-aho, Eija Loukoila, Hannele Luukkainen, Terhi Mäki, Jouko Malinen, Lasse Männistö, Elina Moisiö, Sole Molander, Jarmo Nieminen, Outi Ojala, Jan D Oker-Blom, Osku Pajamäki, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Esko Riihelä, Wille Rydman, Pekka Saarnio, Olli Sademies, Lea Saukkonen, Riitta Skoglund, Riitta Snäll, Osmo Soininvaara, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Kaarin Taipale, Tarja Tenkula, Nils Torvalds, Ulla-Marja Urho, Tuomo Valokainen, Antti Valpas, Olli Valtonen, Jan Vapaavuori, Sanna Vesikansa, Tea Vikstedt, Julia Virkkunen, Markku Vuorinen, Thomas Wallgren, Ville Ylikahri

Tyhjä: 7

Lilli Autti, Mika Ebeling, Nina Huru, Jyrki Lohi, Seija Muurinen, Kati Peltola, Risto Ranki

Poissa: 2

Sara Paavolainen, Astrid Thors

Kaupunginvaltuusto oli hyväksynyt valtuutettu Kimmo Helistön ehdottaman toivomusponnen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Paula Vartiainen, kaavoitussihteeri, puhelin: 310 36045
paula.vartiainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus nro 11956 kartta, päivätty 9.12.2010, muutettu 10.10.2011
- 2 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 11956 selostus, päivätty 9.12.2010, muutettu 10.10.2011
- 3 Havainnekuva



4	Kalasadaman havainnekuva
5	Viistoilmakuva alueesta
6	Näkymä alueen sisältä
7	Vuorovaikutusraportti, päivätty 18.3.2010, täydennetty 9.12.2010 ja 10.10.2011
8	Päätöshistoria
9	Äänestyslista
10	Luettelo oheismateriaalista

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Liite 1
Liite 2
Liite 7
Liite 8

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättäne hyväksyä 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10619 osan ja vesialueen asemakaavan sekä korttelin nro 10570 osan ja puisto-, kalasadama-, venesatama-, erityis-, katu- ja vesialueiden (muodostuvat uudet korttelit 10613–10619) asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 9.12.2010 päivätyn ja 10.10.2011 muutetun piirustuksen nro 11956 mukaisena.

Tiivistelmä

Alue sijaitsee Verkkosaaren pohjoisosassa Vanhankaupungin selän itäisellä ranta-alueella, noin 500 metrin etäisyydellä Kalasadaman metroasemasta.

Kaava mahdollistaa Verkkosaareen kelluvan asuntoalueen rakentamisen. Alueelle on suunniteltu yhteensä 41 asuntoa, jotka ryhmittyvät tiiviisti kelluvien laitureiden ympärille. Kelluvat asunnot monipuolistavat Kalasadaman ja koko Helsingin asumismuotoja sekä tarjoavat täysin uudenlaisen urbaanin ja merenläheisen asumismuodon.

Lisäksi Verkkosaarenrannalle on suunniteltu pienimittakaavainen palvelurakennusten vyöhyke.



Alueella on kerrosalaa yhteensä 8 100 m², josta uutta asuntokerrosalaa on 5 300 m².

Esittelijä

Lähtökohdat

Kaupunkisuunnittelulautakunnan aikaisemmat päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 18.3.2010 Verkkosaaren kelluvien asuntojen asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen laadittavan asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen pohjaksi.

Muut päätökset

Kaupunginhallitus päätti 8.6.2009 varata Marina Housing Oy:lle ja JMV-Research Oy:lle vesi- ja ranta-alueet Verkkosaaresta kelluvien asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2011 saakka. Samalla kaupunginhallitus edellytti, että asemakaavan muutos laaditaan kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston toimesta yhteistyössä kehittämisvarauksensaajien kanssa.

Jatkosuunnittelun yhteydessä on kiinteistöviraston, rakennusviraston sekä varauksensaajien kanssa todettu tarpeelliseksi rajata Verkkosaaren kelluvien asuntojen ensimmäinen asemakaavaehdotus käsittämään alueen eteläisin korttelialue. Täten rantamuurin rakentamisen laajuus saadaan kohtuulliseksi ja kelluvien asuntojen toteuttamisen vaiheistaminen realistiseksi.

Kaavoitustilanne

Kalasadaman osayleiskaavan nro 11650 (kaupunginvaltuusto 30.1.2008, tullut voimaan 14.3.2008) mukaan alue on katua, venesatama-aluetta ja vesialuetta.

Ehdotuksessa esitetty kelluvien asuntojen sijainti poikkeaa osayleiskaavasta. Kelluvilla asunnoilla on osayleiskaavassa varaus Sompasaaren altaan itäreunalla. Osayleiskaavan hyväksymisen jälkeen on kuitenkin ilmennyt, että Hanasaaren energiatuotannon alue edellyttää toimiakseen aikoinaan ajateltua laajemman ja liikennöidymmän satama-alueen. Kelluvien asuntojen sovittaminen laivaväylän läheisyyteen ei ole turvallista eikä tarkoituksenmukaista. Siten kelluville asunnoille on osoitettu uusi paikka Kulosaarensillan pohjoispuolella, Vanhankaupungin lahden suojaisella rannalla.

Erilaisten asumismuotojen moninaisuus ja runsaus ovat Sörnäistenrannan-Hermanninrannan osayleiskaavan keskeisiä tavoitteita. Toteutuessaan kelluvat asunnot luovat alueelle uuden



tyyppisen city-asumisen muodon ja täyttävät siten osaltaan muita osayleiskaavan tärkeitä tavoitteita.

Alueella on voimassa asemakaava nro 10020 (vahvistettu 7.3.1996). Kaavan mukaan alue on puistoa, kalasatamaa, venesatamaa, erityis-, katu- ja vesialuetta. Osa vesialueesta on asemakaavoittamatonta.

Maanomistus

Kaupunki omistaa alueen.

Alueen yleiskuvaus

Alue on osa entistä Sörnäisten satama-aluetta ja sen välittömässä läheisyydessä on nykyisin pääasiassa kalanjalostusta ja elintarvikkeiden varastointitoimintaa. Tukkutorin alueen asemakaavan muutos (kaupunginvaltuusto 14.1.2009) mahdollistaa näiden Verkkoosaaren alueella olevien toimintojen siirtymisen Tukkutorin alueelle. Suunnittelualue sisältää nykyistä rantaviivaa noin 300 metriä. Alueen maisematilaa hallitsevat meri ja Vanhankaupungin selän vehreä saaristomaisema. Kaava-alueen vesialueet ovat osa Helsingipuistoa.

Maaperä ja ympäristöhäiriöt

Suurin osa kaava-alueesta on vesialuetta. Rannan maaperä on täyttömaata, joka on pitkälti syntynyt sataman rakentamisen myötä 1960–1970-luvulla. Täyttö on tehty pehmeikölle, täytteen paksuus on 5–10 metriä. Täytteen alapinnan taso on välillä -3...-6. Kantava pohjakerros on W/A-1-korttelialueella noin 5–20 metrin syvyydessä.

Sedimentin nykytila kuvastaa alueen teollisen käytön ja mm. liikenteen pitkän ajan kuluessa aiheuttamaa kuormitusta.

Alueen länsireunassa on kaistale täyttömaa-aluetta, jossa on tutkimuksissa todettu mm. kohonneita raskasmetallien ja öljyhiilivetyjen pitoisuuksia.

Alueen pääväylät Hermannin rantatie ja Itäväylä ovat noin 350 metrin etäisyydellä nyt kaavoitettavista asunnoista. Meluselvitysten mukaan alueen melutasot alittavat yleiset melutason ohjearvot.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen sisältö

Korttelialueet

Asemakaavan tavoitteena on luoda kelluvien asuntojen aluekokonaisuus, joka liittyy luontevasti osaksi uutta Kalasataman kaupunginosaa. Asemakaavan avulla pyritään toteuttamaan jo osayleiskaavassa annettuja tavoitteita tulevan asuntokannan ja asumismuotojen mahdollisimman laajasta kirjosta.



Verkkosaarenrannan edustan vesialueelle on määritelty korttelialue kelluvien asuntojen rakentamista varten (W/A-1). Rannasta pistoina kohti merta kurottautuvat neljä asuinlaituria muodostavat kukin ympärilleen tontin, jotka linkitetään yhtenäiseksi kokonaisuudeksi pitkän yhteyslaiturilla avulla. Kullakin tontilla on määrätty rakennusten lukumäärä: rakennusalueelle voi sille annettuja määräyksiä noudattaen rakentaa joko yhden kelluvan asunnon tai toisiinsa kytkettyä kaksi tai kolme kelluvaa asuntoa.

Alueelle suunniteltu rakennustyyppi rakennetaan betonirakenteisille ponttoneille tai muulle kelluvalle alustalle, joka ankkuroidaan tukevasti veden pohjaan. Asuntojen keskipinta-alaksi on määrätty 130 k-m², jonka lisäksi saa rakentaa asumista palvelevia tiloja kokonaan tai osittain vedenpinnan alapuolelle sekä enintään 10 m²:n kokoisen kylmän varastorakennuksen. Kelluville asunnoille on varattu korttelialueella rakennusoikeutta yhteensä 5 300 k-m².

Kulkuyhteydet asuntoihin toteutetaan ponttonien päälle rakennettavien yhteiskäytössä olevien laiturien kautta, joiden rakenteissa viedään tarvittava kunnallistekninen verkosto. Yhteys rantaan toteutetaan nivelillä varustetulla siltarakenteella, joka sallii vedenpinnan korkeuden vaihtelut.

Verkkosaarenrannalla, kadun ja rantabulevardin välissä on palvelurakennusten korttelialueiden (P) rivistö, joka synnyttää rantaan pienimittakaavaisen palveluvyöhykkeen. Tonteille saa rakentaa kaksikerroksisia palvelurakennuksia, ravintolan, kahvilan, myymälä-/näyttelytilaa ja toimistotilaa tai muun vastaavan rakennuksen, jonka toiminta ei aiheuta häiriötä kelluvien asuntojen alueelle. Yhteensä rakennusoikeutta palvelurakennusten tonteilla on 2 800 k-m².

Palvelurakennusten lomassa on kaksi asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta (AH), joille saa rakentaa kelluvien asuntojen leikkipaikkoja ja yhteistiloja sekä talous-, varasto- ja huoltorakennuksia ja teknisiä tiloja. Alue on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaisesti. Sekä palvelurakennusten korttelialueella (P) että yhteiskäyttöisellä korttelialueella (AH) rakennettaviin rakennuksiin tulee rakentaa harjakatto ja niiden sekä niihin liittyvien rakenteiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon niiden kaupunkikuvallinen ja merellinen sijainti.

Alueen pohjoisosassa on venesatama-alue.

Liikenne

Autoliikenne ohjataan Verkkosaarenkujalle ja Kyläsaarenkadulle ennen ympäröivän kaava-alueen täydentymistä. Verkkosaaren rakentuessa ajoyhteydet liitetään uusiin kokoojakatuihin.



Jalankulun ja pyöräilyn pääreitistö täydentyy Hermannin rantapuiston nykyisten raittien jatkeeksi. Rannan suuntainen katu toimii pyöräilyn pääreitteinä. Lisäksi rantalaiturilla sallitaan pyöräily.

Alueen joukkoliikenneyhteyksinä palvelevat alkuvuosina Hermannin rantatien linja-autoliikenne ja metro. Myöhemmin rakennettava raitiotielinja parantaa entisestään alueen saavutettavuutta.

Vieras pysäköinnille varataan tilaa rannan suuntaisen kadun varresta. Kelluvien asuntojen pysäköintipaikat ovat erillisillä autopaikkojen korttelialueilla (LPA).

Yhdyskuntatekninen huolto

Korttelit tullaan liittämään mantereelle rakennettaviin yhdyskuntateknisen huollon verkkoihin. Jos kaava-alue toteutuu ennen kuin Verkkosaarenrantaan on rakennettu yhdyskuntatekniikka, joudutaan yhteydet hoitamaan väliaikaisin järjestelyin.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Maaperäolosuhteet ovat rakentamisen kannalta erittäin vaativat. Täyttöalueelle suunnitellut rakennukset perustetaan porapaaluilla kantavan pohjamaan varaan. Katujen esirakentamistapana on paalulaatta, paaluina porapaalut. Rantamuurit tehdään paalulaitureina.

Kelluvien ponttoni- ja talorakenteiden suunnittelussa on otettava huomioon jää- ja tuulikuorman vaikutukset sekä aaltoilu. Kaupunkisuunnitteluvirastossa on tekeillä selvitys alueen aaltoilusta ja aallonmurtajien rakentamistarpeesta.

Meren pohjasedimentin pilaantuneisuus on otettava huomioon rakenteiden ankkuroinnissa, rantamuurien rakentamisessa tai muissa työvaiheissa, jotka edellyttävät meren pohjan löyhään pintakerrokseen kajoamista. Asemakaavassa on määräys, jonka mukaan maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Nimistö

Nimistötoimikunta esitti (10.11.2010) yhden uuden nimen alueelle: Verkkosaarenranta.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Vanhankaupungin selän ympäristössä kelluvat asunnot ovat luontevasti osana luontoa ja luontokokemusta. Kelluvien asuntojen kaupunkikuvallinen vaikutus on verrattavissa venesataman



vaikutuksiin, jossa erikokoiset, väreiltään ja materiaaleiltaan erilaiset rakennukset ja laiturirakenteet luovat vaihtelevan ja eloisan ympäristön.

Kelluvat asunnot sijaitsevat kalaisan alueen reunalla. Kortteleiden rajauksessa on otettu huomioon Vantaanjoen kalaväylän sijainti. Lisäksi Vantaanjoen virtaukset on otettu huomioon siten, etteivät kelluvat asunnot ulotu syvännealueeseen asti, jossa virtaukset pääasiassa kulkevat.

Vaikutukset autoliikenteeseen jäävät vähäisiksi. Uuden alueen liikenne ohjataan ensi vaiheessa suoraan nykyiseen katuverkkoon ja ympäristön rakentuessa alue liitetään uusiin kokoojakatuihin. Kevyen liikenteen ja erityisesti pohjois-eteläsuuntaisen pyöräilyn olosuhteet paranevat ranta-alueelle rakennettavan julkisen ja yhtenäisen kulkuyhteyden ansiosta, joka täydentyy rakentamisen edetessä yhdeksi pääraitiksi kantakaupungin ja itäisten kaupunginosien välille.

Kaavan toteutuksesta aiheutuu kaupungille noin 9,40 milj. euron kustannukset (alv 0 %). Kadut ja rantarakenteet tulevat palvelemaan ensisijaisesti tulevaa maankäyttöä, vaikka kustannukset kohdistuvatkin tähän kaava-alueeseen.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos (päivätty 29.12.2009).

Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2010 kaavoituskatsauksessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja selostusluonnos olivat nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 11.1.–29.1.2010 ja viraston internetsivuilla.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi alueen asemakaavan muutosluonnoksen 18.3.2010 jatkosuunnittelun pohjaksi.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä kiinteistöviraston, rakennusviraston, rakennusvalvontaviraston, ympäristöviraston, liikuntaviraston ja pelastuslaitoksen sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa.

Viranomaisten kannanotot kohdistuivat kaavan kustannuksiin, Kulosaaren sillan autoliikenteen meluvaikutuksiin, maaperän ja



ruopattavien sedimenttien pilaantuneisuuteen ja kunnostustarpeeseen sekä kaavan aiheuttamiin veden laadun, valta- ja kalastusväylän ja vesikulkuväylän vaikutuksiin.

Ympäristökeskuksen ja rakennusviraston katu- ja puisto-osaston ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta valmisteltaessa siten, että ympäristön riskit on tunnistettu ja arvioitu tehtyjen selvitysten avulla.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosastolle saapui kaksi mielipidekirjettä, jotka kohdistuivat yrittäjien ja veneilijöiden toimintamahdollisuuksien huomioon ottamisen Verkkosaarella.

Nykyiset Verkkosaaren veneiden talvisäilytysalue ja telakointialue eivät ole kaava-alueella.

Viranomaisten kannanotot, mielipiteet ja vastineet niihin on selostettu yksityiskohtaisemmin vuorovaikutusraportissa.

Tilastotiedot

Kaava-alueen pinta-ala on 64855 m² ja kerrosala 8100 m², josta vesialueella sijaitsevia korttelialueita (W/A-1) on 33595 m² (kerrosala 5300 m²), palvelurakennusten korttelialuetta (P) 2756 m² (kerrosala 2800 m²), asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta (AH) 1500 m², autopaikkojen korttelialuetta (LPA) 1561 m², vesialuetta (W) 9774 m², venesatama-alueita (LV) 6377 m² ja katualuetta 9292 m².

Ehdotuksen nähtävillä olo ja lausunnot

Ehdotus on ollut julkisesti nähtävänä 21.1. - 21.2.2011 maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Ehdotusta vastaan ei ole tehty muistutuksia.

Lisäksi ehdotuksesta on pyydetty lausunnot rakennuslautakunnalta, pelastuslautakunnalta, yleisten töiden lautakunnalta, ympäristölautakunnalta, kiinteistölautakunnalta, liikuntalautakunnalta, Helen Sähköverkko Oy:ltä, Helsingin Energia -liikelaitokselta, Helsingin Satama -liikelaitokselta, Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymältä sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta.

Lausunnot

Lausunnoissa esitetään rantarakentamisen teknisten haasteiden huomioon ottamista ja soveltuvuuden tutkimista Suomen



sääolosuhteisiin sopivaksi. Vedenpinnan korkeustasojen vaihteluväliin ja sen aiheuttamiin haasteisiin mm. laiturij- ja lattiatason korkeuteen suhteessa toisiinsa, kunnallistekniikan toimivuuteen sekä esteettömien jalankulku-, pelastus- ja huoltoreittien suunnitteluun tulisi kiinnittää erityistä huolta. Poistumisteinä toimivien ponttonilaitureiden tulee olla palamatonta materiaalia ja niiden poikittaisissa osuuksissa olevien neljän sillan tulee olla avattavia. Laiturialueen yleisen käytön varmistamiseksi kaavaan tulisi merkitä niiden rakentaminen velvoite-
muotoon ja että merkintöjen koskiessa asuntotonteilla sijaitsevia asioita merkinnöissä tulisi käyttää tontin osa -mainintaa vesialueen osa -
maininnan sijasta.

Lisäksi lausunnoissa otetaan kantaa kaava-alueen toteuttamiskustannuksiin, esirakentamisen vastuujakoihin kaupungin ja toteuttajan välillä, vesihuollon suunnitelmaan, aallomurtajien ja melusteiden rakentamistarpeeseen, asuntotonttien polkupyörien sijoituspaikkoihin, väestönsuojan rakentamisveloitteeseen, alueella sijaitsevien poikkeuksellisen suurten alusten korvaavan paikan osoittamiseen, pienvenesatama-alueen kokoon sekä sen talvisäilytysalueisiin ja pysäköintialueeseen.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus kiinnittää huomiota viereisiltä alueilta tulevien hulevesien laadun ja määrän selvittämiseen, alueen pilaantuneiden pohjasedimenttien kunnostamiseen, käsittelyyn ja loppusijoitukseen sekä kelluvien asuntojen ja mahdollisten aallomurtajien rakentamisen vaikutusten selvittämiseen Vanhankaupungin lahden veden vaihtuvuuteen, virtauksiin ja pohjan sedimentteihin. Rakentamisessa tulisi varautua mahdollisiin ääri-ilmiöihin ja jäiden, aaltojen ja tuulikuorman vaikutuksia rakennusten ja rakenteiden kestävyys tulisi tarkastella perusteellisemmin. Selostuksessa on kerrottava, mitä yhdyskuntateknisten huollon väliaikaisilla järjestelyillä tarkoitetaan.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotukseen on lausuntojen johdosta tehty seuraavat muutokset:

- Rakennuslautakunnan lausunnon johdosta on asemakaavakarttaan lisätty määräys: "Yhteiskäytössä olevien laitureiden tulee olla palamatonta materiaalia."
- Liikuntalautakunnan lausunnon johdosta venesataman kokoa on kasvatettu.
- Kiinteistölautakunnan lausunnon johdosta laiturialueen yleisen käytön varmistamiseksi kaavaan on merkitty niiden



rakentaminen velvoite-muotoon. Merkintöjen koskiessa asuntotonteilla sijaitsevia asioita merkintöihin on korjattu tontin osa -maininta vesialueen osa -maininnan sijaan.

- Esteettömän jalankulkuympäristön saavuttamiseksi yleiselle jalankululle varattujen laitureiden kansitason vähimmäiskorkeutta vedenpinnasta on nostettu 0,2 metriä.
- Maaperän ja sedimenttien pilaantuneisuuden selvittämistä ja pilaantuneen alueen kunnostamista koskevaa kaavamääräystä on täsmennetty siten, että määräyksestä käy selkeästi ilmi, että kunnostamismääräys koskee pilaantuneita maa-alueita. Ilmaus "pilaantuneet alueet" on korjattu muotoon "pilaantuneet maa-alueet".
- Yhdyskuntateknisen huollon väliaikaisjärjestelyjen tarkennus on lisätty selostukseen kohtaan "Yhdyskuntatekninen huolto".
- Selostusta on täydennetty aallonkorkeuksia ja aallonmurtajien tarpeellisuutta koskevalla selvityksellä Verkkosaaren kelluvien asuntojen aallokkotarkastelu, Kimmo Kahma, Ilmatieteen laitos, 15.8.2011. Lisäksi on täydennetty meren pohjasedimenttien käsittelyä koskevaa osuutta.

Lisäksi kaavakarttaan ja -selostukseen on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

Lausunnot ja vastineet niihin on selostettu yksityiskohtaisemmin vuorovaikutusraportissa.

Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

Kaupunginhallitus toteaa lopuksi, että kaava-alueen vesisyvyydestä ja merenpohjan sedimentin pilaantuneisuudesta on tehty jatkotutkimuksia kaavaehdotuksen valmistuttua. Pilaantuneisuuden on todettu ulottuvan tavanomaista syvemmälle ja vesisyvyyden olevan paikoin ennakoitua matalampaa. Kaava-alueen toteuttajatahon alustavat vaatimukset tarvittavista vesisyvyyksistä ovat kaava-alueella vaihdelleet 3–5 metriin, minkä perusteella ruoppausten ja kunnostusten kustannus olisi ollut noin 2,3 miljoonaa euroa.

Tarvittavista ruoppaussyvyyksistä ja niiden mukaisista massamääristä on tehty lisäselvityksiä ja kustannusvertailuja ja neuvoteltu kiinteistöviraston asiantuntijoiden ja toteuttajan kesken. Neuvottelujen perusteella pilaantuneen sedimentin ruoppaus toteutetaan maksimissaan vesisyvyydelle 3,5 metriä, ja ruoppauksen kustannus



olisi arviolta 690 000 euroa. Kaupunginhallitus katsoo, että selvitysten ja neuvottelujen perusteella arvioitua kustannustasoa voidaan pitää aikaansaatavaan rakennusoikeusmäärään nähden kohtuullisena ja kaavaehdotusta siten perusteltuna.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Paula Vartiainen, kaavoitussihteeri, puhelin: 310 36045
paula.vartiainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus nro 11956 kartta, päivätty 9.12.2010, muutettu 10.10.2011
- 2 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 11956 selostus, päivätty 9.12.2010, muutettu 10.10.2011
- 3 Havainnekuva
- 4 Kalasataman havainnekuva
- 5 Viistoilmakuva alueesta
- 6 Näkymä alueen sisältä
- 7 Vuorovaikutusraportti, päivätty 18.3.2010, täydennetty 9.12.2010 ja 10.10.2011
- 8 Päätöshistoria

Oheismateriaali

- 1 Ilmakuva

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Liite 1
Liite 2
Liite 7
Liite 8

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta



Rakennuslautakunta
Liikuntalautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristölautakunta
Pelastuslautakunta
Helsingin Satama -liikelaitos
Helsingin Energia -liikelaitos

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 28.05.2012 § 651

HEL 2011-001227 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10619 osan ja vesialueen asemakaavan sekä korttelin nro 10570 osan ja puisto-, kalasatama-, venesatama-, erityis-, katu- ja vesialueiden (muodostuvat uudet korttelit 10613–10619) asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 9.12.2010 päivätyn ja 10.10.2011 muutetun piirustuksen nro 11956 mukaisena.

21.05.2012 Pöydälle

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Vartiainen Paula, kaavoitussihteeri, puhelin: 310 36045
paula.vartiainen(a)hel.fi