



19.04.2017

Kaj/16

§ 195

Detaljplaneändring för Verkstadsgården i Fiskehamnen (nr 12390)

HEL 2016-003052 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkända detaljplaneändring för tomterna 3, 4, 5, 27 och 28 i kvarteret 10575, tomterna 7 och 8 i kvarteret 10576 och gatuområde i 10 stadsdelen (Sörnäs) enligt ritning nummer 12390, daterad 8.11.2016 och ändrad 14.3.2017, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen. Genom detaljplaneändringen bildas de nya kvarteren 10591 och 10592.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Hannu Hyttinen, stadssekreterare, telefon: 31036024
hannu.hyttinen(a)hel.fi
Anna Villeneuve, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12390 kartta, päivätty 8.11.2016, muutettu 14.3.2017
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12390 selostus, päivätty 8.11.2016, muutettu 14.3.2017, päivitetty Kslk:n 14.3.2017 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 8.11.2016, täydennetty 14.3.2017
- 4 Osa päätöshistoriaa

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning
Förslagstext
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4



19.04.2017

Kaj/16

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Målet för detaljplaneändringen är att göra det möjligt att bygga stadens tekniska ämbetsverk samt bostäder och verksamhetslokaler i området. Byggnaden för den förra korvfabriken vid Verkstadsvägen 6, byggnaden för verksamhetslokaler vid Gamla vintervägen 5 och lagerbyggnaden vid Hermanstads strandväg 4 rivs för att kunna bygga de nya husen.

Målet är att bygga kvarter som kombinerar offentliga funktioner, verksamhetslokaler, affärslokaler och bostäder. Genom att kombinera olika funktioner och effektiv markanvändning strävar man efter ett område som är aktivt och levande från morgon till kväll och som utgör en del av Fiskehamnens centrum. I områdets centrum byggs en öppen gatuplats som öppnas för offentligt bruk.

Partitorget ligger väster om detaljplaneområdet och på detaljplaneområdets östra sida byggs under de närmaste åren de första bostadskvarteren i Fiskehamnen norr om Brändö bro. Fiskehamnens metrostation och Fiskehamnens centrum som är under byggnad ligger i omedelbar närhet till området. Detaljplaneområdet är delvis bebyggt men till största delen består området av obebyggt tomtmark som utnyttjas som ett tillfälligt parkeringsfält. Avsikten är att riva en del av de befintliga byggnaderna och en del kommer att bilda en helhet tillsammans med de nya byggnaderna.

Den totala våningsytan för området uppgår i detaljplanen till 83 786 m² vy, varav 55 836 m² vy gäller för kvartersområdet för byggnader för verksamhetslokaler och 27 950 m² vy för kvartersområdet för flervåningshus. Stadens tekniska ämbetsverk utgör 30 000 m² vy av den planerade byggnadsvolymen. Området beräknas få ca 650 nya invånare och 2 100 nya jobb.

Föredragandens motiveringar

Detaljpanelösningen följer de riksomfattande målen för områdesanvändningen och generalplanen med rättsverkningar. Detaljplaneändringen bidrar dessutom till att stadens strategiska mål uppnås. Detalj-



panelösningen följer också målen i den nya generalplanen för Helsingfors (stadsfullmäktige 26.10.2016).

I den gällande detaljplanen (2007) anges området som ett kvartersområde för byggnader för verksamhetslokaler (KTY) och som ett gatuområde reserverat för gång- och cykeltrafik i vilket servicetrafik är tillåten.

Stadsfullmäktige godkände 28.9.2016 (240 §) projektplanen för ett gemensamt lokalprojekt för stadsmiljösektorn. Projektplanen baserar sig på en behovsutredning utarbetad av förvaltningarna, daterad 28.2.2013 och behandlad av stadsstyrelsen 16.12.2013 (1360 §), och på ett stadsstyrelsebeslut 18.5.2015 (549 §) om lokalprojektet. I beslutet ingår villkor för projektet.

Detaljplaneändringen medför staden kostnader på sammanlagt 7–11 miljoner euro (exkl. moms, 04/2016), varav 3–7 miljoner euro gäller för allmänna områden och 4 miljoner euro för sanering och behandling av förorenad mark. Staden får tomtinkomster från att sälja och utarrendera den planlagda våningsytan. Inkomsterna preciseras mer i detalj i samband med förfarandena för tomtöverlåtelse.

Planeringsfaser och växelverkan

Området är i Helsingfors stads ägo. Byggnaderna i kvarteret är i privat ägo. Detaljpanelösningen har i fråga om tomten 10575/30 utarbetats på ansökan av tomtinnehavaren och i övrigt på stadens initiativ. Det har förhandlats om lösningens innehåll med byggnadsägarna och med dem som reserverat de obebyggda tomterna.

Deltagandet och växelverkan har ordnats i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 2.12.2016–9.1.2017. En anmärkning gjordes mot förslaget och en skrivelse kom in utanför framläggningstiden.

Anmärkning och skrivelse

Anmärkningen gällde beaktandet av konstnärshusets servicetrafik i området för detaljplaneändringen, tryggheten av naturljuset, den bredvidliggande markytans höjd och beaktandet av grundläggningen med tråpålning.

Skrivelsen gällde tillåtande av de nuvarande användningsändamålen på tomten 10575/30 i det fall att förändringen till boende inte sker genast.

Utlåtanden



Helen Elnät Ab, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM), fastighetsnämnden, räddningsnämnden, nämnden för allmänna arbeten och miljönämnden gav utlåtande om förslaget till detaljplan.

Helen Elnät Ab:s utlåtande gällde ett kabelstråk som löper genom Verkstadsgårdens gatuområde till adressen Nätholmsgatan 5 och lägena för distributionstransformatorstationer i området.

HRM fäste i sitt utlåtande uppmärksamhet på avfallslösningarna och förutsatte att det i den mer preciserade fastighetsplaneringen ordnas en direkt infart till soprummet och att flyttavståndet till sopbilen är så kort som möjligt.

Utlåtandet från miljönämnden gällde stävjandet av och anpassningen till klimatförändringen, den förnybara energin, grönkoefficienten och bullerkällorna i partitorgets område.

I de övriga utlåtandena fanns det ingenting att påpeka.

Helen Ab, byggnadstillsynsverket och partitorget meddelade att de inte har någonting att yttra.

Utlåtandena framgår i sin helhet av beslutshistorien, och referat av dessa och gemälena ingår i rapporten om växelverkan (bilaga 3).

Ändringar i förslaget till detaljplaneändring

Det som ingår i anmärkningen och utlåtandena har beaktats i ändamålsenliga delar med hänsyn till detaljplanemålen. Ändringarna i detaljplaneförslaget framgår i detalj av detaljplanebeskrivningens näst sista kapitel.

Ändringarna är inte väsentliga, och förslaget behöver därför inte läggas fram på nytt.

Beslutsförslaget stämmer överens med stadsplaneringsnämndens justerade framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Hannu Hyttinen, stadssekreterare, telefon: 31036024

hannu.hyttinen(a)hel.fi

Anna Villeneuve, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045

anna.villeneuve(a)hel.fi

Bilagor

1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12390 kartta, päivätty 8.11.2016,



19.04.2017

Kaj/16

- 2 muutettu 14.3.2017
Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12390 selostus, päivätty 8.11.2016, muutettu 14.3.2017, päivitetty Kslk:n 14.3.2017 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 8.11.2016, täydennetty 14.3.2017
- 4 Osa päätöshistoriaa

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Havainnekuva, 14.3.2017

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning
Förslagstext
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnitteluvirasto
Kiinteistölautakunta
Pelastuslautakunta
Rakennusvalvontavirasto
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 27.03.2017 § 300

HEL 2016-003052 T 10 03 03



19.04.2017

Kaj/16

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10575 tonttien 3, 4, 5, 27 ja 28 ja korttelin 10576 tonttien 7 ja 8 sekä katualueen asemakaavan muutoksen 8.11.2016 päivätyn ja 14.3.2017 muutetun piirustuksen numero 12390 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein. Asemakaavan muutoksen seurauksena muodostuvat uudet korttelit 10591 ja 10592.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Hannu Hyttinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 31036024
hannu.hyttinen(a)hel.fi
Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.03.2017 § 144

HEL 2016-003052 T 10 03 03

Ksv 0953_2, karttaruutu 675498c

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

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

Lisäksi lautakunta päätti

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

www.hel.fi/ksv.



19.04.2017

Kaj/16

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

08.11.2016 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Tuukka Linnas, arkkitehti, puhelin: 310 37308
tuukka.linnas(a)hel.fi
Johanna Iivonen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37137
johanna.iivonen(a)hel.fi
Helena Färkkilä-Korjus, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37325
helena.farkkila-korjus(a)hel.fi
Mikko Juvonen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37252
mikko.juvonen(a)hel.fi
Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37251
jouni.kilpinen(a)hel.fi
Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 26.01.2017 § 50

HEL 2016-003052 T 10 03 03

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

Lausunto

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

Suunnitelma

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

Suunnittelualueen pinta-ala on 29 225 m². Kaavaratkaisussa alueen kokonaiskerrosala on 84 236 k-m², josta 55 836 k-m² on toimitilaraken-



19.04.2017

Kaj/16

nusten korttelialueella ja 28 400 k-m² on asuinkerrostalojen korttelialueella. Korttelitehokkuus on ek = 3,9. Kaavaratkaisun myötä alueen rakennusoikeus vähenee 194 k-m². Alueelle arvioidaan tulevan noin 650 uutta asukasta ja 2 100 uutta työpaikkaa.

Maanomistuksesta, maanvuokrasopimuksista ja rakennuksista

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

Osoitteessa Hermannin rantatie 2/Työpajankatu 10 (uusi tontti 10591/2) sijaitsee 6/7-kerroksinen tiilipintainen toimistorakennus, jota kutsutaan Yrittäjätaloksi. Tontin maanvuokrasopimus on päättymässä 31.12.2020 ja sitä on tarkoitus esittää jatkettavaksi pitkäaikaisella sopimuksella. Uudessa maanvuokrasopimuksessa sovitaan kaupunkiympäristötalon toteuttamiseen tarvittavat ehdot, kuten esimerkiksi ajoyhteydet.

Osoitteessa Työpajankatu 6 (uusi tontti 10575/30) sijaitsee vuonna 1946 suunniteltu tiilipintainen entisen makkaratehtaan rakennus sekä sen laajennuksena 7-kerroksinen, tiilipintainen teollisuus- ja varastorakennus. Rakennukset on 1990-luvun puolivälissä saneerattu teollisuus- ja varastotiloiksi sekä toimisto-, koulutus- ja arkistotiloiksi. Rakennusten kerrosala on yhteensä 19 327 k-m². Rakennukset on perustettu puupaaluille ja niiden kerroskorkeus on vain 3 metriä. Puupaalut vaikeuttavat maanalaisten tilojen rakentamista alueelle ja olisivat esimerkiksi asuinkäyttöön muutetulle rakennukselle liian epävarma perustamistapa. Puupaalujen korvaaminen betonipaaluilla olisi puolestaan erittäin kallis toimenpide. Rakennusten rajallinen kerroskorkeus muodostaisi haasteen uuden käyttötarkoituksen ja talotekniikan suunnittelussa. Näistä lähtökohdista kaavamutoksen valmistelussa on lähdetty siitä, että nykyiset rakennukset puretaan ja korvataan uudisrakentamisella. Tontti on vuokrattu 31.12.2040 päättyvällä maanvuokrasopimuksella. Vuokralaisen kanssa on neuvoteltu vuokrasopimuksen päättämisestä ennen vuokrakauden loppua, jotta muun muassa kaupunkiympäristötalon toteuttaminen olisi riskittömämpää ja korttelista tulisi viihtyisämpi kokonaisuus.

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

Vanha talvitie 5:ssä (uusi tontti 19575/29) sijaitsee lainvoimaisessa asemakaavassa purettavaksi tarkoitettu tiili- ja betonipintainen 4-ker-



19.04.2017

Kaj/16

roksinen toimistorakennus. Rakennus on perustettu puupaaluille. Hartela on ostanut vuonna 2004 maanvuokraoikeuden, joka on voimassa toistaiseksi 3 kuukauden irtisanomisajalla, ja se on tarkoitus irtisanoa keväällä 2017.

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

Suunnitellulle tontille 10591/1 on tarkoitus rakentaa kaupunkiympäristötalo, jonka laajuus on noin 30 000 k-m². Rakentamisen mahdollistamiseksi edellä mainitut vuokrasopimukset irtisanoaan ja uudet tontit tullaan myöhemmin varaamaan erillisillä menettelyillä.

Varaustilanne

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

Pysäköinnistä

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

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

Kaavaratkaisusta

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

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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



19.04.2017

Kaj/16

Yleisten töiden lautakunta 13.12.2016 § 480

HEL 2016-003052 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

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

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

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

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

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

Pelastuslautakunta 13.12.2016 § 143

HEL 2016-003052 T 10 03 03

Lausunto

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

Pelastuslautakunnalla ei ole huomautettavaa kaava-asiassa.

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten



Lisätiedot

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

Ympäristölautakunta 13.12.2016 § 379

HEL 2016-003052 T 10 03 03

Lausunto

Ympäristölautakunta antoi seuraavan lausunnon.

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

Ilmastovaikutukset

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

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

Asemakaavassa on syytä määrätä viherkertoimen käytöstä tavoite- ja minimitaso toimitila- ja asuinrakennusten korttelialueille. Alueen jatko-



suunnittelussa mm. hulevesien käsittelyssä ja pihasuunnitelmissa tulee ottaa huomioon mahdollinen maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuus.

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

Meluvaikutukset

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

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

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

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Anu Haahla, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 28916
anu.haahla(a)hel.fi

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

Nimistötoimikunta 12.10.2016 § 76



19.04.2017

HEL 2016-003052 T 10 03 03

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

Nimistötoimikunta päätti esittää korttelin sisäiselle kävelykadulle nimeä

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

21.09.2016 Pöydälle

Lisätiedot

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

Tukkutori 12.5.2016

HEL 2016-003052 T 10 03 03

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

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

Lähitulevaisuudessa liikennevirta suuntautuu entistä enemmän Vanhal-
le talvitiele uuden pakastamon rakentamisen alkaessa. Tällöin Sörnä-
isten kadun puoleiset portit suljetaan ja kaikki pakastamon tukkuliiken-
ne ohjautuu Vanhan talvitien kautta.

Lisätiedot

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

Rakennusvalvontavirasto Kaupunkikuvaosasto 9.5.2016

HEL 2016-003052 T 10 03 03



Asemakaavamerkinnöistä:

Yleisellä tasolla kaavan merkinnät ovat hyvin tarkkoja, näin tiukat kaavarajaukset johtavat helposti poikkemistarpeisiin. Parempi olisi jos kaavassa annetut korkeusasemat olisivat "likimääräisiä" ja lisäksi annettaisiin laajempia alueita, joissa mahdollistetaan tietty korkeus – vähemmänhän voi aina tehdä. Onhan koroissa tai kerrosluvuissa huomioitu iv-konehuoneet? Jos ei, sallitaan ne rakennettaviksi ullakoiksi, eli julkisivulinjalta 45 astetta sisäänvedettyinä, mikä ilmeisesti ei ainakaan kauttaaltaan ole ollut ulkonäkömielessä tavoiteltava vaihtoehto?

Pilkutettujen alueiden kaavamerkintäselitystä ei löydy?

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

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

Selityksistä:

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

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

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

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

"On asukkaiden käyttöön rakennettava riittävästi varasto- ja huoltotiloja"

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



Lisätiedot

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

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 21.4.2016

HEL 2016-003052 T 10 03 03

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

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

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

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

Lisätiedot

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