



10. KAUPUNGINOSA SÖRNÄINEN  
KORTTELI 571  
KATU- JA SATAMA-ALUE  
ASEMAKAAVAN MUUTOSLUONNOKSEN SELOSTUS





ASEMAKAAVAN MUUTOSLUONNOKSEN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAN MUUTOSLUONNOKSEN KARTTA NRO xxxxx  
PÄIVÄTTY 30.10.2012

Asemakaavan muutosluonnos koskee:

Helsingin kaupungin  
10. kaupunginosan (Sörnäinen)  
osaa korttelista 571 ja katu- sekä satama-aluetta  
(muodostuvat uudet korttelit 10627–10629)

Kaavan nimi: Capellan puistotien korttelit  
Hankenumero: 0951\_1  
HEL 2011-005946

Laatija:  
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 27.3.2012  
Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Nähtävilläolo (MRL 65 §):  
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto  
Voimaantulo:

## LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Sijaintikartta  
Ilmakuva  
Asemakaavan seurantalomake  
Asemakaavan muutosluonnoksen pienennös  
Kaava-alueen havainnekuva  
Ote maakuntakaavasta  
Ote Yleiskaava 2002:sta  
Sörnäistenrannan - Hermanninrannan osayleiskaava  
Ote ajantasa-asemakaavasta  
Liikennesuunnitelmaluonnos, 30.10.2012

## 1 TIIVISTELMÄ

### Asemakaavan muutosluonnoksen sisältö

Alueelle on suunnitteilla Kalasataman kaupunkirakennetta täydentävä asuin- ja toimitila-alue, johon tulee asuntoja noin 800 uudelle asukkaalle.

Asemakaava-alue koostuu kolmesta pääosin 6-kerroksisesta asuinkorttelista. Kaava-alueen eteläisimmälle tontille suunniteltu toimitilarakennus voidaan toteuttaa 8–16-kerroksisena. Kortteleiden väliin on suunniteltu katuaukio, joka jatkaa Tukutorilta Verkkosaarenrantaan asti ulottuvaa aukeiden kaupunkitilojen sarjaa.

Muutosalueen pinta-ala on 4,13 ha. Kaavaluonnoksessa on rakennus-oikeutta yhteensä 57 800 k-m<sup>2</sup>, josta asuinkerrosalaa on yhteensä 43 800 k-m<sup>2</sup>. Toimitilakerrosalaa yhteensä 14 000 k-m<sup>2</sup>.

### Asemakaavan muutosluonnoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupunkisuunnitteluviraston internetsivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja muutosluonnoksesta on jätetty yksi mielipide, joka on otettu kaavoitustyössä huomioon.

## 2 LÄHTÖKOHDAT

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosluonnosta koskee neljä erityistavoitetta:

- Uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta.
- Riittävien alueiden varaaminen jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä verkostojen jatkuvuuden edistäminen.

- Pilaantuneen maa-alueen puhdistustarve on selitettävä ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin.
- Melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvan haitan ehkäiseminen ja jo olemassa olevien haittojen vähentäminen.

Kaavan valmistelussa on erityisesti painotettu alueen sijoittumista Kalasataman metroaseman ja palveluiltaan monipuolisen Kalasataman keskuksen välittömään läheisyyteen ja poikkeuksellisen kattavan kevyen liikenteen verkoston solmukohtaan.

Asemakaavan muutosluonnos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

#### Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojenaluetta.

#### Osayleiskaava

Kalasataman osayleiskaava nro 11650 (kaupunginvaltuusto 30.1.2008, tullut voimaan 14.3.2008) mukaan alue on pääosin kerrostalovaltaista asuntoaluetta ja palvelujen ja hallinnon aluetta.

Nyt laadittu asemakaavan muutosluonnos on osayleiskaavan mukainen.

#### Asemakaavat

Alueella on voimassa:

- Asemakaava nro 8750 (vahvistettu 16.4.1985). Kaavan mukaan alue on satama-alue ja sataman toimintaa palvelevien varastorakennusten korttelialuetta.
- Asemakaava nro 11760 (tullut voimaan 2.1.2009). Kaavan mukaan alue on katualuetta.

#### Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

## Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

## Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunginhallituksen päätöksen (23.1.2012) mukaisesti kaava-alueen kortteleiden 10627 ja 10628 asuinkerrostalojen korttelialueet (AK) on varattu asuntotuotantotoimikunnalle 31.12.2013 saakka kumppanuuskaavoitusta sekä asuntorakentamishankkeiden kehittämistä ja suunnittelua varten.

## Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittaosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu xx.xx.20xx.

## Maanomistus

Alue on Helsingin kaupungin omistuksessa.

## Nykyisen alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee kantakaupungin itärannalla, Kulosaaren sillan pohjoispuolella. Lännessä alue rajautuu Hermannin rantatiehen ja etelässä jo rakentuvaan Kalasataman keskukseen. Alue on vanhaa satamatoimintojen aluetta, jonka käyttötarkoitus on muutosprosessissa sataman muutettua Vuosaareen. Alueella olleet varastorakennukset on purettu uuden maankäytön tieltä. Nykyisellään alue on tasainen kenttä, jota käytetään rakentuvan lähiympäristön väliaikaisena varastona mm. maamassoille ja työmaajärjestelyille. Alue on lähes kokonaisuudessaan täyttömaata.

## Palvelut

Alueen palvelut ovat rakentumassa Kalasataman muun rakentamisen myötä. Kalasataman metroasemalle ja sen ympärille rakentuvaan monipuolisten palvelujen keskukseen, Kalasataman keskukseen asema-kaava-alueelta on matkaa n. 300 metriä. Myös Tukkutorin ja Teurastamon kehittyvä palvelutarjonta ovat alueen välittömässä läheisyydessä.

Kalasataman korttelitalon (koulu ja päiväkotiki) rakentaminen alkaa vuonna 2013. Kalasataman ensimmäinen kivijalkapäiväkotiki Pikku-Tylli avataan vuoden 2013 alussa. Molemmat sijaitsevat Sörnäistenniemenellä, alle puolen kilometrin päässä kaava-alueesta.

## Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualueen nykyinen yhdyskuntatekninen huolto käsittää vesi- huollon, energiahuollon ja tietoliikenteen.

Alueella on seka-, jätevesi- ja hulevesiviemäreitä ja paineviemäri. Suunnittelualueen länsireunalla, Hermannin rantatiellä, sijaitsee 300 mm sekaviemäri, joka liittyy alueen pohjoisosan tulevilla katualueella 500 mm sekaviemäriin, johon liittyy myös 300 mm paineviemäri. Koilliskulman korttelia 10628 viistää 300 mm pohjoiseen laskeva jätevesiviemäri ja korttelin 10627 alueella sijaitsee satamalle kuuluva 150 mm jätevesiviemäri.

Alueen itäreunalla sijaitsevat hulevesiviemärit (300 mm ja 600 mm) purkavat Vanhankaupungin selälle ja kuuluvat satamalle. Luoteisnurkan katualueen kuivatuksesta huolehtivat hulevesiviemärit purkavat pohjoisosan 500 mm sekaviemäriin.

Alueen pohjoisosassa on likipitään 300 mm paineviemärin linjausta seuraava 200 mm vesijohto ja kaakkoiskulmassa 40 mm työmaa-aikainen vesijohto. Alueen vesijohtoverkosto kuuluu Ilmalan painepiiriin; minimikulutustilanteen painetaso vaihtelee välillä +64...+68 m (NN).

Alueella on energiahuollon osalta kaukolämpöjohtoja (80 - 300 mm), sataman sähkökaapeleita ja Helenin 10 kV keskijännitekaapeleita. Kaapelit sijaitsevat pääsääntöisesti tulevilla katualueilla. Korttelin 10627 pohjoisreunassa sijaitsee muuntamo.

Suunnittelualueella on sekä sataman omia että yksityisten operaattorien tietoliikennekaapeleita. Valtaosa kaapeleista sijaitsee korttelien 10627 ja 10629 alueilla. Lisäksi kaapeleita sijaitsee Hermannin rantatiellä aivan alueen länsireunassa, alueen pohjoisosan tulevilla katualueilla ja korttelin 10627 länsipuolisella tulevilla katualueella.

## Maaperä

Kohde sijaitsee pääosin saven päälle tehdyllä täyttöalueella. Täytön paksuus alueen länsiosassa on n. 1–3 metriä. Täyttökerros paksunee itään ja on itäreunassa noin 5 metriä. Alueen luoteisreunalla ja alueen eteläosalla on täytön alla kitkamaata tai kallio/louhittu kallio. Näillä alueille täytön paksuus on alle 3 metriä.



## Ympäristöhäiriöt

### Melu ja ilmanpäästöt

Asemakaavan kortteleita rajaavien katujen moottoriajoneuvo- ja raitiovaunuliikenne aiheuttavat liikennemelua. Katujen moottoriajoneuvoliikenteen päästöt heikentävät ilmanlaatua alueella.

### Maaperän puhtaus

Alueen nykyinen maanpinta on muodostettu maa- ja merialuetta täyttämällä. Täyttöihin on käytetty varsinaisen maa- ja kiviaineksen lisäksi sekalaisia aineksia kuten tuhkaa, purkujätettä ja teollisuuden sivutuotteita. Alueella on aiemmin ollut satamarataan kuuluvia pistoraiteita. Likiin korttelin 10629 alueelle on vuonna 1999 laaditun Sompasaaren sataman maaperäriskien kartoituksen mukaan tuotu 1960-luvulla kirjapainon pesunesteitä, joiden mukana maaperään pääsi liuottimia. Liuottimilla ja PAH-yhdisteillä pilaantunutta maata poistettiin vuonna 1994 kentän tasaustöiden yhteydessä.

Alueen maaperässä on 2000-luvun alkupuolelta alkaneissa tutkimuksissa todettu monin paikoin raskasmetalleja, PAH-yhdisteitä, syanidia ja orgaanisia yhdisteitä, kuten öljyhiilivetyjä ja liuottimia. Alueetta on osin kunnostettu tulevien katualueiden kohdalta vuonna 2011. Kalasatamankadun eteläosa ja Tukkutorikujan länsiosa ovat puhdistetut osuudet. Koska pilaantuminen jatkuu puhdistetun alueen ulkopuolelle, on jo puhdistetut alueet eristetty suojarakenteella. Puhdistamistöitä on paikoin tehty myös tulevan korttelin 10627 alueella.

### Tukkutorin pakastamo

Alueen länsipuolella sijaitsee Helsingin tukkutori, jossa toimii myös pakastamo. Pakastamon jäähdytysaineena on ammoniakki. Ammoniakin aiheuttamia riskejä on selvitetty Etelä- Hermannin kaavoituksen aikana. Tukkutorin pakastamolle on Etelä- Hermannin asemakaavoituksen yhteydessä tehtyjen turvallisuustarkastelujen perusteella esitetty Tukesin ja pelastuslaitoksen lausunnoissa (17.10.2005 ja 7.10.2005) vähimmäisetäisyydeksi asutukseen 100 metriä. Asemakaavamuutoksen lähimmät toiminnot sijaitsevat noin 400 metrin etäisyydellä pakastamosta. Ammoniakin käyttö tulee suunnitelmien mukaan loppumaan Tukkutorin alueella. Uuden pakastamon on arvioitu valmistuvan vuonna 2015.

### 3 TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on täydentää Kalasatamaan rakentuvaa kaupunkia paikkaan sopivalla ja sen haasteet huomioivalla korttelirakenteella. Yhteistyössä Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimiston kanssa suunniteltavalle kumppanuuskaavoitusalueelle pyritään löytämään arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja toteuttamiskelpoinen kokonaisratkaisu myös kohtuuhintaisen asuntotuotannon tarpeisiin. Lisäksi Hermannin rantatien varren asuinkortteliin pyritään luomaan edellytyksiä ryhmärakennuttajille varattaville kerrostalotonteille.

Alueen kaupunkikuva suunnitellaan urbaaniksi. Erityistä huomiota pyritään kiinnittämään katutilan elävöittämiseen ja riittävien liiketilamahdollisuuksien sijoittamiseen kaava-alueelle. Asuntosuunnittelussa korostetaan asumismuotojen monipuolisuutta ja huomioidaan kaupunkiasumisen erilaisia tarpeita.

Alue tukeutuu ensisijaisesti joukkoliikenteeseen. Jalankulku- ja pyöräily-ympäristön turvallisuus ja viihtyisyys otetaan korostuneesti huomioon.

### 4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

#### Yleisperustelu ja -kuvaus

Capellan puistotien korttelit sijaitsevat Kalasataman keskuksen pohjoispuolella ja ne ovat osa Kalasataman keskeisimpiä korttelialueita. Korttelit ovat Kalasataman pohjoisosan aloituskorttelit ja niiden rakentaminen tasapainottaa uuden kaupunginosan rakentamista Kulosaaren sillan molemmille puolille.

Asemakaavan muutoksessa on suunniteltu asuin- ja toimitilarakennusten alue, johon tulee asuntoja noin 800 uudelle asukkaalle. Kaava-alue muodostuu kolmesta pääosin 6-kerroksisesta korttelista ja niitä ympäröivistä kaduista. Hermannin rantatien varren korttelista osa on varattu erityisasumiseen. Kaava-alueen eteläosassa on toimitilarakentamiselle varattu tontti, jonka rakennukset voidaan toteuttaa 8–16-kerroksisena.

Asemakaava laaditaan yhteistyössä Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimiston kanssa ns. kumppanuuskaavoitusperiaatteella. Yhteistyön tavoitteena on löytää ideakilpailun avulla asemakaavan laatimisen pohjaksi arkkitehtonisesti korkeatasoinen, toteuttamiskelpoinen ja toimiva korttelisuunnitelma, joka mahdollistaa kaupunginvaltuuston hyväksy-

män Helsingin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman mukaisen mahdollisimman monipuolisen asuntotuotannon. Lisäksi kilpailijoiden tulee kiinnittää erityistä huomioita paikan synnyttämiin haasteisiin mm. varjostusolosuhteiden osalta.

#### Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 4,13 ha. Kaavaluonnoksessa on rakennus-oikeutta yhteensä 57 800 k- m<sup>2</sup>, josta asuinkerrosalaa on yhteensä 43 800 k-m<sup>2</sup>. Toimitilakerrosalaa yhteensä 14 000 k-m<sup>2</sup>.

Kaavaluonnoksen aluetehokkuus on  $ea = 1,4$ . Korttelialueiden tehokkuus on  $ea = 2,14$ .

#### Asuinkerrostalojen korttelialue (AK) ja erityisasumisen korttelialue (AKS)

Alueelle on suunniteltu kolme asuinkorttelia, jotka ovat kantakaupungin mittakaavaa mukailevia pääosin kuusikerroksisia umpikortteleita. Korttelit on rajattu ulkoreunoiltaan mahdollisimman selkeäksi katutiloja rajaavaksi kokonaisuudeksi. Kortteleiden sisälle jää yhteiskäyttöiset piha-alueet, joiden alla sijaitsevat pysäköintilaitokset. Poikkeuksena on kortteli 10629, jonka tontit on rajattu siten, että kullekin tontille syntyy oma piha ja sen alle tontikohtaiset pysäköintialueet. Ratkaisulla pyritään välttämään tonttien välisiä yhteisjärjestelyjä ja luomaan realistisia mahdollisuuksia tonttien luovuttamiselle ryhmärakennuttamiseen. Myös tonttien koot on suunniteltu tukemaan ryhmärakennuttamisen mahdollisuuksia. Piha-alueella olevia tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Koska erityisasumiseen varattujen tonttien piha-alueet ovat melko pienet, tulee rakennusten kolmikerroksisten osien kattopinnat rakentaa ja istuttaa leikki- ja oleskelualueiksi.

Kalastaman osayleiskaavan mukaisesti eri osa-alueille pyritään luomaan omaleimainen ilme. Kalastaman ensimmäisen asuinalueen Sörnäistenniemen rakennukset ovat väritykseltään kovin tummia. Capellan puistotien kortteleiden tulisi ilmeeltään erottua Kulosaarensillan eteläpuoleisesta alueesta ja siten asemakaavassa on määritelty niiden julkisivujen väritykseksi vaalea. Lisäksi viereisten tonttien rakennusten tulee ilmeeltään erottua naapureistaan, jotta vältetään suurkorttelimainen luonne. Lähiympäristön korkean rakentamisen takia kattopinnat ovat näkyvä osa kaupunkimaisemaa. Siten kattopintoja tulee käsitellä ns. viidentenä julkisivupintana ja ne tulee suunnitella osaksi korttelikokonaisuutta.

Asuinkortteleiden alimpaan kerrokseen tulee asemakaavakarttaan merkityille alueille rakentaa liiketilaa yhteensä 2 600 k-m<sup>2</sup>. Korttelin

10627 tontille 5 merkitylle sosiaalitoimen palvelujen alueelle on tulossa noin 1 100 k-m<sup>2</sup>:n kokoinen kehitysvammaisten päivätoimintakeskus.

Asuinkerrostalojen ja erityisasumisen korttelialueiden yhteenlaskettu kerrosala on 43 800 k-m<sup>2</sup>.

#### Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH)

Kortteleiden 10627 ja 10628 sisäpihat on merkitty asumista palveleviksi yhteiskäyttöisiksi korttelialueiksi, jotka on varattu kaikkien tonttien yhteisiä leikki- ja oleskelualueita varten. AH-korttelialueiden alle rakennetaan ympäröivien AK-korttelialueiden autopaikat erillisiin pysäköintilaitoksiin.

#### Toimitilarakentamisen korttelialue (KTY)

Kaava-alueen eteläisin alue on merkitty toimitilarakennusten korttelialueeksi. Kalasataman keskuksen korkean rakentamisen aiheuttamien haasteellisten varjostusolosuhteiden takia paikka ei ole otollinen asumiselle. Toimitilarakentamisen sijoittaminen Työpajankadun varrelle liittää Capellan puistotien korttelit luontevasti Kalasataman keskuksen toimintoihin.

Korttelilla on kolmekerroksinen jalustaosa, johon sijoittuvat mm. korttelin autopaikat. Jalustan päältä nousevat erilliset rakennusmassat voidaan toteuttaa 8–16-kerroksisena. Rakennuksen korkein osa sijoittuu Englantilaisaukion reunalle. Toimitilarakentamisen kerrosala on 14 000 k-m<sup>2</sup>.

#### Liikenne

Kalasataman rakentuminen lisää alueen pääkatujen liikennettä siinä määrin, että nykyinen katuverkko ei ole riittävä Kalasataman tulevan keskuksen läheisyydessä. Pääkatuliikenteen sujuvuus on varmistettu Sörnäisten ja Hermannin rantateiden välisellä liikennetunneliyhteydellä, Sörnäistentunnelilla, jonka yleissuunnitelman kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavoituksen pohjaksi 6.6.2012. Capellan puistotien kortteleiden asemakaavaluonnos sekä sen liikennesuunnitelma on laadittu tämän päätöksen pohjalta.

Kalasataman ohittava pitkämatkainen liikenne siirtyy tunneliin. Hermannin rantatie muuttuu luonteeltaan alueelliseksi kokoojakaduksi ja tärkeäksi joukkoliikenteen yhteydeksi. Kadulle sijoitetaan sekä linja-autoliikennettä että raitiolinja, jotka palvelevat Kalasataman asukkaiden lisäksi laajalti myös Helsingin koillisosien muita matkustajia. Lähim-

mät raitiotie- ja linja-autopysäkit sijaitsevat Hermannin rantatiellä Kalasataman keskuksen kohdalla aivan metroaseman alla sekä Verkkosaarenkadun risteuksen pohjoispuolella.

Kalasataman sisäistä liikennettä palvelevat Hermannin rantatielle taasisin välein johtavat pistokadut, jotka ovat osa Kalasataman paikallista kokoojakatuverkkoa. Asemakaava-alueella nämä ovat Verkkosaarenkatu ja Työpajankatu. Katuverkkoa täydentävät Kalasatamankatu ja Capellan puistotie sekä jalankululle ja pyöräilylle varattu Tukutorinkuja. Katujen varsille on varattu mahdollisimman paljon tilaa vieras- ja asiointipysäköinnille Työpajankatua lukuun ottamatta.

Hermannin rantatie ja Capellan puistotie ovat osa pyöräilyn pääreitistöä. Näille kaduille rakennetaan jalankulusta erotellut yksisuuntaiset pyörätiet ja Työpajankadulle pyöräkaistat. Muilla kaduilla pyöräily on ajoradalla muun ajoneuvoliikenteen tapaan.

Alueen asukaspysäköinti toteutetaan maanalaisena pysäköintinä piha-kannen alla.. Autopaikkojen määrät ovat AK-korttelialueella vähintään suurempi luvuista 1 ap/130 k-m<sup>2</sup> tai 0,5 ap/asunto ja AKS-korttelialueella 1 ap/400 k-m<sup>2</sup>. Toimistoille tulee rakentaa vähintään 1 ap/120 k-m<sup>2</sup> ja myymälöille 1 ap/150 k-m<sup>2</sup>.

## Palvelut

Asemakaavassa on merkintä li, joka osoittaa rakennusalan osan, johon on rakennettava kerrosalan osoittavan luvun verran liiketilaa. Lisäksi kaavassa on merkintä kr, joka osoittaa rakennusalan osan, johon on rakennettava kerrosalan osoittavan luvun verran ravintola- tai kahvilatilaa, joka on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolella johdettavalla ilmastointihormilla. Yhteensä kaava-alueella on liiketilaa 2 600 k-m<sup>2</sup>.

## Yhdyskuntatekninen huolto

Alueelle rakennetaan uudet vesi-, energia- ja tietoliikennehuollon verkostot.

Vesijohtoverkko kuuluu Ilmalan painepiiriin ja painetaso on n. +60 mvp. Painetaso ei todennäköisesti riitä korkeimmille rakennuksille, vaan ne on varustettava mahdollisesti kiinteistökohtaisella paineenkorotuksella.

Jätevedet kootaan viettoviemärissä kaava-alueen ulkopuolelle rakennettavaan pumppaamoon, josta ne pumpataan Hermannin rantatielle rakennettavaan viemäriin ja edelleen Viikinmäen puhdistamolle.

Sade- ja sulamisvedet johdetaan hulevesiviemäreissä mereen. Rankkasateiden aiheuttamiin tulviin on varauduttu siten, että kaava-alueen kaduilla on riittävä pituuskaltevuus ja rankkasateiden aikainen tulvavesi purkautuu pintavaluntana katuverkostoa pitkin mereen.

Kaavassa on muuntamoiden sijoittamista koskeva määräys.

### 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*". Ohjeen kattama alue ulottuu kortteliin 10627 alueelle.

Täyttömaakerroksen paksuus alueella vaihtelee 1–5 metriin. Kortteliin 10627 KTY-1-korttelialueen eteläosalla rakennukset voidaan perustaa maan tai kallion varaan, kaakkoiskulmalla teräspaaluilla. Muualla korttelialueella 10627 rakennukset perustetaan teräsbetonilyöntipaaluilla. Myös korttelien 10628 sekä 10629 alueella rakennukset perustetaan teräsbetonilyöntipaaluilla. Kadut, kunnallistekniikka ja pihat voidaan perustaa esikuormitetun pohjamaan varaan. Lopullisten perustamistapojen suunnittelua varten on tehtävä katu- ja tonttikohtaisia lisäselvityksiä pohjarakennusolosuhteista.

Hermannin rantatien länsipuolella on puupaaluperusteisia rakennuksia. Orsi- ja pohjaveden pintaa ei saa pysyvästi alentaa. Olemassa oleville rakennuksille ja rakenteille ei saa aiheutua haittaa työnaikaisesta pohjavedenalennuksesta.

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

Alueen maaperä on todettu pilaantuneeksi siten, että laaja-alainen puhdistaminen on välttämätöntä ennen alueen ottamista asemakaavan mukaiseen käyttöön. Alueella on käynnissä lisätutkimuksia, joiden perusteella tarkennetaan maaperän pilaantuneisuutta ja arvioidaan alustavasti kunnostustarvetta ja -kustannuksia.

Asemakaavassa on määräys maaperän pilaantuneisuuden selvittämisestä ja pilaantuneiden alueiden kunnostamisesta ennen rakentamiseen ryhtymistä.

## Ympäristöhäiriöt

### Liikennemelu

Kaava-alueella liikennemelua aiheuttavat kortteleita rajaavien katujen moottoriajoneuvo- ja raitiovaunuliikenne. Raitioliikennettä on suunnitelmien mukaan Hermannin rantatiellä ja Työpajankadulla. Alueelle voi kantautua jonkin verran melua myös Itäväylältä Kulosaaren sillan suunnasta.

Alueen suunnittelun lähtökohtana on, että Hermannin rantatien ja Sörnäisten rantatien ajoneuvoliikenteen yhdistävä tunneli on toteutettu. Tunneli vähentää merkittävästi Hermannin rantatien liikennettä ja samalla sen aiheuttamaa melua. Lisäksi oletetaan, että Kalasataman keskus on toteutunut sille laaditun asemakaavan mukaisesti, jolloin sen kansi- ja muut rakenteet suojaavat Capellan puistotien kortteleiden asemakaava-alueita Itäväylän ja metron melulta. Itäväylän ja metron melun leviämistä Kulosaaren sillan suunnalta kaava-alueelle vähentävät sillan nykyiset ja tulevat melukaiteet ja -aidat sekä Verkkosaaren asemakaava-alueelle tuleva korkeiden rakennusten kortteli.

Kaava-alueen melutasoja on arvioitu pistemäisillä laskennoilla. Laskennassa on käytetty pohjoismaista tieliikennemelun laskentamallia. Koska kyse on Sörnäisten alueen täydennysrakentamisesta, on melulaskelmissa päivän keskiäänitaso mitoitettavin suure. Laskennassa päivän (klo 7.00–22.00) liikennemääräksi on arvioitu 90 % koko vuorokauden liikenteestä. Raitiovaunujen melu on laskelmissa otettu huomioon siten, että yksi raitiovaunuvastaa kahta raskasta ajoneuvoa.

Asemakaavan korttelit ovat umpikortteleita, jolloin oleskelupihat ovat pääosin rakennusmassojen muodostamassa melukatveessa. Korkeimmat melutasot kohdistuvat Työpajankadun varrella sijaitsevan KTY-korttelialueen julkisivulle (67–68 dB).

Melulaskelmien perusteella kaavassa on annettu asuinrakennusten ulkoseinärakenteiden ääneneristävyyttä koskevia määräyksiä, joilla asuntojen sisämelutasot saadaan hyväksyttävälle tasolle.

## Ilmanlaatu

Itäväylän liikenteen pakokaasupäästöjen haitta-alueen arvioidaan ulottuvan noin 52 metrin päähän väylästä. Haitta-alue ei ulotu kaava-alueen asuinkortteleihin saakka.

## 5

### ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Asemakaavan toteuttamisen vaikutuksia tullaan tarkistamaan kaavoitustyön edetessä mm. alueesta järjestettävän ideakilpailun avulla.

#### Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Satamatoiminnoilta vapautuvien alueiden rakentuminen vahvistaa kantakaupungin ja ydinkeskustan asemaa alue- ja yhdyskuntarakenteessa. Itäisen kantakaupungin ranta-alue ja kaava-alue sen osana rakentuu ydinkeskustan ja Arabianrannan väliin liittäen koko uuden rantarakenteen keskustan reunaan.

Kaava-alueen rakentaminen on täydennysrakentamista, jossa yhdyskuntarakenne tulee asettumaan olemassa olevan rakenteen ja liikenneverkkojen välittömään läheisyyteen.

Hyvät liikenneyhteydet ja erittäin keskeinen sijainti tekevät alueen houkuttelevaksi monipuoliselle väestörakenteelle. Lisäksi metroaseman läheisyys tarjoaa hyvät mahdollisuudet erityisasumiselle.

#### Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan

Capellan puistotien kortteleiden rakentaminen on osa Helsingin merellisen olemuksen muutosprosessia. Capellan puistotien kortteleiden rakentaminen aloittaa Kalasataman pohjoisosan rakentamisen ja tasa-painottaa siten rakentamisen määrää Kulosaaren sillan molemmille puolille.

Vaikutuksia maisemaan ja kaupunkikuvaan tullaan tutkimaan alueesta järjestettävän ideakilpailun avulla.

#### Vaikutukset liikenteeseen sekä teknisen huollon järjestämiseen

Alueen liikenteellinen sijainti on hyvä. Sen vieressä sijaitsee metroasema, josta johdetaan myös bussi- ja raitiovaunuliikennettä keskustan ja Pasilan suuntaan.



Alueen rakentaminen lisää paikallisliikennettä. Liikenne johdetaan hallitusti kokoojakatujen kautta pääkatuverkkoon.

Alueen tasainen maasto luo hyvät edellytykset jalankululle ja pyöräilylle sekä esteettömälle liikkumiselle.

#### Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Alueelta on tekeillä rakennettavuusselvitys. Esirakentamismenetelmänä on suunniteltu alueen esikuormitusta. Alustavan selvityksen mukaan katujen esirakentamiskustannukset ovat noin 32 euroa/m<sup>2</sup> eli yhteensä noin 0,4 milj. euroa. Korttelialueiden esirakentamiskustannukset ovat alustavasti 32 euroa/m<sup>2</sup>, yhteensä noin 0,8 milj. euroa. Kustannuksissa ei ole otettu huomioon pilaantuneen maaperän kunnostamista. Puhdistamiskustannukset arvioidaan alustavasti alueen lisätutkimusten valmistuttua.

#### Vaikutukset ihmisten terveyteen ja turvallisuuteen

Pilaantunut maaperä puhdistetaan ennen alueen ottamista asemakaavan mukaiseen käyttöön. Maaperästä ei puhdistamisen jälkeen aiheudu haittaa ihmisten terveydelle.

Alueen korkeustason määrittelyssä on merenpinnan korkeusvaihtelu otettu huomioon sijoittamalla uudisrakennukset maa- ja metsätalousministeriön ja ympäristöministeriön oppaassa annettujen ohjeiden mukaisesti: *Ylimmät vedenkorkeudet ja sortumariskit ranta-alueille rakennettaessa – Suositus alimmista rakentamiskorkeuksista, ympäristöopas no: 52*. Rankkasateiden aiheuttamiin tulviin on varauduttu suunnittelemalla alueellinen tasaus siten, että tulvavedet voidaan johtaa pintavaluntana katuja pitkin mereen.

#### Kalasadaman keskuksen aiheuttamat vaikutukset lähiympäristöön

Kalasadaman keskuksen korkea rakentaminen aiheuttaa kaava-alueelle erittäin haasteelliset varjostusolosuhteet. Lisäksi kaava-alueen kaupunkirakenteellinen liittyminen Kalasadaman keskuksen suureen mitta-kaavaan on ratkaistava laadukkaasti. Kilpailijoiden oletetaan paneutuvan näihin haasteisiin asemakaavaluonnoksen pohjalta käytävässä ideakilpailussa.

Kalasadaman keskuksen aiheuttamia vaikutuksia lähiympäristöön tutkitaan alueesta järjestettävän ideakilpailun avulla ja kilpailun tulosten pohjalta tehdään tarvittaessa lisäselvityksiä.

## 6 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 (päiväty 10.4.2012) sekä asemakaavan muutosluonnos (päiväty 10.4.2012).

Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2012 kaavoituskatsauksessa.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 10.4.–4.5.2012.

### Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yksi mielipide koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja asemakaavan muutosluonnosta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta saatu mielipide kohdistui kortteleiden melu- ja tuuliolosuhteisiin sekä pihalueiden varjostusolosuhteisiin.

Mielipide on kaavoitustyössä otettu huomioon ja siinä mainittujen asioiden tutkimista jatketaan kaavoitustyön edetessä mm. alueesta järjestettävän ideakilpailun avulla.

### Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä kiinteistöviraston, rakennusviraston, talous- ja suunnittelukeskuksen ja ympäristökeskuksen sekä Helsingin Satama -liikelaitoksen kanssa. Kaavaluonnoksesta saadut kannanotot koskivat liikennemääräennusteiden pohjalta tarkistettavaa asuinrakennusten meluntorjunnan tarvetta, lumen varastointia alueella sekä yhteispihatontteja.

7  
KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosluonnos esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 30.10.2012 ja se päätti ...

Helsingissä

Annukka Lindroos



# SÖRNÄINEN, CAPELLAN PUISTOTIEN KORTTELIT ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

## Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee kantakaupungin itärannalla, Kulosaaren sillan pohjoispuolella. Lännessä alue rajautuu Hermannin rantatiehen ja etelässä tulevaan Kalasataman keskukseen. Muutosalue sijaitsee osoitteessa Capellan puistotie.

## Nykytilanne

Alue on vanhaa satamatoimintojen aluetta, jonka käyttötarkoitus on muutosprosessissa sataman muutettua Vuosaaren. Alueella olleet varistorakennukset on purettu ja alue on nykyisellään tasainen kenttä, jota käytetään rakentuvan lähiympäristön väliaikaisena varastona mm. maamassoille ja työmaa-järjestelyille.

## Mitä alueelle suunnitellaan

Alueelle on suunnitteilla kolme asuin- ja toimitilakorttelia, joihin tulee asuntoja yhteensä n. 500 asukkaalle. Asuinrakennukset ovat pääosin 6-kerroksisia ja toimitilarakennukset voidaan toteuttaa 6-16-kerroksisena.

Kaavaluonnoksessa asuinkerrosalaa on yhteensä 34 000 km<sup>2</sup> ja liike- ja toimitilakerrosalaa 24 000 km<sup>2</sup>.

## Aloite

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

## Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa alueen.

## Kaavatilanne

Alueella on voimassa asemakaavat vuosilta 1985 ja 2009. Voimassa olevissa asemakaavoissa alue on satama-alueita, sataman toimintaa palvelevien varistorakennusten korttelialuetta sekä katualuetta.

Kalasataman osayleiskaavan (2008) mukaan alue on pääosin kerrostalovaltaista asuntoaluetta ja palvelujen ja hallinnon aluetta.

## Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunginhallituksen päätöksen (23.1.2012) mukaisesti osa kaava-alueen kortteleista on varattu asuntotuotantotoimikunnalle 31.12.2013 saakka kumppanuuskaavoitusta sekä asuntorakentamishankkeiden kehittämistä ja suunnittelua varten.

## Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja muut asiantuntijat arvioivat kaavan valmistelun yhteydessä sen toteuttamisen vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan ja maisemaan, liikenteeseen sekä teknisen huollon järjestämiseen ja yhdyskuntatalouteen.

Lisäksi tutkitaan alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevan Kalasataman keskukseen toteuttamisen aiheuttamia vaikutuksia tälle kaava-alueelle.





## Kaavan valmisteluun osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille. Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto on esillä **10.4.–4.5.2012**.

- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) (kohdassa "Nähtävänä nyt").

Kaavan valmistelija on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta voi esittää mielipiteen **viimeistään 4.5.2012** kirjallisesti osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,  
Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10,  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13)

tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi)  
tai faksilla (09) 655 783

Mielipiteensä 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 vuonna 2013.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viran-

omaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä vuonna 2013.

## Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat, yhdistykset: Hermanni-Vallila seura, Helsingin kaupunginosayhdistykset ry Helka, Kallion–Alppilan seudun kestävän kehityksen asukasfoorumi/kaupunkisuunnitteluryhmä, Kallioseura, Kulosaarelaiset–Brändöborna, Helsingin seudun kauppakamari, Helsingin Vanhankaupungin Yrittäjät ry,
- Helsingin Yrittäjät
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: Helsingin Energia, Helen Sähköverkko Oy, HSY Vesi, kiinteistövirasto, Helsingin seudun liikenne HSL, pelastuslaitos, rakennusvalvontavirasto, rakennusvirasto, sosiaalivirasto, talous- ja suunnittelukeskus, ympäristökeskus.
- muut asiantuntijaviranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

## Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelusta tiedotetaan

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- Helsingin Uutisissa





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

### **Kaavaa valmistelee**

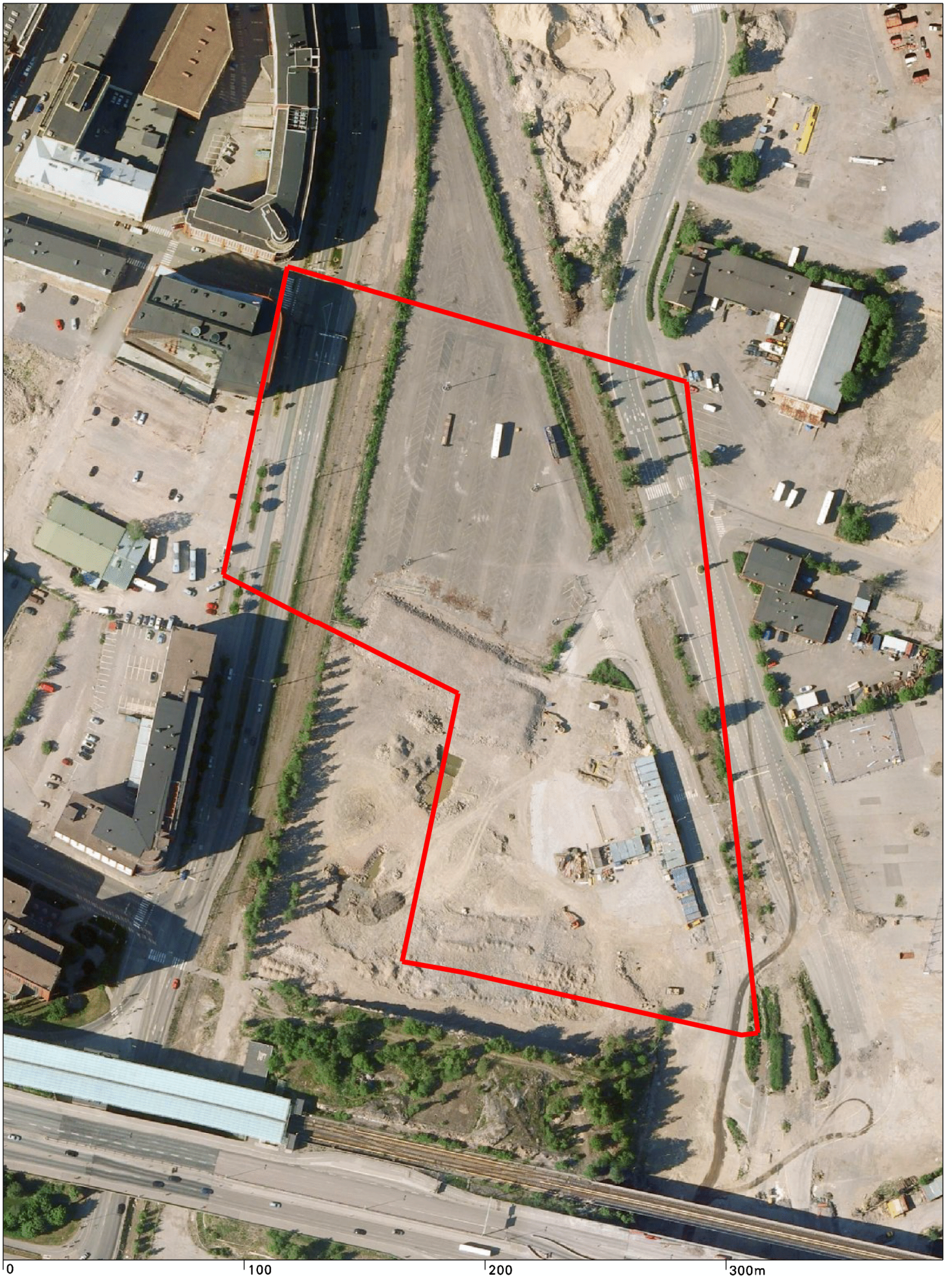
arkkitehti Ulla Kuitunen  
puhelin 09 310 37443  
sähköposti [ulla.kuitunen\(a\)hel.fi](mailto:ulla.kuitunen(a)hel.fi)





**Sijaintikartta**  
Capellan puistotien korttelit





# ILMAKUVA

Kaava-alueen rajaus

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto / Itäranta-projekti  
Ulla Kuitunen / Katja Raevuori





## Asemakaavan seurantalomake

### Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	10.10.2012
Kaavan nimi	10. kaupunginosa, Sörnäinen, Kortteli 571, Katu- ja satama-alue		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	27.03.2012
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,1318	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	4,1318

<b>Ranta-asemakaava</b>	<b>Rantaviivan pituus [km]</b>	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

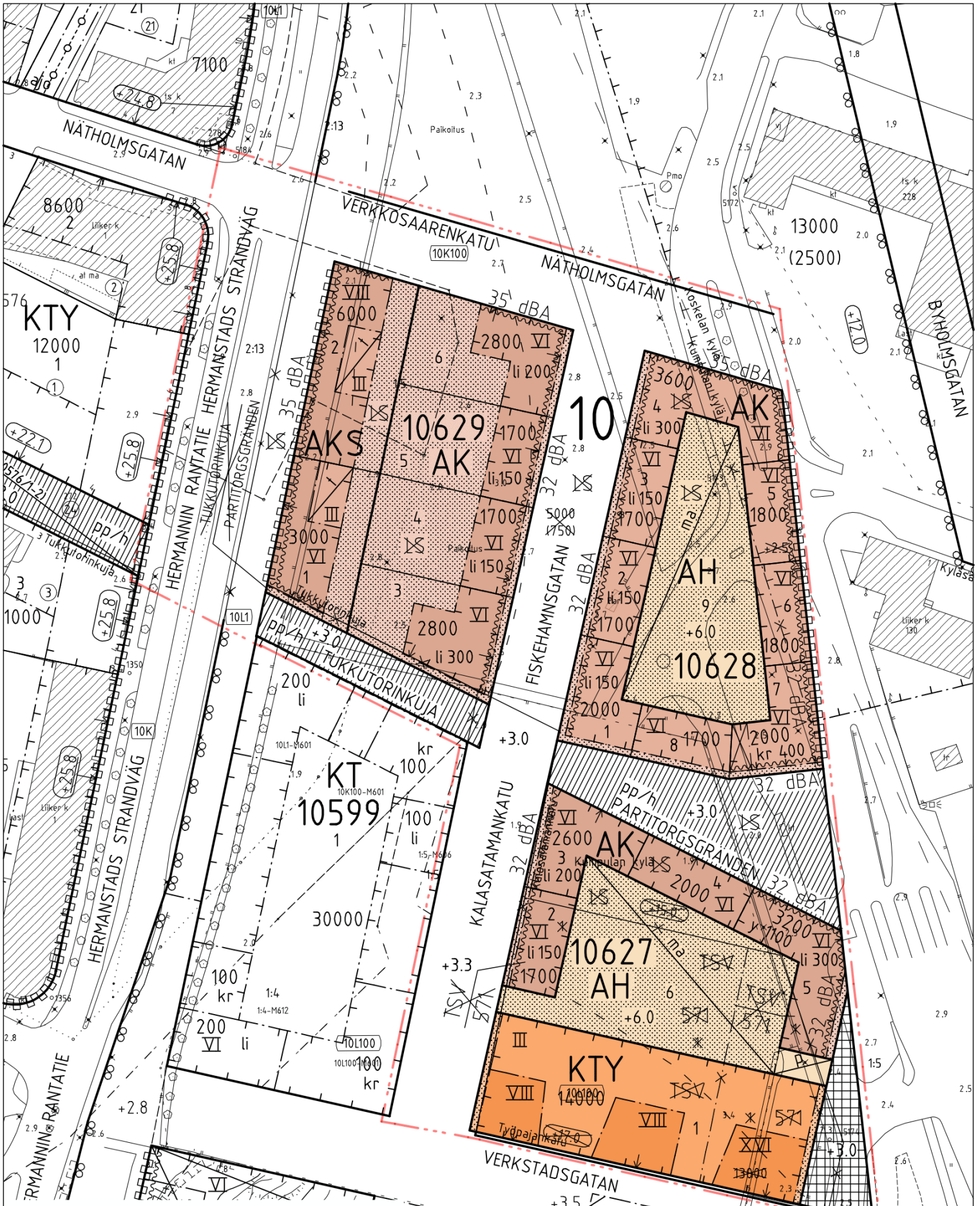
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>4,1318</b>	<b>100,0</b>	<b>57800</b>	<b>1,40</b>	<b>0,0000</b>	<b>41000</b>
A yhteensä	2,0486	49,6	43800	2,14	2,0486	45000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,3606	8,7	14000	3,88	0,3606	14000
T yhteensä					-0,6839	-13000
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,7226	41,7			-1,7253	-5000
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä				

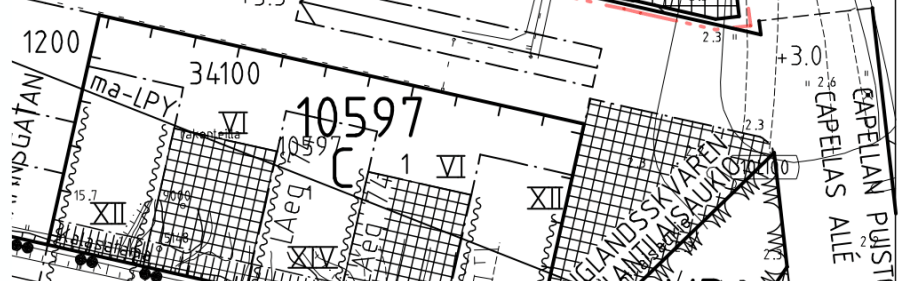
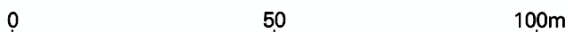
## Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>4,1318</b>	<b>100,0</b>	<b>57800</b>	<b>1,40</b>	<b>0,0000</b>	<b>41000</b>
<b>A yhteensä</b>	2,0486	49,6	43800	2,14	2,0486	45000
AK	1,2035	58,7	34800	2,89	0,9810	36000
AH	0,5785	28,2			0,8844	
AKS	0,2666	13,0	9000	3,38	0,1832	9000
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>	0,3606	8,7	14000	3,88	0,3606	14000
KTY	0,3606	100,0	14000	3,88	0,3606	14000
<b>T yhteensä</b>					-0,6839	-13000
TSV					-0,6839	-13000
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	1,7226	41,7			-1,7253	-5000
Kadut	1,3330	77,4			0,6516	
Katuauk./torit	0,0716	4,2			0,0716	
Kev.liik.kadut	0,3180	18,5			0,2131	
LS					-2,6616	-5000
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						



**HELSINKI**

10. kaupunginosa, Sörnäinen  
 Kortteli 571  
 Katu- ja satama-alue  
 Asemakaavan muutosluonnos 1:1000  
 (Muodostuvat uudet korttelit 10627-10629)



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuinkerrostalojen korttelialue.



Erityisasumisen korttelialue.



Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.



Toimitilarakennusten korttelialue. Rakennuksen kolmeen alimpaan kerrokseen saa sijoittaa urheilutoimintaa palvelevia tiloja.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

10

Kaupunginosan numero.

10627

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

KALASATAMAN

Kadun tai katuaukion nimi.

14000

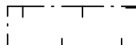
Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä.

IV

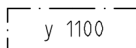
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+3.0

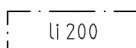
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



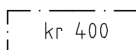
Rakennusala.



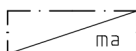
Rakennusala, jolle sallitusta kerrosalasta enintään 1100 k-m<sup>2</sup> saa käyttää sosiaali-toimen palveluja varten.



Rakennusalan osa, johon on rakennettava vähintään kerrosalan osoittavan luvun verran liiketilaa.



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



Maanalainen tila, jolle saa rakentaa auto-paikkoja.



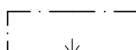
Alueen osa, jolle tulee sijoittaa porrastason noin +3.0 ja +6.0 välille.



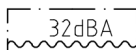
Rakennusala, jonka kattopinta tulee rakentaa ja istuttaa leikki- ja oleskelualueeksi.



Rakennukseen jätettävä kaksi kerrosta korkea kulkuaukko.



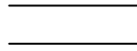
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



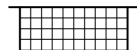
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään merkityn lukeman osoittamalla tasolla.



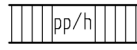
Istutettava alueen osa.



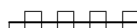
Katu.



Katuaukio, jonka kautta huoltoajo sallittu. Katuaukio tulee suunnitella ja rakentaa osaksi Englantilaisaukiota.



Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää tontille.

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

Muuntamotilat on sijoitettava korttelialueelle tulvavesirajan yläpuolelle.

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

Rakennettavista pysäköintipaikoista 4 % on mitoitettava liikuntaesteisille.

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

AK-korttelialueiden tonteille 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.

Orsi- ja pohjaveden pintaa ei saa pysyvästi alentaa. Olemassa oleville rakennuksille ja rakenteille ei saa aiheutua haittaa työntekijästä pohjavedenalennuksesta.

**AK- ja AKS-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 vähintään 1,5 % tontin kerrosalasta.

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

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

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

- On katualueen puoleiset parvekkeet rakennettava sisäänvedettyinä.

- Saa kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20 m<sup>2</sup> 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.
- Jokaiselle asemakaavakarttaan merkitylle tontille on ylimpään kerrokseen rakennettava sauna ja monikäyttötila sekä kattoterassi asukkaiden käyttöön. Tilat saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.
- On rakennettava pesula, jos tontilla on vähintään 25 asuntoa.
- Tulee rakennuksen jatkua koko rakennusalan pituudelta.
- Rakennusten kadun puoleisten julkisivujen on oltava pääosin paikalla muurattuja tai paikalla muurattuja ja rapattuja. Julkisivujen värityksen tulee olla vaalea.
- Viereisten tonttien rakennusten julkisivun aukotus ja julkisivun sävy tulee erottua toisistaan.
- Pihamaalla olevia tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.
- Katot tulee käsitellä osana korttelikokonaisuutta.
- Rakennuksen ensimmäisessä maanpäällisessä kerroksessa sijaitsevan asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,7 metriä viereisen katualueen tason pinnan yläpuolella.
- AK-korttelialueella asunnoista vähintään puolet tulee olla perheasuntoja, joissa on kaksi tai useampia makuuhuoneita.
- Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 30 m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa. Näistä 75 % on sijoitettava rakennuksiin.
- Pihakannen päälle ei saa rakentaa auto- paikkoja.
- Rakennettaessa alueelle erityisasumista, sovelletaan erityisasumisen autopaikkamäärää.

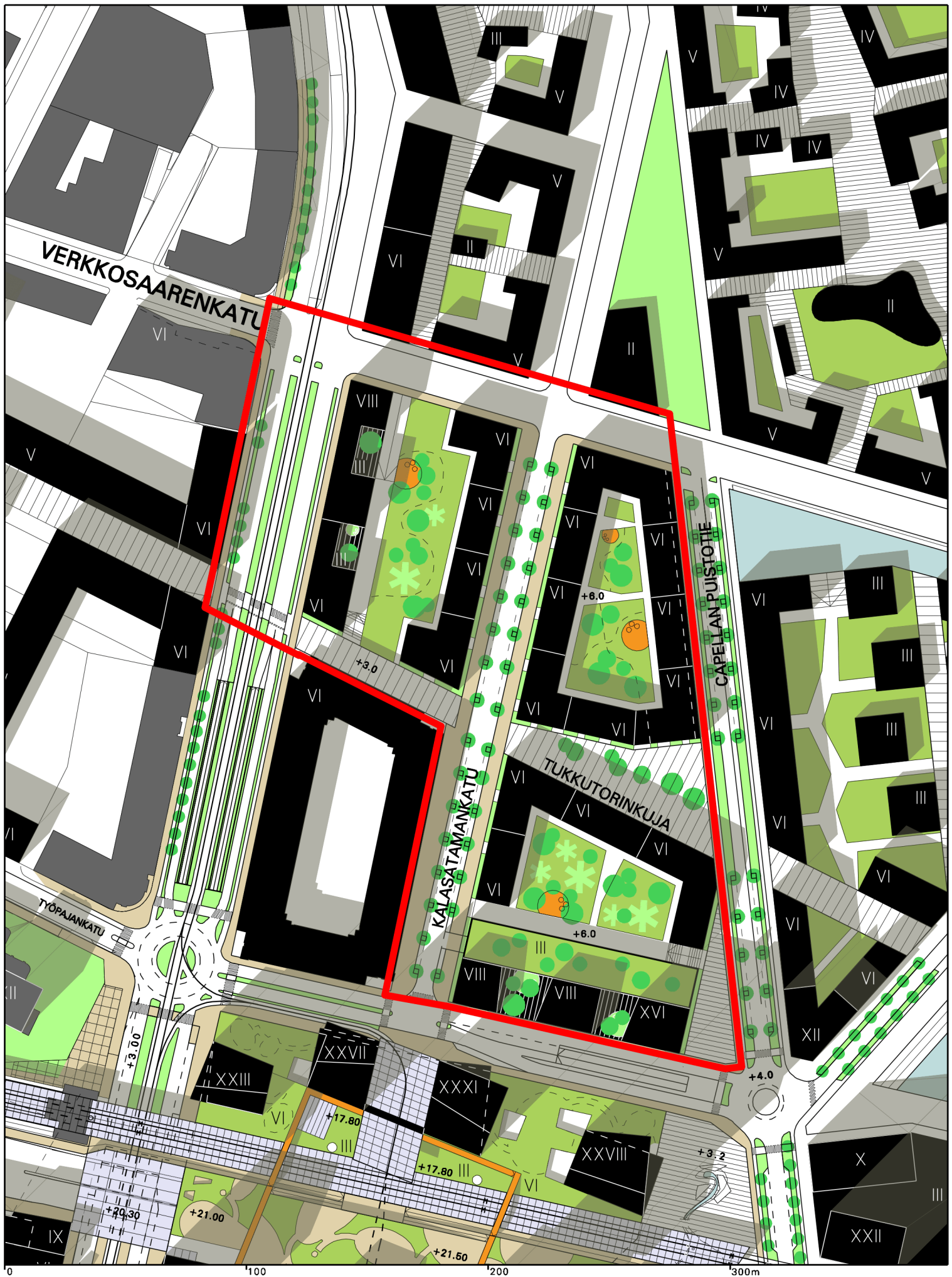
#### **KTY-korttelialueella:**

- Kattopinnat on suunniteltava ja rakennettava ulko-oleskelualueiksi.

#### **Autopaikkojen määrät ovat:**

- Asuinkerrostalojen korttelialueella vähintään suurempi luvuista 1 ap/130 k-m<sup>2</sup> tai 0,5 ap/ asunto.
- Jos tontilla on kaupungin vuokra-asuntoja, niiden osalta voidaan kaavoituksessa käyttää 20 % pienempää autopaikkamääräystä kuin vastaavissa omistusasunnoissa.
- Erityisasumisen korttelialueella 1 ap/400 k-m<sup>2</sup>
- Toimistot enintään 1 ap/120 k-m<sup>2</sup>
- Myymälä- ja liiketilat enintään 1 ap/ 150 k-m<sup>2</sup>

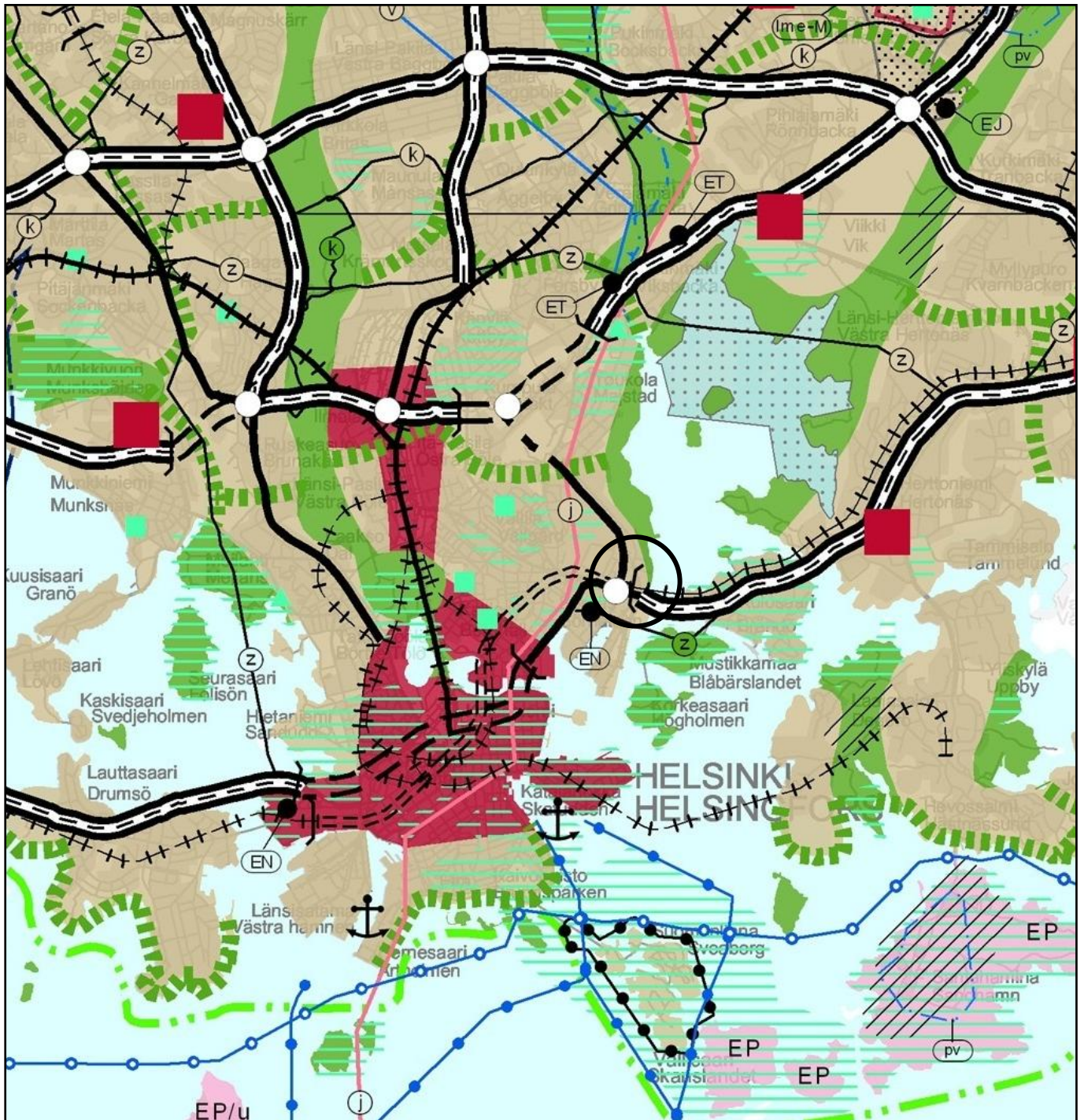
Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



CAPELLAN PUISTOTIEN KORTTELIT  
 HAVAINNEKUVA  
 30.10.2012

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
 Asemakaavaosasto / Itäranta-projekti  
 Ulla Kuitunen / Katja Raevuori



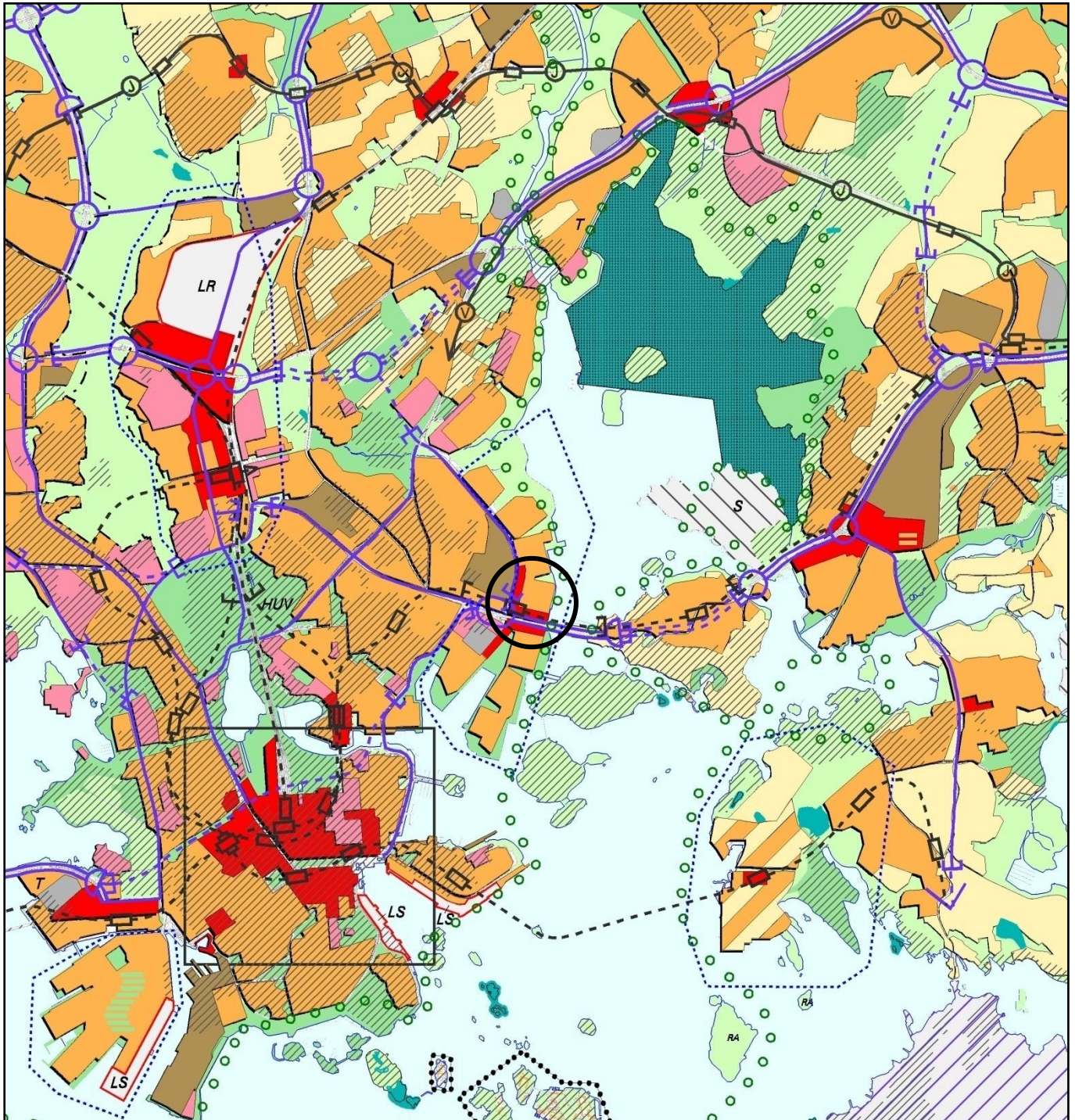




























Taajamatoimintojen alue	Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulustoiminta	Päärata	Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde
Keskustatoimintojen alue	Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue	Yhdysrata	Valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäännös
Virkistysalue	Yhdyskuntateknisen huollon alue	Liikennetunneli	UNESCO:n maailmanperintökohde
Viheryhteystarve	Satama	Laivaväylä	Pääkaupunkiseudun rannikko- ja saaristovyöhyke -rajaus
Luonnonsuojelualue	Moottoriväylä	Veneväylä	Kunnan raja
Puolustusvoimien alue	Valtatie / kantatie	400 kV voimalinja	
	Eritasoliittymä	Maakaasun runkoputki	
		Raakavesitunneli	
		Jätevesitunneli	
		Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue	

**Ote maakuntakaavasta**  
 Capellan puistotien korttelit

Liite kaavaan nro xxxxx / Kslk 30.10.2012

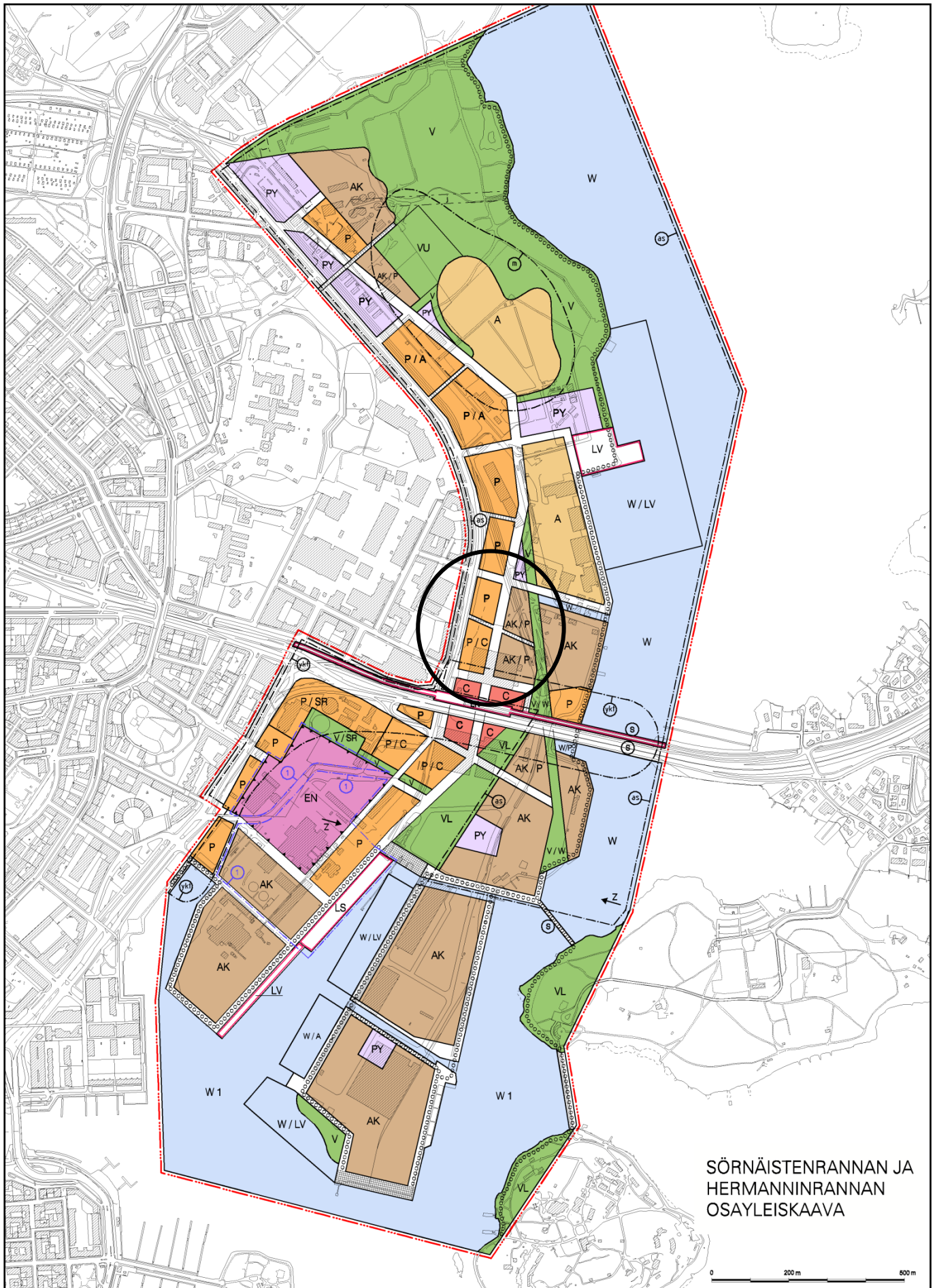




	KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE		VIHKISTYSALUE		VESIALUE
	KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA		Helsinki-puistona kehitettävä alue.		KESKUSPUISTON ALUE
<i>T</i>	Toimintalavaltaisena kehitettävä alue.		LIIKENNEALUE		SUUNNITTELUALUE
	PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN		SATAMA-ALUE		SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ 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-TAITEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIN KÄNNÄLTÄ MERKITTÄVÄ ALUE		JOUKKOLIIKENTEEN KEHÄMÄINEN RUNKO-LINJA ASEMIINEEN (JOKERI, bussi tai raitiotie)
<i>HUV</i>	Ympärivuotuisena työtilaluona kehitettävä alue.		MAAILMANPERINTÖKOHDE		PÄÄLIIKENNEVERKON MAANALAINEN OSUUS
<i>EA</i>	Ekoosumisen kokeilualue.				VIIRA, NOPEAN RAITIOTIEN VARAUS
					KÄVELYKESKUSTA












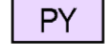



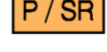

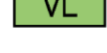
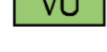
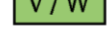
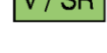

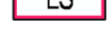






SÖRNÄISTENRANNAN JA  
HERMANNINRANNAN  
OSAYLEISKAAVA








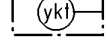
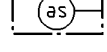
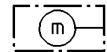
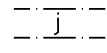

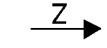
0 200 m 500 m

**Sörnäistenrannan ja Hermanninrannan osayleiskaava**  
 Capellan puistotien korttelit  
 Liite kaavaan nro xxxxx / Kslk 30.10.2012



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 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.
	Vesiliiikenteen 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 stabiiliteetin 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.

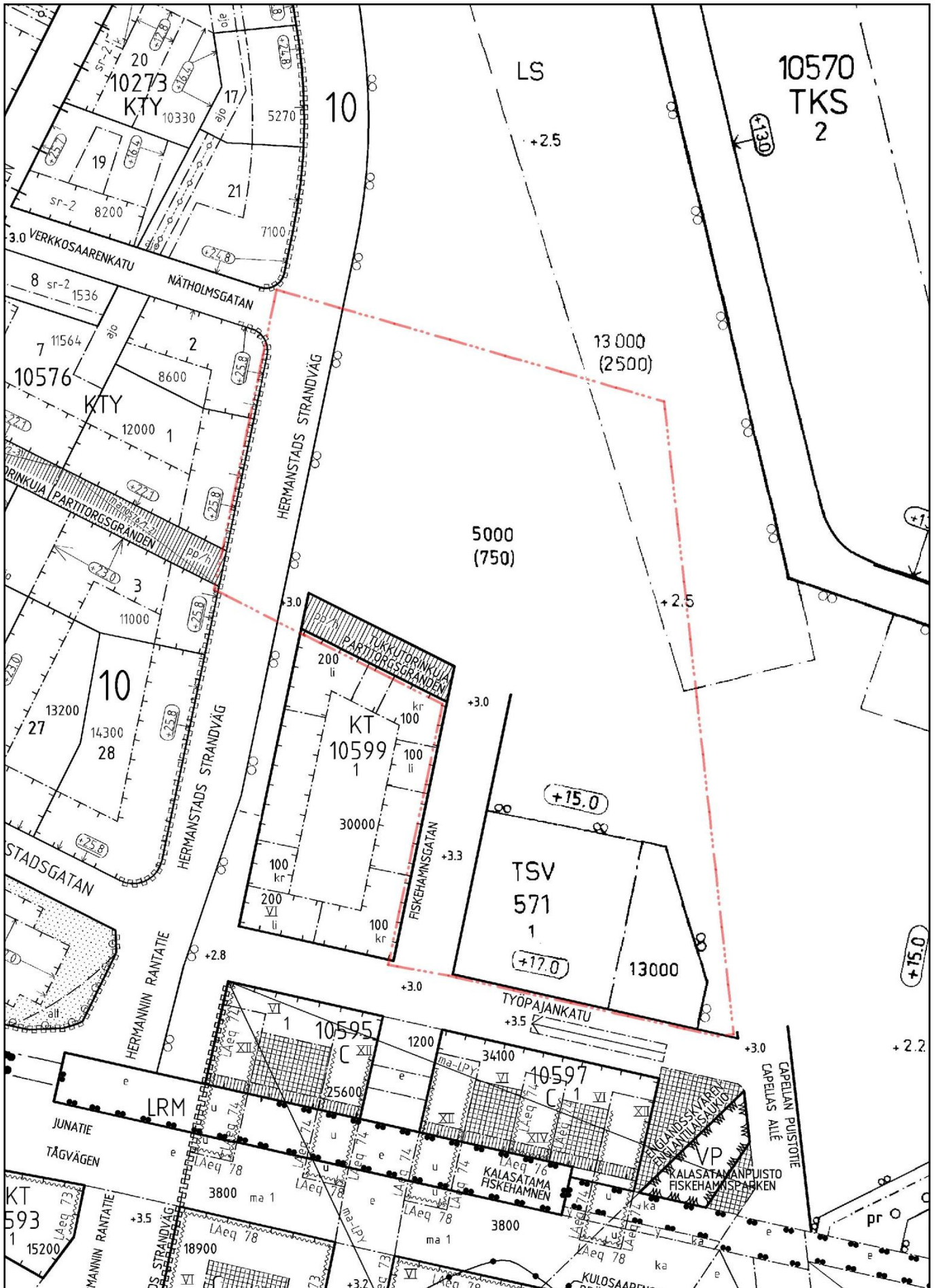
Pilaantuneet maa-alueet on kaavoituksen ja muun  
suunnittelun yhteydessä selvítettävä ja ennen  
rakentamiseen ryhtymistä kunnostettava.

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 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.



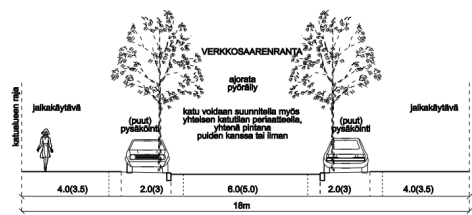
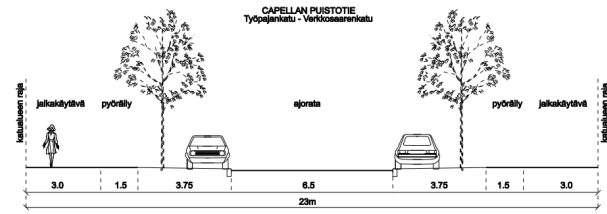
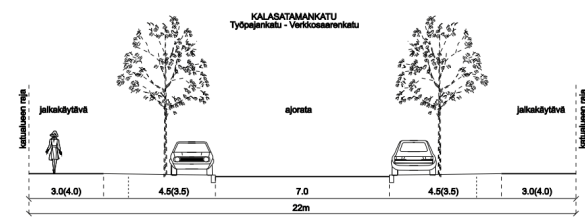
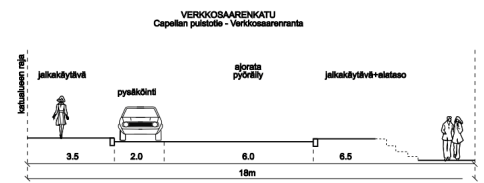
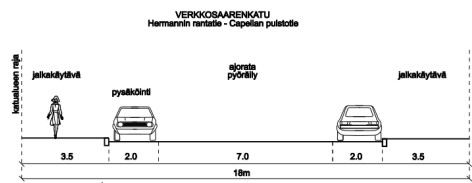
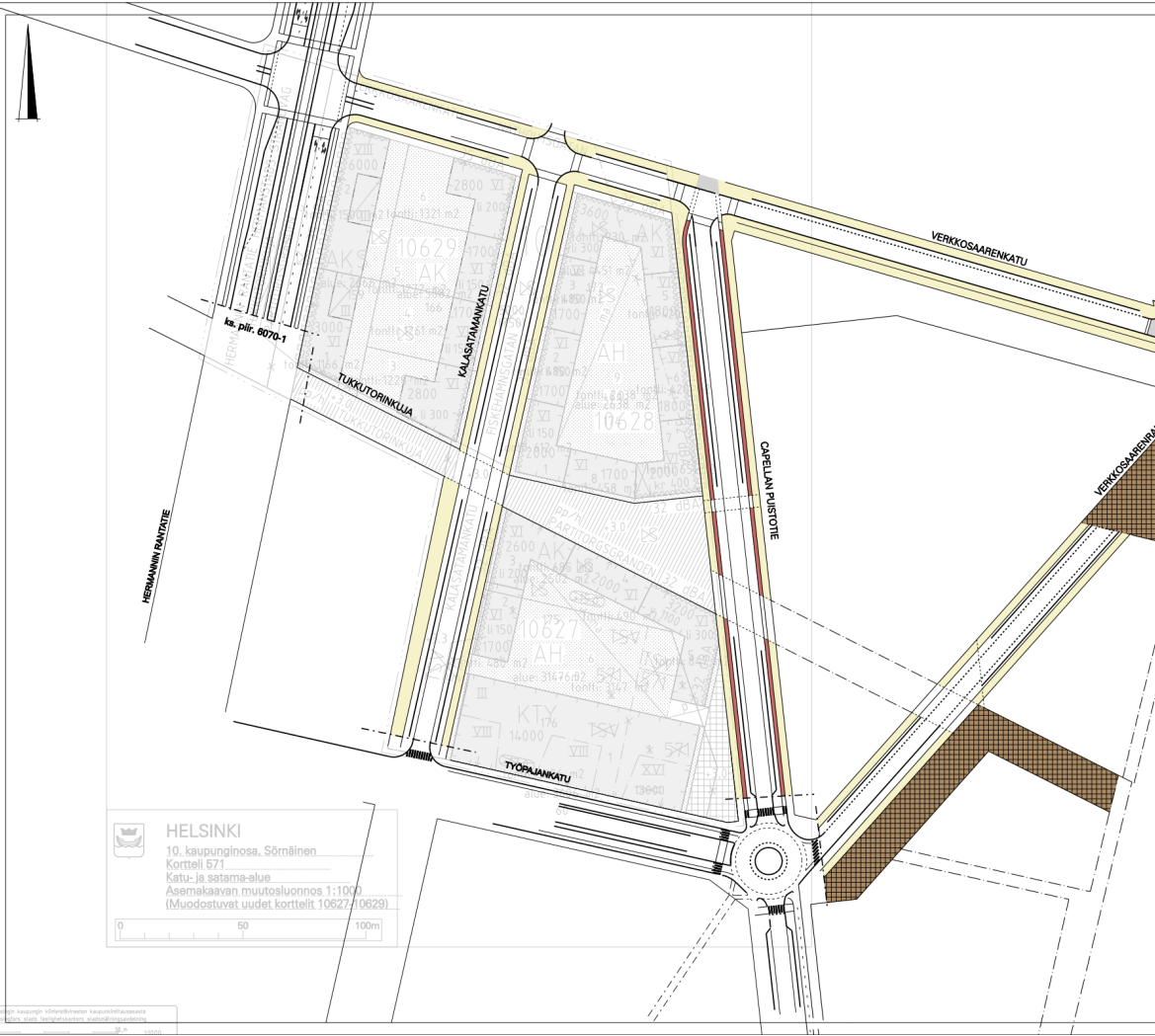


**Ote ajantasa-asetakaavasta**

Capellan puistotien korttelit

Liite kaavaan nro xxxxx / Kslk 30.10.2012





Merkintöjen selitykset:

- Suunnitelma-alueen raja
- Kävely
- Pyöräily
- Koroke
- Kiveys
- Yhteinen katutila
- Raitiotievaraus



<b>KALASATAMAN VERKKOSAAREN ETELÄOSAN LIIKENNESUUNNITELMALUONNOS</b>				PIR- no <b>LUONNOS</b> kassa <b>10.</b>
Suoske 1:1000, 1:100				
Korvas				
Korvottu				
PIR-1	Loat.	Torj.	Pvt.	Dns.
Jli			<b>30.10.2012</b>	Hrv.
HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO LIIKENNESUUNNITELTUOSASTO				

**HELSINKI**  
10. kaupunginosa, Sörmälinen  
Korttelit 571  
Katu- ja satama-alue  
Asemakaavan muutosluonnos 1:1000  
(Muodostuvat uudet korttelit 10627-10629)

Yleinen kaavasuunnitelma on tarkoitettu yleiseen käyttöön. Kaavasuunnitelman tarkoituksena on ohjata kaupunkisuunnittelua ja rakentamista. Kaavasuunnitelman tarkoituksena on ohjata kaupunkisuunnittelua ja rakentamista.