



**CAPELLAN PUISTOTIEN KORTTELIT
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 12210**

Hankenro 0951_1
HEL 2011-005946

SISÄLLYS

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos
nähtävillä 10.4.–4.5.2012**

Viranomaisyhteistyö
– Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet

Mielipidekirje
– Tiivistelmä mielipidekirjeestä ja vastine

**Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä tarkistettu
kaavaluonnos nähtävillä 12.8.–2.9.2013**

Viranomaisyhteistyö
– Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet

Mielipidekirjeet
– Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet

Yhteenveto yleisötilaisuudesta

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 3.1.-3.2.2014

Muistutus
– Tiivistelmä muistutuksesta ja vastine

Lausunnot
– Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet

LIITE 1 Yleisötilaisuuden 21.8.2013 muistio



Mielipiteen tai muistutuksen esittäjät on ilmaistu koodein, kun kyseessä on yksityishenkilö. Koska henkilötietojen ja henkilörekisterin esittämistä avoimessa verkossa rajoittavat henkilötietolaki ja laki viranomaistoiminnan julkisuudesta, ei koodien selitystä yksityishenkilöiden osalta ole julkaistu vuorovaikutusraportin internet-versiossa.

Jäljennökset kaikista kannanotoista ja mielipiteistä sekä koodien selitys ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos nähtävillä 10.4.–4.5.2012

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos olivat nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, Helsingin kaupungin ilmoitustaululla sekä viraston internetsivuilla 10.4.–4.5.2012.

Viranomaisyhteistyö

Helsingin kaupungin Helsingin Satama -liikelaitos on ilmoittanut (9.5.2012), ettei sillä ole kaavamuutokseen huomautettavaa.

Helsingin kaupungin ympäristökeskus on ilmoittanut (3.5.2012), että kaavoituksen yhteydessä tulee liikennemääräennusteiden pohjalta tarkistaa asuinrakennusten meluntorjunnan tarve.

Vastine

Ympäristökeskuksen lausunto on otettu huomioon kaavoitustyössä.

Helsingin kaupungin rakennusvirasto on ilmoittanut (2.5.2012), että Kalasataman jatkosuunnittelussa tulee huolehtia riittävästä varauksista lumen väliaikaista varastointia varten ja että tästä syystä Tukutorin kujan laajentuma Capellan puistotien kohdalla tulee varata katutilaksi, johon ei saa sijoittaa lumen varastointia haittaavia rakenteita. Lisäksi koko Kalasataman alueelle tulee laatia lumilogistinen selvitys.

Kalasataman alueen asemakaavojen hankeohjelmat ja kustannusarviot tulee tehdä Fore-järjestelmän Helsinki-hankepuuhun.

Vastine

Rakennusviraston lausunto on huomioitu kaavoitustyössä. Kalasataman lumilogistisen selvityksen tekeminen on aloitettu yhteistyössä rakennusviraston kanssa elokuussa 2012. Kustannuslaskennat tullaan viemään Fore-järjestelmään rakennusviraston lausunnon mukaisesti.

Helsingin kaupungin kiinteistövirasto on ilmoittanut (4.5.2012), että Kalasataman Palvelu Oy:n tehtävänä on toteuttaa Kalasataman alueen



30.10.2012, täydennetty 19.11.2013, 10.6.2014

kortteleiden keskellä olevat yhteispihatontit (AH). Tämän vuoksi olisi luontevaa merkitä ensisijaisesti kortteleiden nro 10627–10629 keskellä olevat tontit AH-tonteiksi tai toissijaisesti liittää niitä vastaavat alueet kortteleiden muiden tonttien piha-alueiksi.

Vastine

Kiinteistöviraston lausunto on otettu huomioon kaavoitustyössä.

Esitetty mielipide ja vastine

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

Kallio-seura ry on ilmoittanut (16.5.2012), että asemakaava on vaikeasti arvioitava, koska se on osa suurempaa kokonaisuutta, josta ei päätetä tässä yhteydessä. Lisäksi Kallio-seura ry pitää välttämättömänä, että ennen lopullisia päätöksiä selvitetään kortteleiden melu- ja tuuliolosuhteet sekä piha-alueiden varjostusolosuhteet.

Vastine

Kortteleiden meluolosuhteita on selvitetty ja niiden johdosta on asemakaavaluonnokseen annettu asuinrakennusten ulkoseinärakenteille ääneneneristävyydemääräyksiä. Pihojen varjostusolosuhteiden tarkastelu on olennainen osa kaavaluonnoksen pohjalta käytävää kortteleiden ideakilpailua. Kortteleiden sekä varjostus- että tuuliolosuhteiden selvityksiä tullaan jatkamaan kaavoitustyön seuraavassa vaiheessa, kun kortteleiden perusrakenne, muoto ja rakennusten korkeudet on tarkemmin ratkaistu.

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä tarkistettu kaavaluonnos nähtävillä 12.8.–2.9.2013

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä Kaupungintalon ilmoitustaululla, näyttely- ja infokeskus Laiturilla, Kallion kirjastossa 12.8.–2.9.2013 sekä kaupunkisuunnitteluviraston internetsivuilla. Suunnitelmaa koskeva yleisötilaisuus pidettiin 21.8.2013.

Viranomaisyhteistyö

Pelastuslaitos on puhelimitse ilmoittanut (2.9.2013), että raitiovaunujen ajojohtimet eivät saa haitata pelastusajoneuvojen toimintaa.

Vastine

Pelastuslaitoksen ilmoittama asia on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa. Raitiovaunujen ajojohtimien sijainti sekä katuvalojen ri-



30.10.2012, täydennetty 19.11.2013, 10.6.2014

pustus tullaan ottamaan huomioon rakennussuunnittelussa. Pelastussuunnitelma on lisätty asemakaavan liitteeksi.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY on (2.9.2013) esittänyt kannanottonaan, että asemakaavamuutos aiheuttanee alueella uudisrakentamista ja johtosiirtoja. Asemakaavaselostuksen vesihuoltoliitteessä tulee esittää vesihuollon täydennykset ja johtosiirrot kustannusarvioineen.

Vastine

Kaava-alueella sijaitsee entisiä toimintoja palvelleita jakelujohtoja, jotka puretaan. Uuden vesihuollon, joka sijaitsee katualueilla, rakentamiskustannusten jaosta sovitaan myöhemmin toteuttamisosapuolten kesken. Koska katujen osalta ollaan jo toteutussuunnitteluvaiheessa, kaava on menettänyt taloussuunnittelullisen ohjausvaikutuksensa, mistä syystä kaavassa ei ole liitteinä yhdyskuntateknisen huollon yleissuunnitelmapaketteja.

Sosiaali- ja terveysvirasto (30.8.2013) sekä **kiinteistövirasto, tilakeskus** (9.9.2013), esittävät kannanottonaan, että koko kortteliin 10627 käyttöä pitää tarkastella yhdessä kaava-alueesta irrotetun, sosiaali- ja terveysasemaa varten kaavoitettavan osan 571 (tontit 1 ja 2) kanssa. Mm. pinta-alan riittävyys, huolto-, liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen toimivuus tulee arvioida ennen, kuin tämä asemakaavamuutos hyväksytään.

Vastine

Sosiaali- ja terveysviraston sekä kiinteistöviraston tilakeskuksen ilmoittama asia on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa.

Rakennusvirasto on ilmoittanut (22.8.2013) kannanottonaan, että Tukutorinkujan ja siihen liittyvän aukion suunnittelussa tulee huomioida, että jalankululle jää turvalliset ja selkeät, erilliset reitit alueiden reunan, että esteettömien reittien löytymiseen kiinnitetään suunnittelussa huomiota mahdollisimman aikaisessa vaiheessa katualueiden ja korttelipihojen suurien korkeuserojen vuoksi ja että suunnittelualueen puurivit tulee merkitä tässä vaiheessa ohjeellisina.

Vastine

Rakennusviraston ilmoittama asia on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL (2.9.2013) ilmoittaa kannanottonaan, että suunnitteluratkaisuissa tulee varautua raitiovaikeuksiin Hermannin rantatiellä raitioliikenteen mahdollisimman sujuvan ja viiveettömän kulun turvaamiseksi. Hermannin rantatiellä on var-



30.10.2012, täydennetty 19.11.2013, 10.6.2014

mistettava, että raitio- ja bussiliikenteen suunnitteluratkaisut ovat koko kadun pituudelta yhtenäisiä eikä eri suunnittelualueiden välille synny epäjatkuvuuskohtia. On varmistettava tilavarausten soveltuminen myös Helsingin uudelle raitiovaunukalustolle. Kaavamääräyksiin tulisi lisätä polkupyöräpaikkojen määrät autopaikkojen lisäksi. HSL pitää tärkeänä, että joukkoliikennettä koskevat suunnitteluratkaisut laaditaan kaavan valmisteluvaiheessa tiiviissä yhteistyössä HSL:n kanssa.

Vastine

Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymän ilmoittama asia on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa.

Helsingin kaupungin ympäristökeskus (29.8.2013) ilmoittaa kannottonaan, että kaavoituksen yhteydessä tulee arvioida liikenteen melu- ja ilmanlaatuvaikutukset suunnitellulle asumiselle.

Vastine

Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen ilmoittama asia on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa. Kaava-alueesta on teetetty meluselvitys, joka on asemakaavan liitteenä.

Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yhteensä kolme mielipidettä koskien asemakaavan muutostuonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Helsingin Vanhan kaupungin Yrittäjät ry:llä (Mi1, 14.8.2013) sekä **Kallio-seuralla ry:llä** (Mi2, 2.9.2013) ei ole huomauttamista asemakaavamuutoksen suhteen.

Suomen Taiteilijaseuran Ateljeesäätio (Mi3, 27.8.2013) on ilmoittanut mielipiteenään koskien korttelin 10629 tonttia 1, että Tukutorin kujalta tulisi sallia myös tontille ajo ja järjestää kujalta esteetön jalankulkyhteys piha-alueelle. Säätio ilmoittaa myös, että jätteiden kierrätys-huoneen sijainti tulisi merkitä asemakaavaan. Säätion mielestä tontin rakennusala tulisi ilmoittaa suorakulmaisena, toisin kuin katulinjausten sekä kattoterassin loveuksen takia nyt on esitetty. Myös julkisivukäsittelyssä tulisi sallia tiilimuurauksen/ rappauksen rinnalla myös muu laadukas julkisivukäsittely.

Vastine

Suomen Taiteilijaseuran Ateljeesäätion ilmoittama asia on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa. Tonttien rajoja on siirretty siten että AKS-korttelialue jakautuu kolmeen aikaisemman kahden tontin si-



30.10.2012, täydennetty 19.11.2013, 10.6.2014

jaan. Ajoyhteys keskimmäselle tontille merkitään rasiiteena kaavaan kadunvarsitonteille 1 ja 3. Esteetön jalankulkuyhteys pihakannelle tapahtuu rakennuksen porrashuoneen kautta.

Yhteenveto yleisötilaisuudesta

Keskustelutilaisuus järjestettiin Kalasataman huoltorakennuksessa (tuleva asukastalo, Parrulaituri2) 21.8.2013 klo 18–20. Tilaisuudessa esitettiin kysymys Kalasataman keskuksen tornien varjostavasta vaikutuksesta. Tornien varjostus on ollut arkkitehtuurikilpailun lähtökohta ja voitannut ehdotus esittää hyviä ja mielenkiintoisia asuntoratkaisuja vaikeaan paikkaan. Varjostus on huomioitu suunnittelussa siten, että umpikortteleista avataan näkymiä ja valoa tuovia aukkoja sekä itään että länteen, jolloin aamu- ja ilta-aurinkoa saadaan mahdollisimman paljon piholle sekä kortteleiden sisäosien asuntoihin.

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 3.1.–3.2.2014

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 3.1.–3.2.2014.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin Helsingin Energian ja Helen Sähköverkko Oy:n, ympäristölautakunnan, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän, kiinteistöviraston, sosiaali- ja terveystieteiden viraston, rakennusvalvontaviraston, yleisten töiden lautakunnan, pelastuslaitoksen, Helsingin seudun liikenteen (HSL) sekä Helsingin liikennelaitos -liiketalaitoksen (HKL) lausunnot. Lausunto oli lisäksi pyydetty opetusvirastolta, varhaiskasvatusvirastolta sekä asuntotuotantotoimistolta.

Ehdotuksesta tehtiin kolme muistutusta.

Muistutusten tiivistelmät ja vastineet

En medborgare (Mu4) vill i sin anmärkning (10.1.2014) öka höjden på husen närmast Fiskehamnens Centrum från sex till åtta eller till och med nio våningar ur stadsbildssynpunkt. Samtidigt är hon eller han tveksam om stenfotsaffärskultur lönar sig utan starka förmåner för dessa företagare i ett område med ett så stort köpcentrum.

Genmäle

I Capellas allés kvarter strävar man till innerstadens skala, som i genomsnitt är sex våningar. Fiskehamnens centrum representerar ett exceptionellt högt byggande i Helsingfors skala. Också i centrumet är sockeln, som de kommersiella funktionerna skapar och till vilket Capellas kvarter hör sex våningar och endast de åtta våningar höga tornbyggnaderna, som stiger från underlaget är högre. Även i Sumparn är byggnaderna främst 5-6 våningar.



30.10.2012, täydennetty 19.11.2013, 10.6.2014

I stadsplaneringskontoret har man 2006 gjort en utredning om till gatan anslutande affärsutrymmen i Fiskehamnen (Kadunvarsiliikkeet Kalasatamassa) (bilaga 2) som en grund för delgeneralplanen. Utredningen grundar sig på de dåtida planerna och är i ens viss mån föråldrad, men är i dess huvuddrag fortfarande aktuell. För att fungera i ett affärscentrum förutsätter man att man skall följa vissa av affärscentrumets principer. Stadsplaneringskontoret anser att det också behövs utrymmen för alternativ affärsverksamhet, såsom restauranger som inte hör till en viss kedja och småskaliga hälsovårdstjänster. Med reserveringar för stenfotsaffärer försäkras förutsättningar för småföretagares affärsverksamhet och möjliggörs mångsidig service i området. Utan reserveringar är det inte möjligt att affärsutrymmen uppstår i närheten av köpcentret.

Muistutuksen (Mu4) esittäjän (10.1.2014) mielestä Kalasataman keskusta lähimpänä olevien rakennusten korkeutta tulisi lisätä kuudesta kahdeksaan, jopa yhdeksään kerrokseen kaupunkikuvallisista syistä. Samalla hän ilmoittaa epäilevänsä kivijalkakauppojen kannattavuutta ilman voimakkaita etuja yrittäjille alueella, jossa on noin suuri ostoskeskus.

Vastine

Capellan puistotien kortteleissa pyritään kantakaupungin mittakaavaan, mikä on keskimäärin kuusi kerrosta. Kalasataman keskus edustaa poikkeuksellisen korkeaa rakentamista Helsingin mittakaavassa. Keskuksessakin kaupallisten toimintojen muodostama jalustaosa, johon Capellan korttelit liittyvät, on kuusikerroksinen, ja ainoastaan siitä nousevat kahdeksan tornitaloa ovat korkeampia. Myös Sompasaassa on pääosin 5–6 kerrosta.

Kaupunkisuunnitteluvirastossa on vuonna 2006 laadittu selvitys Kadunvarsiliikkeet Kalasatamassa (lisätty selostuksen luetteloon muusta kaavaa koskevasta materiaalista) osayleiskaavan pohjaksi. Selvitys pohjautuu silloisiin suunnitelmiin ja on joiltakin osin vanhentunut, mutta on pääperiaatteiltaan edelleen ajankohtainen. Liikekeskuksessa toimimisessa edellytetään tiettyjen liikekeskuksen periaatteiden noudattamista. Kaupunkisuunnitteluvirasto katsoo, että tarvitaan tiloja myös vaihtoehtoisille liiketoiminnoille, kuten ketjuuntumattomille ravintoloille sekä pienimuotoisille terveystalouksille. Kivijalkaliiketilavarauksilla taataan edellytykset pienyrittäjien liiketoiminnalle ja mahdollistetaan monipuolisten palvelujen syntyminen alueelle. Ilman varausta liiketiloja ei ostoskeskuksen läheisyyteen ole edes mahdollista syntyä.

Koti kaupungissa ry - Hem i stan rf (Mu5, 2.2.2014) kiittää ryhmäkennuttamisen huomioimista jo kaavoitusvaiheessa. Muistutuksessaan yhdistys kuitenkin vastustaa liiketilojen merkitsemistä pakollisiksi Kalasataman keskuksen läheisyyden vuoksi sekä yhteistilojen osittaista (2/3) sijoittamista paikalliseen palvelukeskukseen, joka on kaava-alueen ulkopuolella ja tarkemmin määrittelemätön. Yhdistys esittää



30.10.2012, täydennetty 19.11.2013, 10.6.2014

myös, että rakennusten korkeuden tulisi laskea merelle päin, jotta rannasta etäämmälläkin sijaitsevien rakennusten ylimmistä kerroksista olisi merinäköala. Yhdistys anoo, että korttelissa 10629 sallittaisiin 8 kerrosta, koska viereisessäkin meren puoleisessa korttelissa sallitaan suurimmillaan 7–8 kerrosta. Autopaikkamääräystä (1/130 k-m², 0,5 ap/asunto) yhdistys pitää liian ankarana autottomaan kaupunkielämään sitoutuneille yhteisöasukkaille. Yhdistys toivoo, että Kalasatamassa näin edistettäisiin autotonta kaupunkia. Lisäksi toivotaan pihan puoleisten julkisivumääräysten sekä pulpettikattoja koskevien määräysten rajaamista koskemaan vain 10627 ja 10628, joista on viitesuunnitelma olemassa. Nykyisessä muodossaan määräykset rajoittavat tarpeettomasti korttelin 10629 suunnittelua.

Vastine

Liiketilojen määrääminen alueella takaa monipuolisen palvelutarjonnan, ja takaa pienyrittäjien liiketoiminnan edellytykset. Yhteistiloja koskeva määräys "Harraste-, kokoontumis- ja muita vastaavia yhteistiloja tulee rakentaa asukkaiden käyttöön vähintään 1,5 % tontin kerrosalasta. Näistä 2/3 tulee sijoittaa paikalliseen palvelurakennukseen" on sama koko Kalasataman alueella. Koska 2/3 tiloista tullaan sijoittamaan paikalliseen palvelurakennukseen, jota hallinnoi Kalasataman palveluyhtiö, tulee määräys säilyttää samanlaisena koko alueella tonttien yhdenvertaisuuden vuoksi. Kalasataman asukastalo ollaan perustamassa alueen eteläosaan nykyiseen huoltorakennukseen (os. Parrulaituri 2).

Rakennusten korkeus on lähiympäristöönsä nähden poikkeuksellisen korkea juuri Kalasataman keskuksessa. Sen molemmilla puolilla olevat rakennukset pyritään suhteuttamaan näihin rakennuksiin siten, että rakennukset madaltuvat asteittain Kalasataman keskukselta etelään ja pohjoiseen päin liikuttaessa. Keskimääräinen kerroslukumäärä kanta-kaupungissa on kuitenkin kuusi kerrosta, ja Capellan korttelit pyritään liittämään kantakaupunkiin mittakaavallaan sekä umpinaisen korttelirakenteen avulla. Korttelit 10627 ja 10628 ovat tästä siinä mielessä poikkeus, että ne muodostavat katutasolta katsoen umpikorttelin, josta yksittäiset, veistokselliset tornit nousevat. Tornien muotoilulla, rytmityksellä, sekä vaihtelevilla korkeuksilla on pyritty avaamaan näkymiä korttelin halki merelle ja takaamaan auringonvalon pääsy korttelien sisäosiin. Yksittäiset korkeammat rakennukset on sijoitettu korttelien kulmiin tai näkymäakselien päätteeksi.

Asemakaavan määräyksiin on lisätty Helsingin uuden pysäköintipolitiikan (kaupunginhallituksen päätös 17.2.2014) mukaisesti mahdollisuus autopaikkojen kokonaismäärän vähentämiseen varaamalla osa autopaikoista yhteiskäyttöautoille. Lisäksi asemakaavan autopaikkamääräyksestä on poistettu määräyksen jälkimmäinen osa "... tai vähintään 0,5 autopaikkaa / asunto".



30.10.2012, täydennetty 19.11.2013, 10.6.2014

Pihan puoleisten julkisivujen yhtenäisyyttä, kerroksen korkuisia levymäisiä elementtejä sekä pulpettikattoja koskevat määräykset on rajattu koskemaan vain kortteleita 10627 ja 10628, joiden viitesuunnitelma pohjautuu arkkitehtuurikilpailun voittaneeseen ehdotukseen.

Suomen Taiteilijaseuran Ateljeesäätiö on esittänyt muistutuksessaan (**Mu6**, 3.2.2014), että korttelin 10629 tonttien AKS ja AK-korttelialueiden rajaa siirrettäisiin itään päin, jolloin AKS-tonteille saataisiin suojaisat oleskelualueet. Säätiö esittää myös, että korttelissa 10629 pihan läpiajo-merkintä poistettaisiin tonteilta 1 ja 2, ja että ajo tontille 1 sallittaisiin Tukutorinkujan kevyen liikenteen reitin kautta, jolloin korttelin läpiajoliikenne estettäisiin ja pihasuunnittelulle tulisi enemmän joustavuutta. Säätiön mielestä parvekelasitukset liikennemelua vastaan edellyttävät niin tiiviitä ratkaisuja, että ne tulee laskea kerrosalaan. Tämä tulisi voida toteuttaa asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Myös Ateljeesäätiö esittää rakennusten pihanpuoleisia, levymäisiä julkisivuja sekä pulpettikattoja koskevien määräysten rajaamista vain kortteleita 10627 ja 10628 koskevaksi. Lisäksi esitetään myös kortteleittain toteutettavia kierrätyshuoneita koskevan määräyksen poistamista, koska niiden rakentamis- ja hallintavastuut tullaan joka tapauksessa määrittämään tontinluovutusehdoissa. Yhteistilojen ja kattoterassien toteuttaminen tulisi sallia kaavassa mainitun kerrosluvun lisäksi varsinaisten asuinkerrosten yläpuolelle.

Vastine

Korttelissa 10629 korttelialueiden välinen raja on pyritty sijoittamaan niin, että korttelin eri puolilla sijaitsevilla tonteilla olisi kaikilla mahdollisimman optimaaliset olosuhteet piha- sekä pysäköintijärjestelyille. Läpiajo-merkintä on korttelissa poistettu tonteilta 1 ja 2. Asemakaavaan on lisätty Tukutorinkujalle kyseisen korttelin kohdalle tontille ajo sallituksi.

Asemakaavassa seinärakenteelle on annettu määräys "35 dBA -merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään merkityn lukeman osoittamalla tasolla." Määräys tarkoittaa ulkoseinärakennetta, mutta ei edellytä, että parvekelasituksella päästäisiin samaan ääneneristävyystasoon, eli parvekelasituksella ei pyritä parvekkeiden osalta sisätilan kaltaisiin arvoihin.

Pihan puoleisia julkisivuja sekä pulpettikattoja koskevat määräykset on rajattu koskemaan vain kortteleita 10627 ja 10628, joiden viitesuunnitelma pohjautuu arkkitehtuurikilpailun voittaneeseen ehdotukseen. Kortteleittain toteutettavat kierrätyshuoneet on periaatteena yhtenäinen koko Kalasataman alueella ja niitä hallinnoi Kalasataman Palvelu Oy.

Määräys: "Jokaiselle asemakaavaan merkitylle tontille on ylimpään kerrokseen rakennettava sauna ja monikäyttötila sekä kattoterassi asuk-



kaiden käyttöön" on muutettu muotoon: "Jokaiselle asemakaavaan merkitylle tontille on ullakkokerrokseen tai ylimpään kerrokseen rakennettava sauna ja monikäyttötila sekä kattoterassi asukkaiden käyttöön". Tilat saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet

Opetusvirastolla (11.2.2014) ei ole muutosehdotukseen kommentoitavaa. **Varhaiskasvatusvirasto** (20.2.2014) on osallistunut valmisteluun alueprojektissa, jossa varhaiskasvatuspalvelujen tarve on otettu huomioon, eikä sillä ole muutosehdotukseen lausuttavaa. **Asuntotuotantotoimistolla** (8.1.2014) on alueella kumppanuuskaavoitusta kaupunkisuunnitteluviraston kanssa, eikä sillä ole tässä vaiheessa lausuttavaa.

Helsingin seudun liikenteellä (23.1.2014), **Helsingin Energialla/Helen Sähköverkko Oy:llä** (22.1.2014), **ympäristölautakunnalla** (4.2.2014) sekä **pelastuslautakunnalla** (25.2.2014) ei ole muutosehdotukseen huomautettavaa.

Liikennelaitos-liikelaitos (HKL, 17.2.2014) muistuttaa kaupunkisuunnitteluvirastoa hyvän raitiotieradan rakentamisperiaatteista; kaavan tulee mahdollistaa raitiotieradan rakentaminen siten, että sille on riittävä tilavaraus, rata voidaan rakentaa jouhevaksi ilman epäjatkuvuuskohtia ja sille voidaan taata riittävä erottelu muusta liikenteestä. Lisäksi kaavassa tulee huomioida raitiotieliikenteestä aiheutuvat melu ja värinähaitat sijoitettaessa asuinrakennuksia tulevan radan läheisyyteen. Nyt esitetystä kaavaluonnoksessa nämä seikat pääpiirteittäin ovat mahdollisia. Tarkempi liikennejärjestelyjen suunnittelu tulee tehdä yhdessä HKL:n kanssa parhaan ratkaisun aikaansaamiseksi.

Helsingin Satama ilmoittaa lausunnossaan (3.2.2014), että sillä on kaava-alueen itäreunassa tekninen varikko, jolle Satama etsii korvaavia tiloja. Kalasataman aluerakentamisprojekti on ilmoittanut, että varikko tulee olla purettu vuoden 2015 loppuun mennessä Capellan puistotien rakentamisaikataulusta johtuen. Teknisen varikon tilakysymystä lukuun ottamatta Capellan puistotien kortteleiden asemakaavalla ei ole vaikutusta Helsingin Sataman toimintoihin, eikä sillä ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kiinteistövirasto toteaa lausunnossaan (27.1.2014), että kaupunginhallitus päätti 30.1.2012 (113 §) varata 31.12.2013 saakka kortteleita 10627 ja 10628 vastaavat alueet asuntotuotantotoimikunnalle kumppanuuskaavoitusta sekä asuntorakentamishankkeiden kehittämistä ja suunnittelua varten päätöksessä todetuin ehdoin. Kaupunginhallitus päätti 28.1.2013 (139 §) varata 31.12.2014 saakka korttelin 10629 tontit 3–6 luovutettavaksi välimuodon asuntotuotantoon erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä omatoimisia ja/tai rakennuttajakonsult-



30.10.2012, täydennetty 19.11.2013, 10.6.2014

tivetoisia ryhmärakennuttamishankkeita varten päätöksessä todetuin ehdoin. (Kiinteistöviraston taholta on myöhemmin ilmoitettu, että asun-
totuotantotoimisto on tehnyt tontinvarauksesta jatkohakemuksen, mutta
siitä ei ole vielä päätöstä). Tontit 10629/3–6 vastaavat asemakaavan
muutosehdotuksen korttelin 10629 tontteja 4–7. Korttelin 10629 tonteil-
le 1–3 haetaan toteuttajaa parhaillaan käynnissä olevalla ns. yleisellä
tontinvarauskierroksella.

Kortteleiden 10627 ja 10628 AH-tontit on tarkoitus vuokrata Kalasata-
man Palvelu Oy:lle. Kiinteistövirasto toteaa yhteispihatonttien korkeus-
asemien (+7.0) osalta, että niillä mahdollistetaan kannenalaisten pysä-
köintilaitosten toteuttaminen merenpinnan yläpuolelle, mikä alentaa
selvästi laitosten toteutuskustannuksia.

Kiinteistövirasto toteaa myös, että asemakaavan muutosehdotuksen
perusteella kaava-alueen rakennusoikeus on 43 445 k-m², josta asuin-
kerrosalaa on yhteensä 41 120 k-m². Kaavaehdotus luo siten edelly-
tykset rakentamiselle ja kaupungin kehittämiseksi sekä lisää samalla
kaupungin tontin luovutukseen liittyviä tuloja sekä maanarvoa. Kiinteis-
tövirastolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Yleisten töiden lautakunta toteaa lausunnossaan (28.1.2014), että
kaava-alueella ollaan jo katujen osalta toteutussuunnitteluvaiheessa,
mistä syystä kaavassa ei esitellä katualueita koskevia rakentamiskus-
tannuksia. Yleisten töiden lautakunnalla ei ole huomautettavaa asema-
kaavan muutoksesta ja se puoltaa asemakaavan muutoksen hyväksy-
mistä.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n lausun-
nossa (5.2.2014) todetaan ilmansuojelun osalta, että Hermannin ranta-
tien varren talojen sisäilmanotto tulisi järjestää sisäpihalta kattotasa-
matalammalta, koska Hanasaaren voimalaitos aiheuttaa kattotasoille
korkeampia pitoisuuksia kuin alemmas.

Helsingin Energian Hanasaaren B-voimalaitoksen ja huippulämpökes-
kuksen päästöjen leviämismalliselvityksen mukaan maksimipitoisuudet
olivat kattotasoilla korkeampia kuin maanpintatasoilla. Selvityksessä
tarkasteltujen talojen kattotasoilla pitoisuudet olivat korkeampia kau-
empana (300 m - 2 km) piipuista verrattuna piippujen lähialueen nk.
katvealueeseen. Rikkidioksidipäästöt aiheuttivat korkeampia ohje- ja
raja-arvoihin verrannollisia pitoisuustasoja typenoksidi- ja hiukkaspääs-
töihin verrattuna ja ovat siitä syystä keskeisessä roolissa voimalaitok-
sen ilmanlaatuvaikutuksia Kalasataman alueella arvioitaessa.

Vesihuollon osalta asemakaavan muutosehdotus aiheuttaa uudisraken-
tamistarpeita ja kustannuksia, joita ei ole esitetty asemakaavan muu-
toksen selostuksessa. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayh-
tymä HSY:llä ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutokses-
ta.



Vastine

Kalasadaman keskuksen asemakaavan yhteydessä on laadittu selvitys Hana B:n ja huippulämpökeskuksen piippupäästöjen vaikutuksesta korkeisiin rakennuksiin (selostuksen luettelo muusta kaavaa koskevas- ta materiaalista). Kalasatamaan keskuksen tornien kattotasojlle mallin- netut pitoisuudet olivat paljon suurempia kuin maantasolla. Ne alittivat kuitenkin ilmanlaadun ohje- ja raja-arvot siinä selvityksessä tehdyillä päästöoletuksilla. Esim. rikkidioksidin maksimipitoisuus oli 40 % ohje- arvosta. Muiden päästökomponenttien suhteelliset osuudet omista ar- voista olivat pienempiä. Kaava-alueen etäisyys piippuihin on 700–900 metriä. Lämpökeskuksen piippu on 100 metriä ja voimalaitoksen piippu 150 metriä korkea. Kalasadaman keskuksen tornit olivat tällä välillä. Koska Capellan korttelien talot ovat normaalikorkuisia, niin erityisiä toimenpiteitä ei tarvita.

HSY:n lausunnon johdosta määräys "Hermannin rantatien puoleisten asuinrakennusten raittiin ilman sisäänotto tulee järjestää joko vesikatol- ta tai sisäpihan puolelta" on muutettu muotoon "Hermannin rantatien puoleisten asuinrakennusten raittiin ilman sisäänotto tulee järjestää si- säpihan puolelta".

Rakennusvalvontavirasto esittää lausunnossaan (5.2.2014) joitakin muutoksia asemakaavamääräyksiin. Tonttien kerroslukumäärien vaih- telut tulisi ilmaista likimääräisillä viivoilla määräävien viivojen sijaan, jot- ta tarkoituksenmukainen asuntosuunnittelu olisi mahdollista. Raken- nusalojen tulisi olla väljemmät pihan puolelle, jotta kerrosalat voitaisiin saada aloille ilman poikkeamia. Autopaikkanormiksi asuinrakennusten osalta esitetty 1 autopaikka /130 k-m² tai 0,5 autopaikka/asunto johtaa hyvin suureen automäärään keskisuurtenkin asuntojen osalta. Kaavaan merkittyjen korttelien autopaikoitukseen tarkoitettujen rakennusalojen (ma) koko tulisi tarkistaa. Yhteistilojen määrää (1,5 % kerrosalasta) ra- kennusvalvontavirasto pitää suurena.

Vastine

Asemakaavan muutosehdotuksessa tonttien kerroslukumäärä kortte- leissa 10627 ja 10628 perustuu arkkitehtuurikilpailun voittaneen työn pohjalta laadittuun tarkkaan viitesuunnitelmaan (arkkitehtitoimisto Lah- delma - Mahlamäki). Viitesuunnitelmassa on esitetty asuntojen suunni- telmat ja se on laadittu yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja asuntotuotantotoimiston kanssa. Rakennusalojen rajat perustuvat tä- hän suunnitelmaan eikä niitä ole katsottu tarkoituksenmukaiseksi väl- jentää.

Yhteistiloja koskeva määräys "Harraste-, kokoontumis- ja muita vas- taavia yhteistiloja tulee rakentaa asukkaiden käyttöön vähintään 1,5 % tontin kerrosalasta. Näistä 2/3 tulee sijoittaa paikalliseen palveluraken-



30.10.2012, täydennetty 19.11.2013, 10.6.2014

nukseen" on sama koko Kalasataman alueella. Koska 2/3 tiloista tullaan sijoittamaan paikalliseen palvelurakennukseen, jota hoitaa Kalasataman palveluyhtiö, tulee määräys säilyttää samanlaisena koko alueella tonttien yhdenvertaisuuden vuoksi.

Asemakaavan määräyksiin on lisätty Helsingin uuden pysäköintipolitiikan (kaupunginhallituksen päätös 17.2.2014) mukaisesti mahdollisuus autopaikkojen kokonaismäärän vähentämiseen varaamalla osa autopaikoista yhteiskäyttöautoille. Lisäksi asemakaavan autopaikkamääräyksestä on poistettu määräyksen jälkimmäinen osa "... tai vähintään 0,5 autopaikkaa / asunto".

Sosiaali- ja terveystieteiden virasto toteaa lausunnossaan (6.2.2014), että korttelien 10627 ja 572 rajalla olevien sisäänajojen pysäköinti- ja huoltotilojen sisäänajojen tulisi olla korttelien yhteinen, jotta jalkakäytävän ylittävän liikenteen vaatima leveys olisi pienempi, ja turvallisempi sekä paremmin ympäristössä liikkuvien terveysaseman asiakkaiden hahmotettavissa. Lisäksi lausunnossa todetaan korttelin 571 osalta kaavassa olevat tiedot vanhentuneiksi.

Vastine

Korttelien sisäänajoyhteyksien yhdistäminen olisi suositeltavaa liikenneturvallisuuden ja katutilan muun käytön kannalta. Asemakaavassa on sisäänajo merkitty likimääräisenä, joten kaava ei ole esteenä ajoyhteyksien yhdistämiselle. Kortteleiden hankkeiden eriaikaisuus ja sisäisten ajojärjestelyiden toimivuus saattavat sen sijaan rajoittaa sisäänajojen yhdistämistä. Kadulla kulkijoiden kannalta turvalliset ajoyhteyksijärjestelyt tulee ratkaisusta riippumatta esittää molempien kortteleiden hankesuunnittelun yhteydessä. Naapurikorttelin 571 osalta mukana on ajantasa-asemakaava.

Korttelin 571 tiedot ovat tällä hetkellä voimassa olevan asemakaavan mukaiset ja Capellan kortteleita koskevan kaava-alueen ulkopuolella.

**KALASATAMAN 5 ASEMAKAAVAN ASUKASTILAISSUUS****Sompasaari, Capellan puistotien korttelit, sosiaali- ja terveysasema, Sörnäistenniemen toimistotalot, Diak ammattikorkeakoulu****Paikka:** Kalasataman tuleva asukastalo, Parrulaituri 2**Aika:** 21.8. klo 18 - 19.30**Läsnä kaupunkisuunnitteluvirastosta:**

Tuomas Hakala, projektipäällikkö
Salla Hoppu, arkkitehti
Pia Kilpinen, arkkitehti
Jouni Heinänen, maisema-arkkitehti
Tuukka Linnas, arkkitehti
Johanna Iivonen, liikennesuunnittelija
Juha-Pekka Turunen, tilaisuuden puheenjohtaja

Osallistujia: 5 henkilöä**Tilaisuuden kulku**

Tilaisuuden aluksi Tuomas Hakala esitteli Kalasataman rakentamista ja suunnittelua yleisesti. Sen jälkeen esiteltiin kukin kaavahanke erikseen ja käytiin hanketta koskevaa keskustelua.

Tilaisuudessa esitetyjä mielipiteitä ja kysymyksiä:

- Rantojen korkeus 3 m. Onko ajateltu kalastajia ja onkimista rannalta?
 - o Sompasaarella esim. on portaita merenpinnan tasolle. Lähelle vettä pääsee.
- Onko alueen tuulisuus ja melu otettu huomioon?
 - o On otettu huomioon ja tuulisuutta on tutkittu Kalasataman keskuksen kaavoituksen yhteydessä.
- Sosiaali- ja terveyskeskus, päätöksentekoprosessi?
- Onko kylpylähotellille toteuttajaa?
 - o Ei vielä. Kylpylähotellin paikka on osoitettu myös Korkeasaaren kävijöitä ajatellen.
- vaikuttaako Kruunusilta suunnitelmaan jos se vedetään Hakaniemeen?
 - o Siltayhteyttä tutkitaan vielä eikä sillasta ole vielä tehty lopullista päätöstä. Lisäksi Hanasaaren voimalaitos vaikuttaa sillan rakentamiseen.
- Sörnäistentunneli: onko rakentaminen järkevää ja mitä tapahtuu jos tunnelia ei rakenneta.
 - o Kasvava liikenne ei mahdu nykyiseen katuverkkoon eikä vaihtoehtoa tunnelille ole löytynyt (ilman että liikenne ruuhkautuu)
- Miksi tunneli tulee niin aikaisin pintaan? Miksei sitä voi viedä Lahdenväylälle saakka?

21.8.2013

- o Kallio ei ulotu pohjoisemmaksi (olisi todella kallis toteuttaa) lisäksi yleiskaavassa on pohjoisemmassa toinen tunnelivaraus jota ei voisi toteuttaa.

- Halutaanko autoliikennettä lisätä Helsingissä?

Tuomas Hakala esitteli Sompasaaren kaavaluonnoksen.

- Hotellin taksiliikenteen kapasiteetti, onko riittävä?
- Liiketilan sijoittaminen siten, että on yrittäjille riittävän vetovoimainen. Rantakatujen kivi-jalkaliikkeet.
- Mikä on kiinteistöjako ja AH-tontti ja kuka hoitaa ylläpidon?
 - o Huoltoyhtiö vastaa AH-tontin = yhteispihan ylläpidosta.
- Keskusteltiin yleisesti kaupungin pysäköintipolitiikasta

Pia Kilpinen esitteli Capellan kortteleiden kaavaluonnoksen.

- Kalasataman keskuksen tornien varjostava vaikutus?
 - o Varjoisuus kortteleista järjestetyn arkkitehtuurikilpailun lähtökohta ja voittanut ehdotus esittää hyviä ja mielenkiintoisia asuntoratkaisuja vaikeaan paikkaan (asunnoista aukeaa kiinnostavia näkymiä).

Jouni Heinänen esitteli sosiaali- ja terveysaseman kaavaluonnoksen.

- Kuinka suurta aluetta tai ketä keskus palvelee?
 - o toiminta-alueen laajuus ei ole vielä tarkentunut mutta ainakin Vallilan terveysasema lakkautetaan.
- Kuka suunnittelee terveyseskusta onko arkkitehti jo tiedossa?
 - o Pekka Helin

Tuukka Linnas esitteli toimistokortteleiden kaavaluonnoksen.

Salla Hoppu esitteli Diakin kaavaluonnoksen.

- Milloin pohjoisosaa aletaan rakentaa? Kuinka kauan kierrätyskeskus toimii?
 - o Alueen rakennettavuus haastavaa. Toteutetaan myöhemmin.