



KALASATAMANKATU

10. KAUPUNGINOSA SÖRNÄINEN

KALASATAMA

RAUTATIE- JA KATUALUE

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN NRO 12XXX SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO xxxxx
PÄIVÄTTY 7.4.2014

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
10. kaupunginosan (Sörnäinen)
rautatie- ja katualueita

Kaavan nimi: Kalasatamankatu
Hankenumero: 2123_5
HEL 2013-012824

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 7.4.2014
Kaupunkisuunnittelulautakunta: x.x.2014
Nähtävilläolo (MRL 65 §):
Kaupunkisuunnittelulautakunta /-virasto: muutettu
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee kantakaupungin itäosassa. Alue on Leonkadun ja Työpajankadun välissä ja sitä ympäröivät Kalasataman keskuksen korttelit 10620-10623.

LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Seurantalomake
Sijaintikartta
Ilmakuva
Asemakaavan muutoksen pienennös
Havainnekuva
Ote maakuntakaavasta
Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
Ote Yleiskaava 2002:sta
Kalasataman (Sörnäistenranta-Hermanninranta) osayleiskaava
Ote voimassa olevasta asemakaavasta
Liikennesuunnitelma
Maaperäkartta
Vesihuoltokartta
Energiahuolto ja tietoliikennekartta
Tulvareitit -kartta
Kalasataman keskuksen pohjapiirustukset, leikkaukset ja julkisivut

Liiteraportit

- 1 Kalasataman keskuksen toteutussopimus 16.8.2011
- 2 Kalasataman keskuksen toteutussopimuksen muutos
xx.xx.2014
- 3 Kalasataman keskuksen kaupallinen selvitys
- 4 Kalasataman joukkoliikenneselvitys, 2014
- 5 Kalasataman keskuksen tuulisuusselvitys
- 6 Kalasataman keskuksen asemakaavan meluselvitys
- 7 Kalasataman kaava-alueelle suunnitellun viherkannen ympäristön liikenteen ja pysäköintilaitoksen ilmanlaatuvaikutukset, Ilmatieteenlaitos, 2011
- 8 Kalasataman keskus, Maaperän kunnostuksen yleissuunnitelma, FCG OY, 23.6.2011
- 9 Kalasataman keskus, Maaperän kunnostussuunnitelman täydennys, FCG OY, 3.8.2011
- 10 Kalasataman keskus, Pohjaveden tila, raportti 1, Golder Associates Oy, 11.8.2011

1

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Helsingin kaupunki ja SRV Yhtiöt Oyj allekirjoittivat 11.5.2011 toteutus-sopimuksen Kalasataman keskuksen toteuttamiseksi. Kalasataman keskus koostuu kaupallisesta keskuksesta ja sen päälle rakennettavista kahdeksasta tornista, joihin on asumisen lisäksi suunniteltu myös toimistoja ja hotelli. Keskuksen kokonaislaajuus on noin 200.000 k-m². Kalasataman keskuksen asemakaava nro 12070 tuli lainvoimaiseksi 28.6.2013. Kaavamuutoksen alueena on Kalasatamankatu, joka kulkee keskuksen läpi etelä-pohjois-suuntaisesti.

Kalasataman keskuksen joukkoliikennereitit ovat muuttuneet toteutus-sopimuksen hyväksymisen jälkeen siten, että bussi ja raitiovaunureitit ovat siirtyneet Kalasatamakankadulta Hermannin rantatielle. Asemakaavan muutos mahdollistaa Kalasatamankadun kaventamisen 25 metristä 14 metriin noin 100 metrin matkalta ja kadun suunnittelun pelkästään jalankulkuympäristönä. Asemakaavan muutoksessa Kalasatamankatu on lasikatteella katettu ympäri vuorokauden avoinna oleva julkinen katutila.

Kadun kavennus mahdollistaa Kalasataman keskuksen jalustaosan kaupallisten tilojen laajentamisen 8 100 k-m², katettujen ja lämmitettyjen yleiselle jalankululle varattujen tilojen laajentamisen 300 k-m² sekä maanalaisen myymälä- ja liikekerrosalan laajentamisen 10 100 k-m². Asemakaavan muutoksessa kerrosalaa on yhteensä 20 600 k-m².

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

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

Asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja kaupungintalolla. Muutosluonnoksesta on jätetty xx mielipiteitä.....

Asemakaavan muutoksen toteutus

Kiinteistövirasto on allekirjoittanut sopimuksen SRV Yhtiöt Oyj:n kanssa Kalasataman keskuksen kokonaisurakan toteutuksesta. Sopimuksen

mukaan keskus on 90 % valmis 100 kuukauden kuluttua Kalasataman keskuksen asemakaavan nro 12070 voimaantulosta (tullut voimaa 28.6.2013). Keskuksen arvioidaan olevan kokonaisuudessaan valmis vuonna 2022.

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskee seuraavat erityistavoitteet:

- Alueiden käytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.
- Alueiden käytössä on turvattava olemassa olevien valtakunnallisesti merkittävien ratojen ja maanteiden jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet.
- Asemakaavoituksessa on varauduttava lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin.

Jalankulun ja pyöräilyn verkostojen sekä Itäväylän ja metroradan jatkuvuus on turvattu Kalasataman keskuksen suunnitelmissa. Suunnitelmat esitetään kaava-alueelle laaditussa liikennesuunnitelmassa, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä. Lisäksi asiaa käsitellään selostuksen kohdassa liikenne.

Myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin varautumista käsitellään selostuksen kohdassa Varautuminen taajamatulviin.

Kalasataman keskukseen liittyvä Kalasatamankatu on poikkeuksellisen tehokkaasti rakennettava alue, joka sijoittuu joukkoliikenteen ja eri liikennemuotojen solmukohtaan ja on näiltä osin valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Lisäksi suunnittelualueella on valtatie/kantatie ja yhdysrata.

Maakuntavaltuuston 20.3.2013 hyväksymässä Uudenmaan 2. vaihe-maakuntakaavassa suunnittelualue on tiivistettävää aluetta ja keskustatoimintojen aluetta, valtakunnan keskus.

Yleiskaava

Kalasataman osayleiskaavan (Sörnäistenranta-Hermanninranta) nro 11650 (kaupunginvaltuusto 30.1.2008, tullut voimaan 14.3.2008) mukaan alue on katualuetta ja metroluonteen aluetta. Lisäksi osayleiskaavassa alueella on erityinen yhdyskuntateknisen huollon suunnittelutarve. Kaava-alue rajautuu kaikilta sivuiltaan keskustatoimintojen alueeseen. Nyt laadittu asemakaavan muutos on osayleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 12070 (tullut voimaan 28.6.2013). Kaavan mukaan alue on rautatie- ja katualuetta.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Helsingin kaupunki käynnisti syksyllä 2009 julkisen hankintakilpailun Kalasataman keskuksen suunnittelusta ja rakentamisesta. Kahdeksan kuukautta kestäneiden neuvottelujen jälkeen kaupunginvaltuusto valitsi SRV Yhtiöt Oyj:n kilpailun voittajaksi ja hankkeen toteuttajaksi.

Kaupunginvaltuusto päätti 11.5.2011 kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti, että

- A. Kalasataman keskuksen kilpailun voittajaksi valitaan SRV Yhtiöt Oyj ja tämän 2.3.2011 päivätty tarjous ja sen sisältämä 20.12.2010 päivätty Kalasataman keskuksen toteutussopimusehdotus hyväksytään.
- B. Kiinteistölautakunta oikeutetaan tekemään kohdan A mukainen sopimus Kalasataman keskuksen toteuttamisesta sekä tästä johtuvat kiinteistökauppojen esisopimukset, kiinteistökaupat, käyttöoikeussopimukset ja maanvuokrasopimukset. Samalla kiinteistölautakunta oikeutetaan tekemään keskuksen toteuttamista koskevaan sopimukseen tarvittaessa muutoksia, lisäyksiä ja täsmennyksiä edellyttäen, ettei sopimuskokonaisuus muutu olennaisesti toisenlaiseksi.

Lisäksi kaupunginhallitus oli hyväksynyt seuraavat toivomusponnet:

1. Kaupunginvaltuusto edellyttää, että kiinteistölautakunta saa säännöllisin välein hankkeen etenemisestä:
 - kustannusseurannan
 - aikatauluseurannan
 - laatuseurannan sekä
 - asuntotuotannon rakenneseurannan (Eija Loukoila)
2. Kaupunginvaltuusto edellyttää, että Kalasataman keskuksen rakennustöiden aikana varmistetaan liikenteen mahdollisimman esteetön sujuminen ilman pitkäaikaista ajokaistojen vähentämistä siitä huolimatta, että reittiä Itäväylä–Junatie joudutaan siirtämään keskuksen eteläpuolelle. (Seija Muurinen)

Helsingin kaupunki ja SRV allekirjoittivat 16.8.2011 Kalasataman keskuksen toteutussopimuksen, kiinteistökaupan esisopimuksen, sosiaali- ja terveysaseman huoneenvuokrasopimuksen ja julkisten osien rakentamisen KVR-urakkasopimuksen. Lisäksi samalla allekirjoitettiin Kalasataman jätteen putkikuljetus Oy:n ja SRV:n välinen jäteaseman ja jäteputken runkoverkon maarakennustöiden KVR-urakkasopimus.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittaussosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 9.9.2013.

Maanomistus

Kaupunki omistaa alueen ja on sitoutunut myymään Kalasataman keskuksen korttelialueet hankkeen toteuttajalle tehdyn sopimuksen mukaisesti. Katualueet jäävät kaupungin omistukseen.

Alueen yleiskuvaus

Alue on Kalasataman keskuksen työmaa-aluetta, jonka läpi Itäväylä ja metro kulkevat. Alueella sijaitsi ennen Englantilaiskallio, jonka louhinta on käynnissä. Alue tullaan louhimaan noin tasolle -15 m. Alueen välittömässä läheisyydessä on Kalasataman metroasema.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on rakennettuja teknisen huollon johtoja, joista osa on sijoitettu Kulosaarensillan kanteen. Verkostot siirretään tuleville Kalasataman keskusta ympäröiville katualueille ja yhdistetään olemassa oleviin järjestelmiin.

Maaperä, kallioperä, pohjavesi sekä niiden pilaantuminen

Alue sijoittuu pääosin kallioiselle kitkamaa-alueelle. Maanpinta vaihtelee Englantilaiskallion ulkopuolella tasovälillä noin +1,5...noin +10. Englantilaiskallion huippu on korkeustasolla noin +20. Rakenteet perustetaan kantavan pohjamaan tai kallion varaan.

Ympäristöhäiriöt

Alue on ollut satamatoimintojen, energiantuotannon, liikenteen ja muun maaperää kuormittavan toiminnan vaikutuspiirissä pitkään. Maaperän pilaantuneisuutta on selvitetty alueen muutosprosessin aikana usealla tutkimuksella. Kaavamuutosalueella on havaittu muun muassa kohonneita öljyhiilivetyjen, metallien ja PAH-yhdisteiden pitoisuuksia. Maaperää on osin kunnostettu mm. rakennusten purkutöiden yhteydessä.

Kalasataman keskuksen lounaispuolella sijaitsevan Suvilahden alueen maaperä ja pohjavesi on pilaantunut alueelle aiemmin toimineiden kaasulaitoksen ja bentseenitehtaan päästöjen seurauksena. Merkittävimmiksi Suvilahden haitta-aineiksi Kalasataman keskuksen kannalta on arvioitu haihtuvat hiilivedyt, BTEX-yhdisteet sekä naftaleeni, jotka voivat kulkeutua pohjaveden mukana. Kalasataman keskuksen länsipuolella on pohjaveden todettu pilaantuneen klooratuilla liuottimilla. Klooratut liuottimet ovat vettä raskaampia ja ne voivat laskeutua kallion pinnan tasolle ja kallioperän ruhjeisiin.

Alueen halki kulkevasta katu- ja metroluonteesta aiheutuu alueelle melua ja päästöjä. Itäväylän nykyinen liikennemäärä on alle 60 000 ajon./vrk. Melutason ohjearvot ulkona ylittyvät Itäväylän lähiympäristössä.

Epäedullisten sääolosuhteiden vallitessa myös ilmanlaatu on vilkkaassa liikenneympäristössä ajoittain huono.

Metroluonne aiheuttaa maaperään värähtelyä, joka saattaa rakennuksiin siirtyessään kuulua runkomeluna.

3

TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kaventaa Kalasatamankatu 25 metristä 14 metriin noin 100 metrin matkalta, ja suunnitella katu pelkästään jalankulkuympäristönä. Kadun kavennus mahdollistaa Kalasataman keskuksen jalustaosan ja maanalaisten tilojen laajennuksen.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on edesauttaa Kalasataman keskuksen rakentumista esitetyn suunnitelman mukaisena siten, että alueelle muodostuu kaupallisten toimintojen, asumisen, toimitilojen, julkisten palveluiden ja joukkoliikenteen vahva keskittymä.

4

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksessa on...

Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 0,5 ha.

Alueen rakennusoikeus kasvaa 18 500 m² ja on tämän jälkeen yhteensä 20 600 m². Rakennusoikeus jakautuu seuraavasti:

Kaupalliset palvelut, maanpäällinen	8 700 k-m ²
Kaupalliset palvelut, maanalainen	11 600 k-m ²
Metro	300 k-m ²
Yhteensä	20 600 k-m²

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K)

Kaava-alueella on neljä erillistä liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), jotka ovat kaikki osa suurta kaupallisten tilojen ja toimitilojen sekä julkisten palveluiden kokonaisuutta. Tilat yhdistyvät saumattomasti muihin korttelialueen kaupallisiin tiloihin ja toisiinsa maan alla, Kuosaarensillan alta ja Kalasatamankadun yli.

Rautatiealue (LRM)

Kaava-alueella on osa Kalasataman metroasemalle osoitetusta rautatiealueesta (LRM). Metroasemaa, rataa ja laiturialueita varten on asemakaavamääräys, jonka mukaan alueelle saadaan rakentaa kaikki tarvittavat tilat ja rakenteet. Metroasemalta on suunniteltu sujuvat jalan- kulkuyhteydet Hermannin rantatielle, Kalasatamankadulle ja Englantilaisaukiolle. Yhteydet tulevat olemaan osittain keskuksen kaupallisten tilojen yhteydessä ja ne tulevat olemaan käytettävissä metron aukioloaikojen mukaisesti.

Katualue ja katuaukio

Asemakaavan muutosalue on suurelta osin katuaukiota noin tasolla +3,0 (Kalasatamankatu) ja katualuetta noin tasolla +13,0 (Junatie).

Kalasatamankadulla pintamateriaalina tulee olla graniitti ja alue tulee toteuttaa yhtenäisen suunnitelman mukaisesti. Kalasatamankatu tulee olla julkisesti läpikuljettavissa ympäri vuorokauden ja kadun avoimet säältä suojaamattomat osat tulee kattaa lasikatteella, joka sijoitetaan tasojen +20,0 - +34,0 välille.

Junatie on aluetta, joka tulee kattaa viherkannella. Kannelle tulee mahdollistaa huolto- ja pelastusajoneuvojen pääsy.

Liikenne

Kalasatamankatu muutetaan katuaukioksi Kalasataman keskuksen kohdalta. Aulueella sallitaan ainoastaan jalankulku ja pyöräily. Liiketilojen huoltoliikenne tapahtuu maanalaisista kellaritiloista.

Palvelut

Kalasataman keskuksen on suunnitteilla laaja alueellinen palvelujen keskittymä, johon on tarkoitus sijoittaa kaksi päivittäistavarakauppaa ja runsaasti erikoisliikkeitä, ravintoloita, kahviloita, tuoretori ja elokuvateattereita. Lisäksi välittömästi keskuksen pohjoispuolelle on sijoittumassa kaupungin laaja sosiaali- ja terveysasema sekä mahdollisesti muita julkisia ja yksityisiä palvelupisteitä. Yksityisille ja julkisille palveluille varattuja tiloja on kaava-alueella tai siihen rajautuen yhteensä noin 65 000 k-m².

Esteettömyys

Asemakaava-alueella tulee sen poikkeuksellisen keskeisen sijainnin takia kiinnittää erityistä huomiota esteettömien yhteyksien järjestämiseen. Alue tullaan kokonaisuudessaan rakentamaan uudisrakennuksena, jolloin esteettömät yhteydet voidaan luontevasti huomioida suunnittelussa ja rakentamisessa.

Yhdyskuntatekninen huolto

Asemakaavassa on otettu huomioon sekä merenpinnan noususta aiheutuvat tulvat että paikallisten rankkasateiden aiheuttamat tulvat. Merenpinnan nousun aiheuttamiin tulviin varautumisessa, noudatetaan maa- ja metsätalousministeriön ja ympäristöministeriön opasta *Ylimmät vedenkorkeudet ja sortumariskit ranta-alueille rakennettaessa – Suositus alimmista rakentamiskorkeuksista*. Oppaan mukaan Helsingin edustalla kerran 200 vuoden aikana saavutettava vedenkorkeus on +2.3 metriä. Lukemassa on yhden metrin varaus ilmastomuutoksen merenpintaa kohottavalle vaikutukselle. Rakennuksen korkeusasemaa määritettäessä on edellä mainittuun vedenkorkeuteen lisättävä raken-

nuspaikkakohtainen aaltoiluvara ja jään työntymisestä rantaan aiheutuva korkeuslisä.

Alueen korkotasot antavat mahdollisuuden suunnitella uudisrakennukset siten, että merivedenpinta voi nousta tasolle +2.6 aiheuttamatta haittaa ihmisille tai rakennuksille. Pysäköinti- ja toimitilakorttelit korkeustason +3 alapuolella rakennetaan vesitiiviinä ja varustetaan kuivatuspumppauksella.

Paikallisten rankkasateiden aikainen tulvavesi johdetaan pääosin pintavaluntana katuverkostoa pitkin suoraan tai Kalasatamanpuistossa sijaitsevaa tulvareittiä pitkin mereen. Hermannin rantatien ja Työpajankadun risteykseen, joka on alueen alin kohta, rakennetaan Työpajankadun alle sijoittuva tulvaputki, joka purkaa mereen.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Alue on suunniteltu rakennettavaksi kokonaan kallioon louhittuun kaivantoon. Kaikki rakennukset perustetaan kallion varaan. Kalliokaivanto tiivistetään esi-injektoinnilla. Kalliokaivanto ympäröidään vesitiiviillä patoseinällä, jonka yläreuna sijoittuu tasolle +2,6. Patoseinä toteutetaan kaivinpaalu/porapaalutekniikalla kallionpinnan ollessa tason noin -1 alapuolella. Kallionpinnan ollessa tason noin -1 yläpuolella seinä tehdään paikallavaluna.

Kalasataman keskuksen lounais- ja länsipuolella pohjavedessä esiintyvien haitta-aineiden kulkeutuminen maapohjaveden tai kallioruhjeiden kautta kaavamuutosalueen louhittaville ja kaivettaville alueille on mahdollista. Pilaantuneen pohjaveden esiintymismahdollisuus tulee ottaa huomioon rakentamisen aikaisissa vesienhallintaratkaisuihin ja työsuojelusuunnitelmissa. Pohjaveden alentaminen ei ole Suvilahdessa mahdollista alueen puupaaluille perustettujen rakennusten vuoksi.

Pilaantuneen maaperän kunnostuksesta on laadittu yleissuunnitelma. Suunnitelmaa varten on tehty riskitarkastelu, jossa on todettu haitta-aineiden olevan pääosin heikosti haihtuvia ja niukkaliukoisia. Paikoin pitoisuudet ovat kuitenkin suuria, joten haitta-aineiden kulkeutuminen on mahdollista. Tulevien rakennusten alta poistetaan irtomaat rakennusteknisistä syistä, jolloin myös pilaantunut maa-aines poistetaan ja toimitetaan asianmukaiseen vastaanottoaikaan. Alueen kunnostamisesta on saatu ilmoituspäätös. Kaavassa on annettu maaperän pilaantuneisuuden tutkimista ja puhdistamista koskeva määräys.

Ympäristöhäiriöt

Liikenteen aiheuttamaa melua ja ilman epäpuhtauksia on selvitetty kahdessa erilliselvytyksessä (SELVITYKSET xx ja xx). Meluselvityksen mukaan suunnitelmien kannalta merkittävimmät melulähteet alueella ovat Itäväylän ja metron liikenne sekä Hanasaaren voimalaitoksen piippu. Meluselvityksessä on huomioitu myös alueen muilla kaduilla kulkeva ajoneuvo- ja raitiotieliikenne.

Meluselvityksessä on tarkemmin kuvattu tämänhetkisen suunnittelutilanteen mukaan esitetty ratkaisu riittäväksi meluntorjuntatoimiksi. Viherkannan osalta meluntorjunnan tarve koskee lähinnä liikennettä. Alue on tulkittu vanhaksi alueeksi, jossa yöajan ohjearvotaso on 50 dB.

Epäpuhtauksien pitoisuudet ovat suurimmillaan Itäväylän läheisyydessä suunnitellun kansirakenteen päissä, missä kannen alla muodostuneiden päästöjen oletetaan purkautuvan avoimeen tilaan. Epäedullisissa sääolosuhteissa typpidioksidin ohjearvot ylittyvät vilkkaimpien katujen varsilla. Typpidioksidin raja-arvon ei mallinnuksen perusteella arvioida ylittyvän katualueiden ulkopuolella.

Metroliiikenteen aiheuttamaa tärinää ja runkomelua on alustavasti arvioitu erillisessä selvityksessä *Kalasataman keskuksen sosiaali- ja terveysaseman tärinä- ja runkomeluselvitys* (SELVITYS 10). Selvityksen perusteella lähelle rataa rakennettaessa voivat tavoitteena pidettävät runkomelun enimmäistasot ylittyä rakennuksissa, mikäli rataa tai rakennusta ei eristetä. Kaavassa on annettu määräys runkomelun huomioon ottamisesta jatkosuunnittelussa. VTT on raportissaan "*Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi, Esiselvitys, VTT Tiedotteita 2468*" esittänyt suosituksensa runkomelun tavoitearvoiksi eri rakennustyyppien osalta.

Pelastusturvallisuus

Kaava-alueen turvallisuutta on tarkasteltu tarkemmin selvityksessä *Kalasataman keskus, Palotekninen suunnitelma kaavoituksen tarpeisiin, 24.8.2011* (SELVITYS xx).

Maanalaisiin tiloihin kuuluvat kauppakeskuksen kellarikerrokset K1 – K4, jäteasema sekä varauksena esitettävä kalliotilaan louhittava pysäköintilaitos. Palo-osastoinnissa noudatetaan käyttötapa- ja kerrososastointia. Jäteasema erotetaan omaksi palotekniseksi kokonaisuudeksi. Suurten palo-osastojen turvallisuusjärjestelmät valitaan ja mitoitetään siten, että riskitaso pysyy hyväksyttävällä tasolla. Maanalaisten tilojen,

kauppakeskuksen ja muiden ympäröivien tilojen ja rakennusten suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota turvallisuustason verifiointiin riskianalyyseillä sekä palo- ja pelastumissimuloinneilla. Itäväylän päälle ei tule rakennuksia eikä rakennusten kantavia rakenteita.

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

x

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

x

Muut merkittävät vaikutukset

x

6

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Rakentamisaikataulu

SRV Yhtiöt Oyj on kaupungin kanssa solmimansa sopimuksen mukaisesti velvollinen toteuttamaan yksityisten osien kerrosalasta valmiiksi 90 % 100 kuukauden kuluessa Kalasataman keskuksen toteuttamisen mahdollistavan asemakaavan muutoksen nro 12070 voimaantulosta (tullut voimaan 28.6.2013).

Toteutuksen seuranta

Kaupunki tekee Kalasataman keskuksen liittyvät päätökset yleistä päätöksentekomenettelyä ja voimassa olevia johtosääntöjä noudattaen.

Keskuksen toteuttamiseen tarvittavat katu- ja siltasuunnitelmat hyväksyy yleisten töiden lautakunta.

Rakennuttajan on hyväksyttävä keskuksen yksityisten ja julkisten osien suunnitelmat ja niiden mahdolliset muutokset kaupungilla ennen suunnitelmien viranomaiskäsittelyä ja rakentamisen käynnistämistä.

Kaupunki valvoo koko Kalasataman keskuksen toteuttamista sen kaikissa vaiheissa. Yksityisten osien osalta valvonta koskee ensisijaisesti keskuksen yleiseen käyttöön tulevia tiloja, toteutuksen kaupunkirakenteellista ja -kuvallista kokonaisuutta ja tehdyn sopimuksen toteuttamista ja velvoitteiden noudattamista.

7

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 x.x.20xx).

Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2014 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökoh-
tia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa x.x.20xx.

Osallisille lähetettiin asemakaavan muutosluonnos (kirje päiväty x.x.20xx).

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa x.x.–x.x.20xx. Luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin x.x.20xx.

8

KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle x.x.20xx ja se päätti ...

Helsingissä xx.xx.2014

Olavi Veltheim

KALASATAMANKATU ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



Arkkitehtitoimisto Helin&Co

Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee Kalasatamankatua Kalasataman keskuksen kohdalla. Alue rajautuu pohjoisessa Työpajankatuun ja etelässä Leonkatuun.

Nykytilanne

Alue on nykyisin Kalasataman keskuksen työmaa-aluetta, jonka läpi kulkee Itäväylä ja metro.

Mitä alueelle suunnitellaan

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kaventaa Kalasatamankatu 25 metristä 14 metriin noin 100 metrin matkalta, ja suunnitella katu pelkästään jalankulkuympäristönä. Kadun kavennus mahdollistaa Kalasataman

keskuksen jalustaosan ja maanalaisten tilojen laajennuksen.

Alueelle on suunnitteilla Kalasataman keskus, joka koostuu kaupallisesta keskuksista ja kahdeksasta tornista, joihin on asumisen lisäksi suunniteltu myös toimistoja ja hotelli.

Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa alueen ja on sitoutunut myymään Kalasataman keskuksen korttelialueet hankkeen toteuttajalle tehdyn sopimuksen mukaisesti. Katualueet jäävät kaupungin omistukseen.

Kaavatilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2013 Kalasatamankatu on katualuetta, jonka ylittää Itäväylä ja metro.

Kalasataman osayleiskaavassa vuodelta 2008 alue on keskustatoimintojen aluetta ja metron rautatiealuetta.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Helsingin kaupunki käynnisti syksyllä 2009 julkisen hankintakilpailun Kalasataman keskuksen suunnittelusta ja rakentamisesta. Kaupunginvaltuusto päätti 11.5.2011 valita SRV Yhtiöt Oyj:n kilpailun voittajaksi ja hankkeen toteuttajaksi.



31.3.2014

Helsingin kaupunki ja SRV allekirjoittivat 16.8.2011 Kalastaman keskuksen toteutus-sopimuksen, kiinteistökaupan esisopimuksen, sosiaali- ja terveysaseman huoneen-vuokrasopimuksen ja julkisten osien rakentamisen KVR-urakkasopimuksen.

Tehdyt selvitykset

Kalasataman keskuksen asemakaavan valmistelun yhteydessä tehtiin selvityksiä mm. kaupallisuudesta, korkeasta rakentamisesta, vaikutuksista kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuuriin, varjostus selvitys, paloturvallisuudesta, tuulisuudesta, meluista, ilmanlaadusta, maaperästä ja pohjavedestä.

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto on arvioinut Kalasataman keskuksen kaavoituksen yhteydessä toteuttamisen vaikutuksia myös tämän kaava-alueen osalta. Vaikutuksia tullaan tarvittaessa tarkentamaan.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille. Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto on esillä 7.4.–28.4.2014:

- kaupunkisuunnitteluviraston näyttely- ja infokeskus Laiturilla, Narinkka 2
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt").

Keskustelutilaisuus on 9.4. klo 17–20, ravintola Vanha Kalasatama, Parrulaituri 2, 3.krs.

Kaavan valmistelija on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta voi esittää mielipiteen

viimeistään 28.4.2014 kirjallisesti osoitteen:

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 syksyllä 2014.

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

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä syksyllä 2014.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Helsingin kaupunginosayhdistysten Liitto ry Helka, Hermanni-Vallila seura, Kallio-Seura
- Helsingin Yrittäjät, Helsingin seudun kauppakamari, Helsingin Vanhankaupungin yrittäjät ry
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kiinteistövirasto tonttiosasto, pelastuslaitos, rakennusvalvontavirasto, rakennusviras-





to, sosiaali- ja terveysvirasto, ympäristö-
keskus

- muut asiantuntijaviranomaiset: Helen Sähköverkko Oy, Helsingin Energia, Helsingin kaupungin liikennelaitos (HKL), Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) Vesihuolto

Mistä saa tietoa

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

Suunnittelusta tiedotetaan

- kirjeillä osallisille
- Helsingin Uutiset -lehdessä
- www.hel.fi/ksv (kohdassa Nähtävänä nyt!)

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

Kaavaa valmistelee

projektipäällikkö Tuomas Hakala
puhelin 310 37205
sähköposti [tuomas.hakala\(a\)hel.fi](mailto:tuomas.hakala(a)hel.fi)



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	11.03.2014
Kaavan nimi	Kalasatamankatu		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4701	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,4977	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,4701

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4701	100,0	8700	1,85	0,0000	
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0704	15,0	8700	12,36	0,0704	
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,3997	85,0			-0,0704	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4977	105,9	11900	0,4977	

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4701	100,0	8700	1,85	0,0000	
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0704	15,0	8700	12,36	0,0704	
K	0,0704	100,0	8700	12,36	0,0704	
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,3997	85,0			-0,0704	
Kadut	0,3490	87,3			-0,0704	
LRM	0,0507	12,7			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

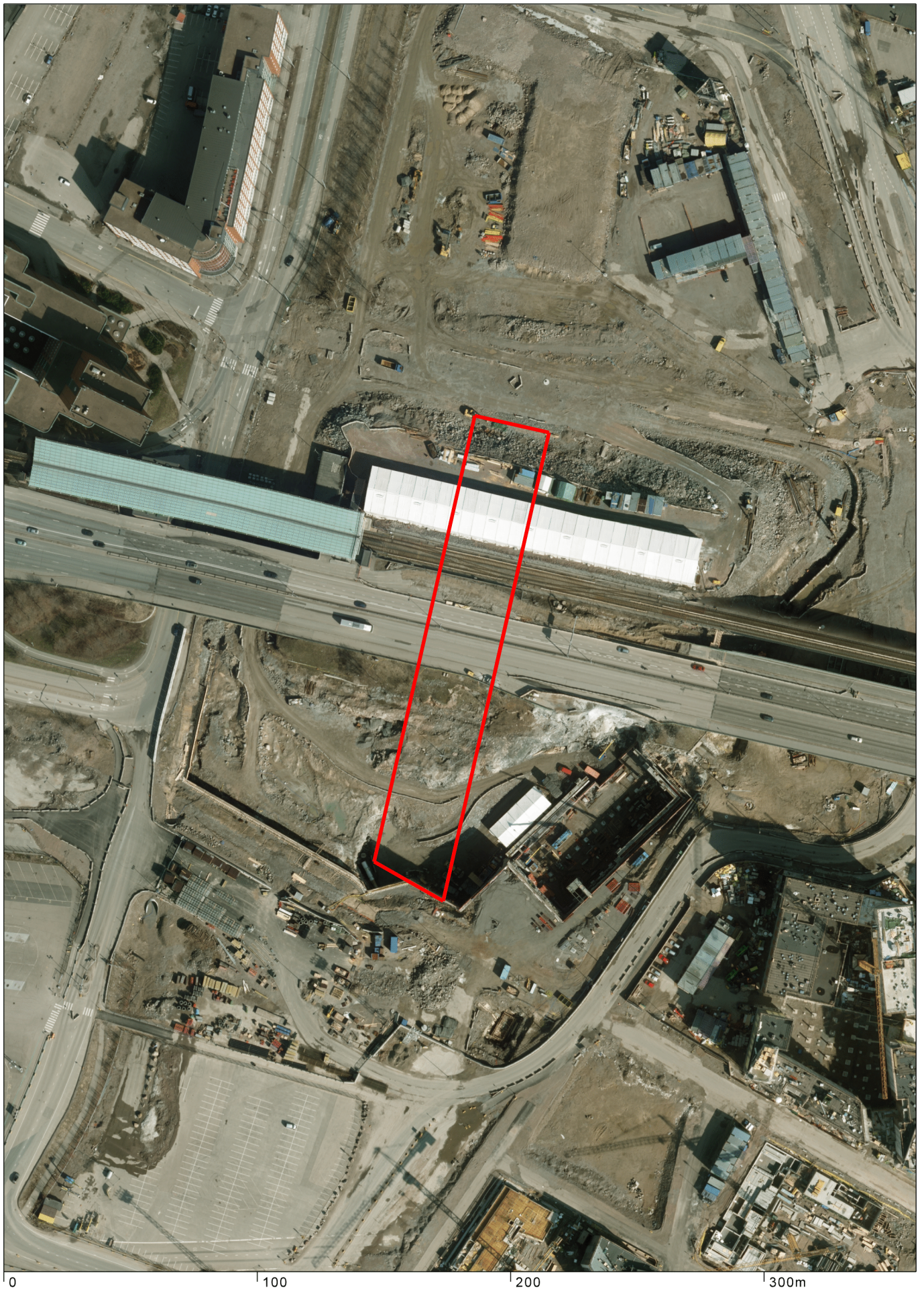
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4977	105,9	11900	0,4977	
ma			11900		
maah	0,0040	0,8		0,0040	
mapl	0,0236	4,7		0,0236	
mapl/l	0,4092	82,2		0,4092	
mapl/v	0,0609	12,2		0,0609	



Sijaintikartta
Kalasatamankatu

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Itäranta-projekti

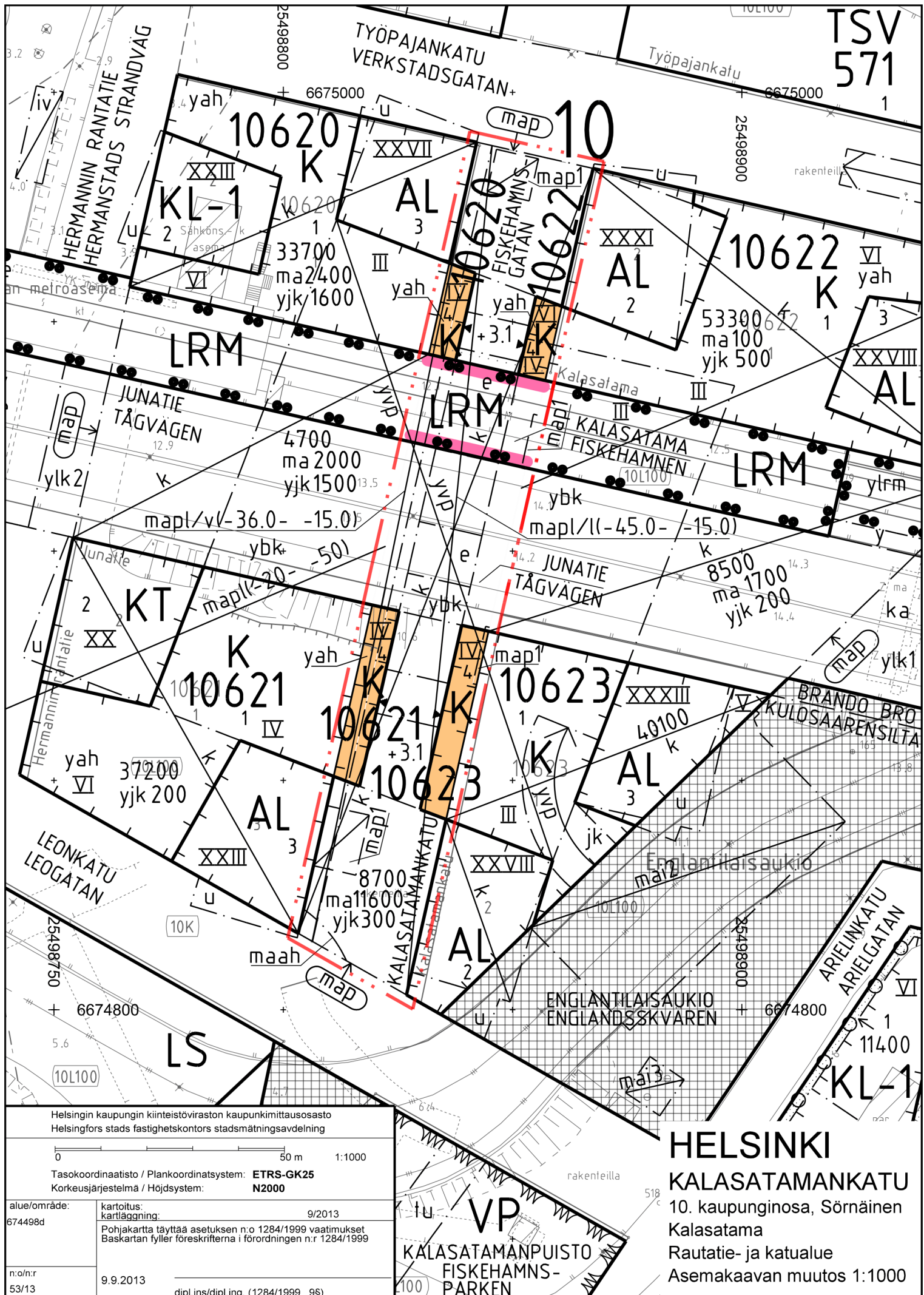




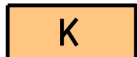
Ilmakuva
Kalasatamankadun alue

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Itäranta-projekti





ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



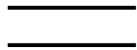
Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



Rautatiealue.

Alueelle saadaan rakentaa metrorata siihen kuuluvine asema-, laiturij- ja teknisine tiloineen ja laitteineen sekä katoksineen.

Metron kiskot ja laiturialueet tulee kokonaisuudessaan kattaa.



Katualue.



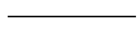
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



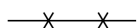
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



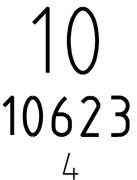
Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.



Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

Ohjeellisen tontin numero.

FISKEHAMNS-

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Rakennusoikeus:

8700
ma11600
yjk300

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Lukusarja osoittaa yhteenlaskettuna rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä.

Ensimmäinen luku ilmoittaa maanpäällisen kerroksissa sallitun kerrosalan.

ma -merkitty luku osoittaa maanalaisissa tiloissa sallitun myymälä- ja liikekerrosalan.

yjk -merkitty luku osoittaa katettujen ja lämmitettyjen yleiselle jalankululle ja liikenneterminaalien odotustiloille ja matkustajapalvelutiloille varatun alueen kerrosalan.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa:

-Teknisiä tiloja ja niiden vaatimat kuilut ja hormit.

-Hissikuilut.

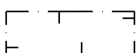
-Katutasolta ja metroaseman laituritasolta maanalaiseen pysäköintilaitokseen johtavat yleisöä palvelevat porrashuoneet ja hissit.

IV

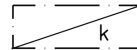
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+3.1

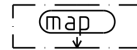
Katuaukion tai kadun likimääräinen korkeustaso.



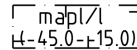
Rakennusala.



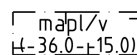
Kortteli- tai katualue, jolle on osoitettu kokonaiskerrosala.



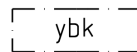
Alue, jolle saa sijoittaa pysäköintilaitoksen sekä tiloja varastointia, huoltoa, väestönsuojia ja tekniikkaa varten neljään tasoon korkeustasojen -15,0 ja +3,0 välille asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi. Pysäköintilaitokseen tulee sijoittaa vähintään 1400 autopaikkaa.



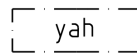
Maanalainen tila, johon saa sijoittaa yleisen pysäköintilaitoksen tiloja suojavyöhykkeineen sulkuihin merkittyjen korkeusasemien väliin. Kalasataman keskuksen kohdalla pysäköintilaitoksen poistumistiet tulee sijoittaa alueelle, jolla on kokonaiskerrosala.



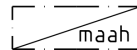
Maanalainen tila, johon saa sijoittaa yleisen pysäköintilaitoksen ja väestönsuojelun tiloja suojavyöhykkeineen sulkuihin merkittyjen korkeusasemien väliin. Kalasataman keskuksen kohdalla pysäköintilaitoksen poistumistiet tulee sijoittaa alueelle, jolla on kokonaiskerrosala.



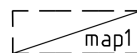
Alue, jolla Junatie ja Kulosaarensilta tulee kattaa viherkannella. Kannella tulee mahdollistaa huolto- ja pelastusajoneuvojen pääsy.



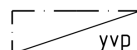
Alue, jolle tulee rakentaa kortteleiden 10620-10623 kaikkien asukkaiden yhteiskäyttöinen piha-alue. Kullekin piha-alueelle tulee rakentaa hyvin tuulelta suojattu oleskelualue.



Tasoilta - 33, - 37 ja - 41 maan pinnalle johtava suojavyöhykkeineen 12 m korkea maanalainen kalteva tila ajoyhteyksiä varten. Maanalainen tila liittyy tasolla -10,4 kellaripysäköintilaitoksen ajoyhteyteen.



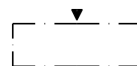
Ohjeellinen maanalainen tila, johon saa sijoittaa yleisestä pysäköintilaitoksesta ja/tai väestönsuojasta maan pinnalle tai rakennukseen johtavan porras- ja/tai hissikuilun suojavyöhykkeineen.



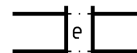
Alue, jossa viherkantana rakennettava osuus on käsiteltävä A1 hoitoluokan puistoalueen tasoisesti. Puistoalue on pidettävä päivisin julkisesti avoimena.

Rakennukset tulee suunnitella siten, ettei tavoitteena pidettävä raideliikenteen aiheuttama runkoäänien enimmäistaso ylitä. Suunnittelun tavoitearvona asuinhuoneistojen osalta pidettään runkoäänien enimmäistasoa $L_{A_{Smax}}$ 30 dB.

Rakennuksiin on rakennettava koneellinen suodattimilla varustettu ilmanvaihto. Ilmanottokohdan sijaintiin tulee kiinnittää erityistä huomiota jatkosuunnittelussa.



Merkintä osoittaa katutasoon rakennettavan kaupallisten tilojen ja metron sisäänkäynnin likimääräisen sijainnin.



Eritasorisysteys.

Kaikille tonteille saa sijoittaa ympäröivien rakennusten ja rakenteiden vaatimia teknisiä tiloja ja rakenteita.

Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energian keräämien integroiminen rakennuksiin on sallittua.

Jokaiseen kortteliin on rakennettava sähkön liittymiskojeistotila, josta tulee olla suora yhteys kadulle.

Tuulisuus ja rakennusten aiheuttama tuulen kanavointivaikutus tulee ottaa huomioon alueen jatkosuunnittelussa.

Rakennusten julkisivujen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkealaatuisia ja julkisivumateriaaleina tulee käyttää lasia, metallia, tiiltä, klinkkeriä tai luonnonkiveä.

Siltojen alapinnat ja sivuseinät tulee käsitellä kaupunkikuvallisesti korkealaatuisesti ja materiaaleiltaan yhtenäisen suunnitelman mukaisesti.

Korttelialueella ja niihin liittyvillä kansilla tulee ulkotilassa olevien portaiden, luiskien ja kulkuyhteyksien pintamateriaalina olla graniitti.

Kalasataman keskukselle tulee laatia kokonaisvalaistussuunnitelma.

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

Lähialueen pohjavedessä todetut haitta-aineet on huomioitava aluetta rakennettaessa.

Maan päälle johdettavien teknisten laitteiden ja sisäänkäyntien sijoittamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Sisäänkäyntien ja teknisten laitteiden on oltava arkkitehtoniselta ilmeltään korkeatasoisia ja ympäristöön sopivia.

Pysäköintilaitoksen ilmanvaihtohormit tulee suunnitella siten, että ne eivät aiheuta haittaa alueen asuinkäytölle.

K-korttelialueella:

- Myymälä- ja muita asiakaspalvelutiloja saa olla rakennuksen kaikissa kerroksissa. Tontille saa sijoittaa myös julkisten toimintojen tiloja.

- Maantasokerroksen julkisivu on rakennettava kaupunkikuvallisesti mielenkiintoiseksi ja mahdollisimman avoimeksi. Kalasatamankadulla julkisivulla oleviin myymälöihin tulee rakentaa sisäänkäynti suoraan kadulta.

- Rakennusten katot tulee rakentaa viherkantea, joka on varustettava istutuksin ja tuulelta suojatulla oleskelualueella.

- Katolle sijoitettavien teknisten tilojen ja laitteiden tulee sopia koko rakennuksen ulkonäköön ja ne tulee suunnitella luontevaksi osaksi viherkanttä.

Katualueella:

- Katualueen alle saadaan rakentaa tiloja ja kulkuyhteyksiä viereisten korttelialueiden pysäköintiä, huoltoa, varastointia sekä tekniikkaa varten.

- Pintamateriaalina tulee olla graniitti.

- Kaikki katualueet ja katuaukiot tulee toteuttaa yhtenäisen suunnitelman mukaisesti.

- Kalasatamankatu tulee olla julkisesti läpikuljettavissa ympäri vuorokauden.

- Kalasatamankadun avoimet säältä suojamattomat osat tulee kattaa lasikatteella, joka sijoitetaan tasojen +20,0 - +34,0 välille.

PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen määrät ovat:

- Toimistot 1 ap/220 k-m² - 1 ap/170 k-m²
- Myymälät 1 ap/110 k-m² - 1 ap/90 k-m²
- Ravintolat, kahvilat 1 ap/280 k-m² - 1 ap/220 k-m²
- Kulttuuri ja vapaa-aika 1 ap/280 k-m² - 1 ap/220 k-m²
- Kokoontumistilat 1 ap/140 k-m² - 1 ap/120 k-m²

Jos kortteleiden 10620-10623 toimintojen pysäköintipaikat osoitetaan keskitetystä pysäköintilaitoksesta, jossa pysäköintipaikat ovat nimeämättömiä, voidaan vuorottaiskäytön perusteella kokonaispaikkamäärää vähentää 15 %.

Polkupyöräpaikat:

Kaava-alueen toimintojen osalta on polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä 1 pp/100 k-m².

PALO- JA PELASTUSTURVALLISUUS

Tonttien sekä tonttien ja katualueen välisiä rajaseiniä ei tarvitse rakentaa. Alueet ja rakennukset on suunniteltava ja rakennettava siten, että vastaava paloturvallisuustaso on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.

Rakennettaessa tiloja olemassa olevien tilojen kautta tulee olemassa olevien tilojen käyttöturvallisuus- ja pelastusturvallisuustaso turvata työn aikana.

Ennen tontinrajat ylittävän hankekokonaisuuden tai sen osan rakennuslupan myöntämistä tulee hakijan laatia selvitys pelastusturvallisuudesta myös rakennuslupa-alueen ulkopuolelta koko rakentamisen tosiasialliselta vaikutusalueelta.

Maanalaisista tiloista tulee suunnitella ja järjestää uloskäytävät ja pelastusyhteydet maan pinnalle pelastusviranomaisten hyväksymällä tavalla.

Ennen maanalaisen tilan rakennus- tai louhintaluvan myöntämistä tulee laatia tilan ja sen vaikutusalueen käyttöä koskeva hyväksyttävä riskikartoitus tai riskiarvio. Toimenpiteiden toteuttamisesta on sovittava rakennusvalvonta- ja pelastusviranomaisten kanssa.

Ennen maanalaisen tilan rakennus- tai louhintaluvan myöntämistä tulee hakijan laatia hyväksyttävä selvitys savunpoiston, korvausilman ja uloskäytävien muutoksista myös rakennuslupa-alueen ulkopuolelta koko toimenpiteen tosiasialliselta vaikutusalueelta.

TYÖNAIKAISET VAROTOIMET

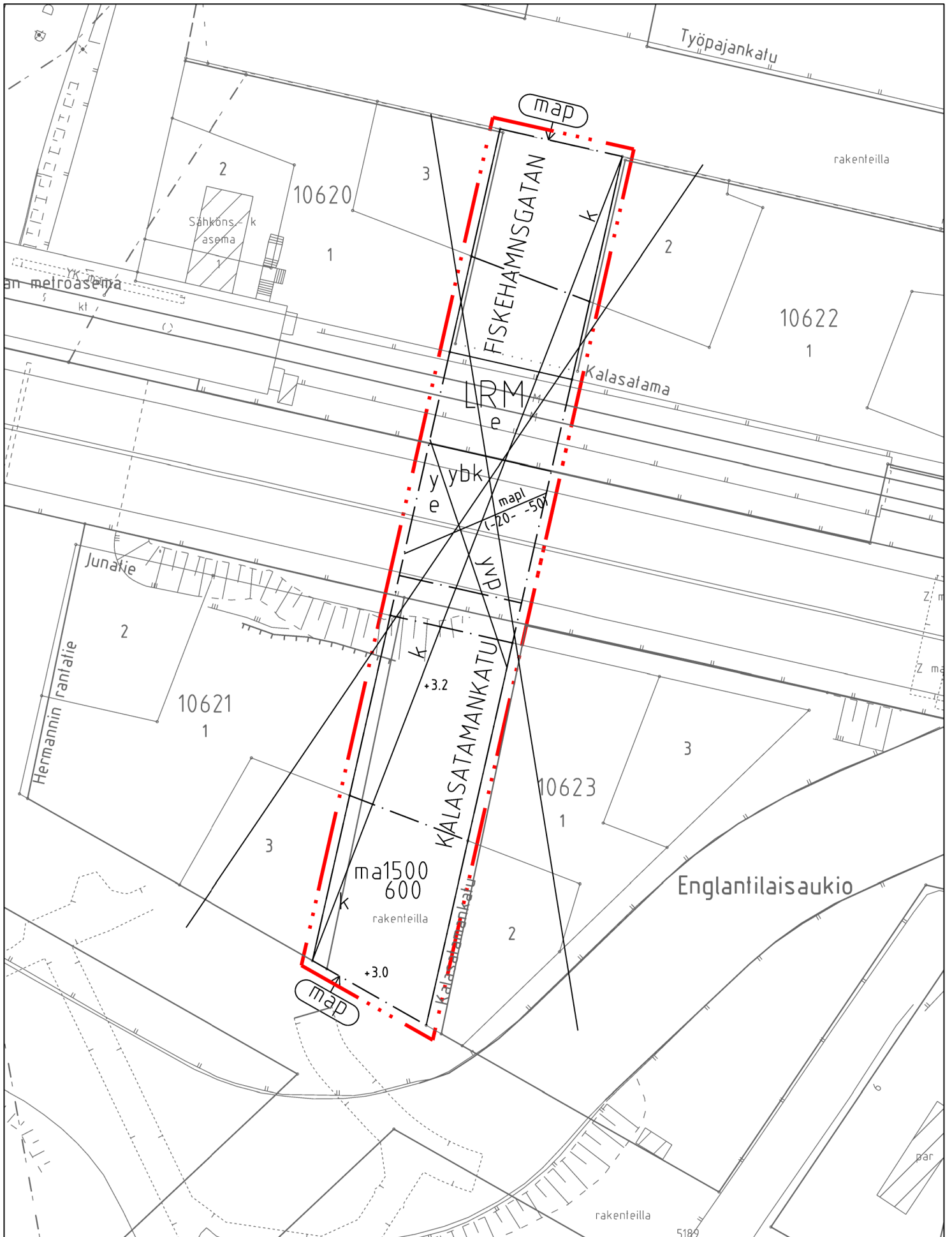
Maanalaisten tilojen yläpuolella olevilla kortteli-alueilla rakennettaessa tai louhittaessa on otettava huomioon maanalaisten tilojen sijainti ja rakenteiden suojaetäisyydet siten, ettei aiheuteta haittaa maanalaisille tiloille tai rakenteille.

Kaava-alueelle ei saa sijoittaa maan päälle muita rakenteita kuin mitä kaavaan on merkitty. Poikkeamisista on neuvoteltava rakennusvalvonnan kanssa.

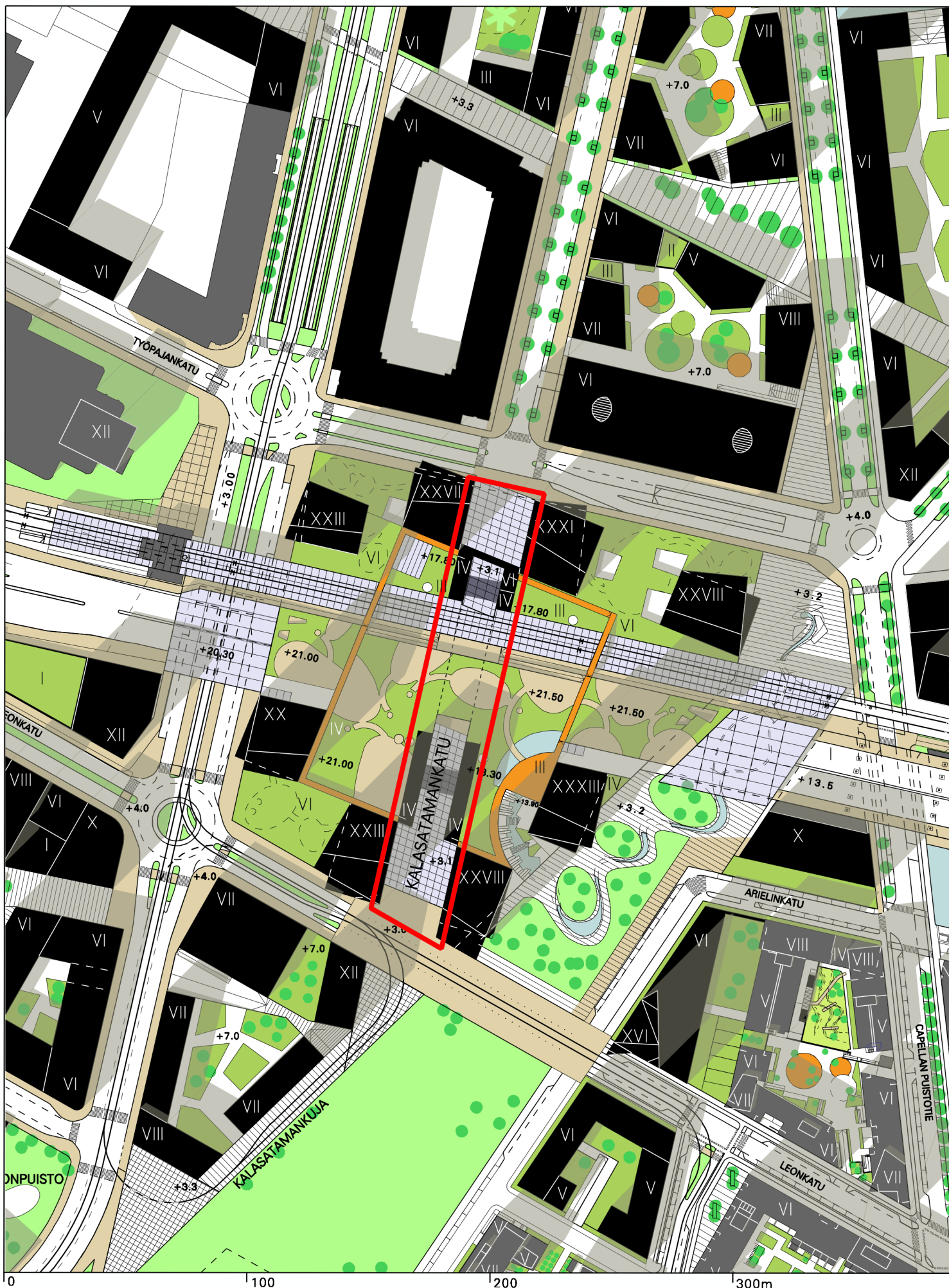
Rakennettaessa tiloja olemassa olevien tilojen kautta tulee olemassa olevien tilojen käyttöturvallisuus- ja pelastusturvallisuustaso turvata työn aikana.

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

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



Asemakaavan nro 12070 osa, jonka asemakaavan muutos nro xxxxx voimaantullessaan kumooa.
 Del av detaljplan nr 12070 som upphävs då detaljplaneändringen nr xxxxx träder i kraft. 1:1000



HAVAINNEKUVA

Kalasatamankatu

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Itäranta-projekti



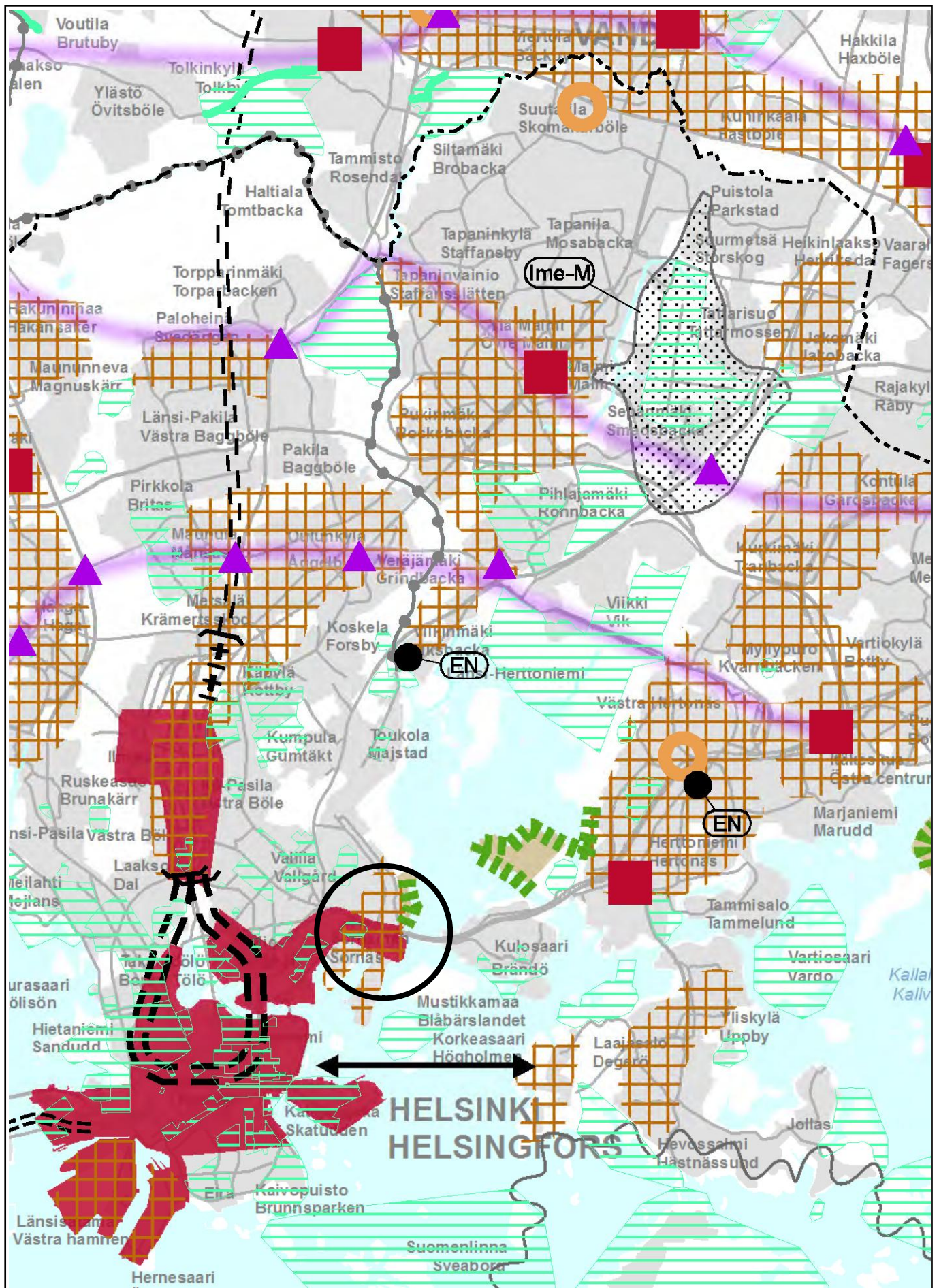


MERKINNÄT

	Taajamatoimintojen alue		Yhdysrata
	Keskustatoimintojen alue		Liikennetunneli
			Liikenneväylän katkoviivamerkintä osoittaa vaihtoehtoisen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen
	Virkistysalue		400 kV voimalinja
	Viheryhteystarve		Raakavesitunneli
	Luonnonsuojelualue		Jätevesitunneli
	Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue		Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue
	Yhdyskuntateknisen huollon alue		Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde
	Moottoriväylä		Valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäänнос
	Valtatie/Kantatie		
	Eritasoliittymä		
	Päärata		

Ote maakuntakaavasta
KALASATAMANKATU
Liite kaavaan nro 12XXX





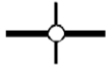
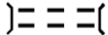
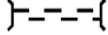
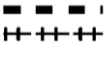
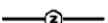
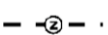
Ote Uudenmaan 2.vaihemaakuntakaavasta
KALASATAMANKATU
Liite kaavaan nro 12XXX



Merkinnät

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



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

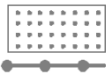




Lentomelualue M (LAeq 7-22 yli 55 db)



Puolustusvoimien melualue (LAeq 7-22 yli 55 db)



Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue



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



Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma



Kunnan raja 1.1.2013



Maakuntakaava-alueen raja

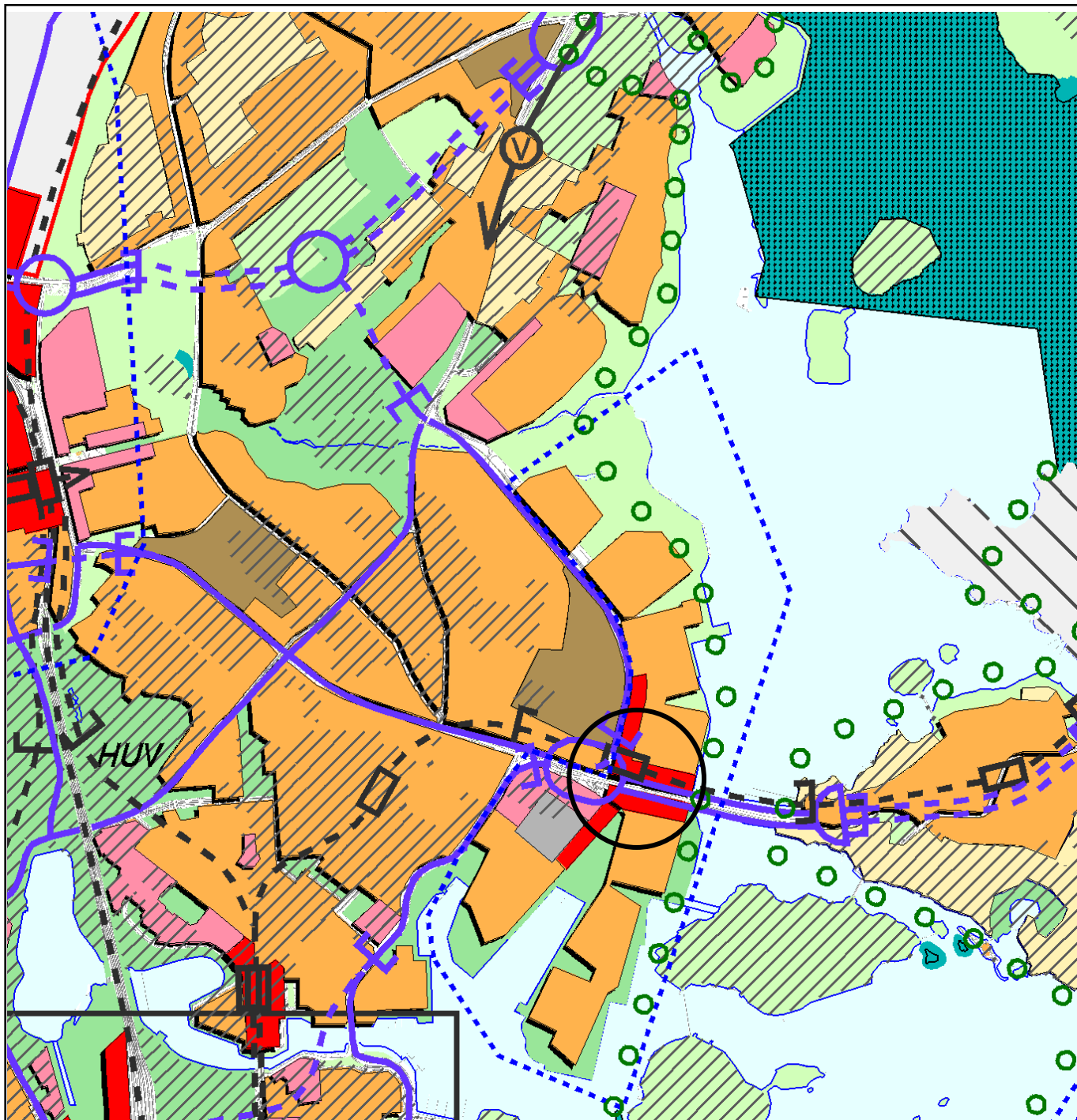
Merkintöihin liittyy määräyksiä ja suosituksia

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

OUTI MÄKELÄ
Maakuntahallituksen puheenjohtaja

OSSI SAVOLAINEN
Maakuntajohtaja





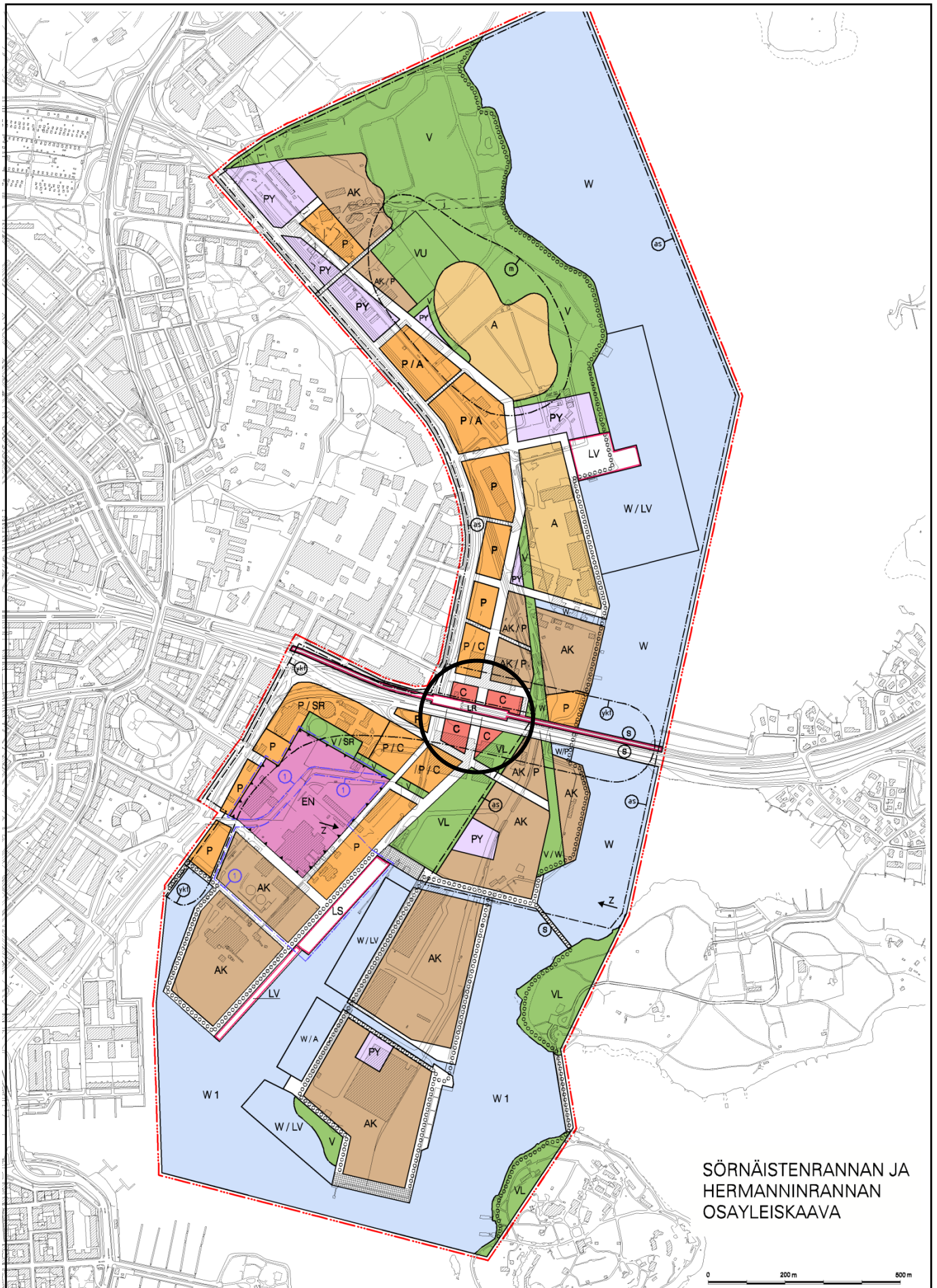
- KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE**
- KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN / TOIMITILA**
- T** Toimitilavaltaisena kehitettävä alue.
- PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN**
- HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE**
- TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS / TOIMISTO / SATAMA**
- TEKNISEN HUOLLON ALUE**
- KAUPUNKIPIISTO**
- HUV** Ympärivuotisena tivolialueena kehitettävä alue. Ekoasumisen kokeilualue.

- VIRKISTYSALUE**
- o o o o Helsinki-puistona kehitettävä alue.
- LIKENNEALUE**
- SATAMA-ALUE**
- SOTILASALUE**
- (A)** Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistys-alueeksi, jos yleiskaavakartalla osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois.
- LUONNONSUOJELUALUE**
- KULTTUURIHISTORIALLISESTI, RAKENNUS- TAITEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIN KANNALTA MERKITTÄVÄ ALUE**
- MAAILMANPERINTÖKOHDE**

- VESIALUE**
- KESKUSPUISTON ALUE**
- SUUNNITTELUALUE**
- SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ RATKAISTAAN YLEISKAAVALLA TAI OSAYLEISKAAVALLA**
- MOOTTORIKATU**
- PÄÄKATU**
- METRO TAI RAUTATIE ASEMIINEEN JOUKKOLIIKENTEEN KEHÄMÄINEN RUNKO-LINJA ASEMIINEEN (JOKERI, bussi tai raitiotie)**
- PÄÄLIKENNEVERKON MAAN- ALAINEN OSUUS**
- VIIRA, NOPEAN RAITIOTIEN VARAUS**
- KÄVELYKESKUSTA**

Ote yleiskaava 2002:sta
KALASATAMANKATU
 Liite kaavaan nro 12XXX





Sörnäistenrannan ja Hermanninrannan osayleiskaava
KALASATAMANKATU
 Liite kaavaan nro 12XXX



OSAYLEISKAAVAMERKINNÄT

	8 m osayleiskaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.
	Asuntoalue.
	Kerrostalovaltainen asuntoalue.
	Kerrostalovaltainen asuntoalue ja palvelujen sekä hallinnon alue.
	Keskustatoimintojen alue.
	Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.
	Palvelujen ja hallinnon alue.
	Palvelujen ja hallinnon alue sekä asuntoalue.
	Palvelujen ja hallinnon sekä keskustatoimintojen alue.
	Palvelujen ja hallinnon alue, jolla olevat rakennukset suojellaan rakennuslainsäädännöllä.
	Virkistysalue.
	Lähivirkistysalue.
	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
	Virkistys- ja vesialue. Liittyvien korttelialueiden ajoneuvoliikenne on sallittu.
	Virkistysalue, jolla olevat rakennukset suojellaan rakennuslainsäädännöllä.
	Metroluikenteen alue.
	Satama-alue.
	Vesiliikenteen alue.
	Energiahuollon alue, 2. vaihe, (uuden rakennettavan voimalaitoksen toiminta-aika).
	Energiahuollon alue, 1. vaihe, (nykyisen voimalaitoksen 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 maaperän stabiliteetti ja korkotason hallinta turvataan.
	Alue, jolla on maaperän pilaantuneisuudesta ja huonosta rakennettavuudesta johtuva erityinen suunnittelutarve.
	Merkintä osoittaa erityistä jäteveden johtamisen tarvetta.
	Silta, joka ei saa haitata veden virtausta.
	Suurjännitteisen sähkötehon siirtotarve, joka suunnitellaan maanalaisena.

OSAYLEISKAAVAMÄÄRÄYKSET

Kaavoituksessa, muussa suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon valtioneuvoston asettamat melutason ohjearvot.

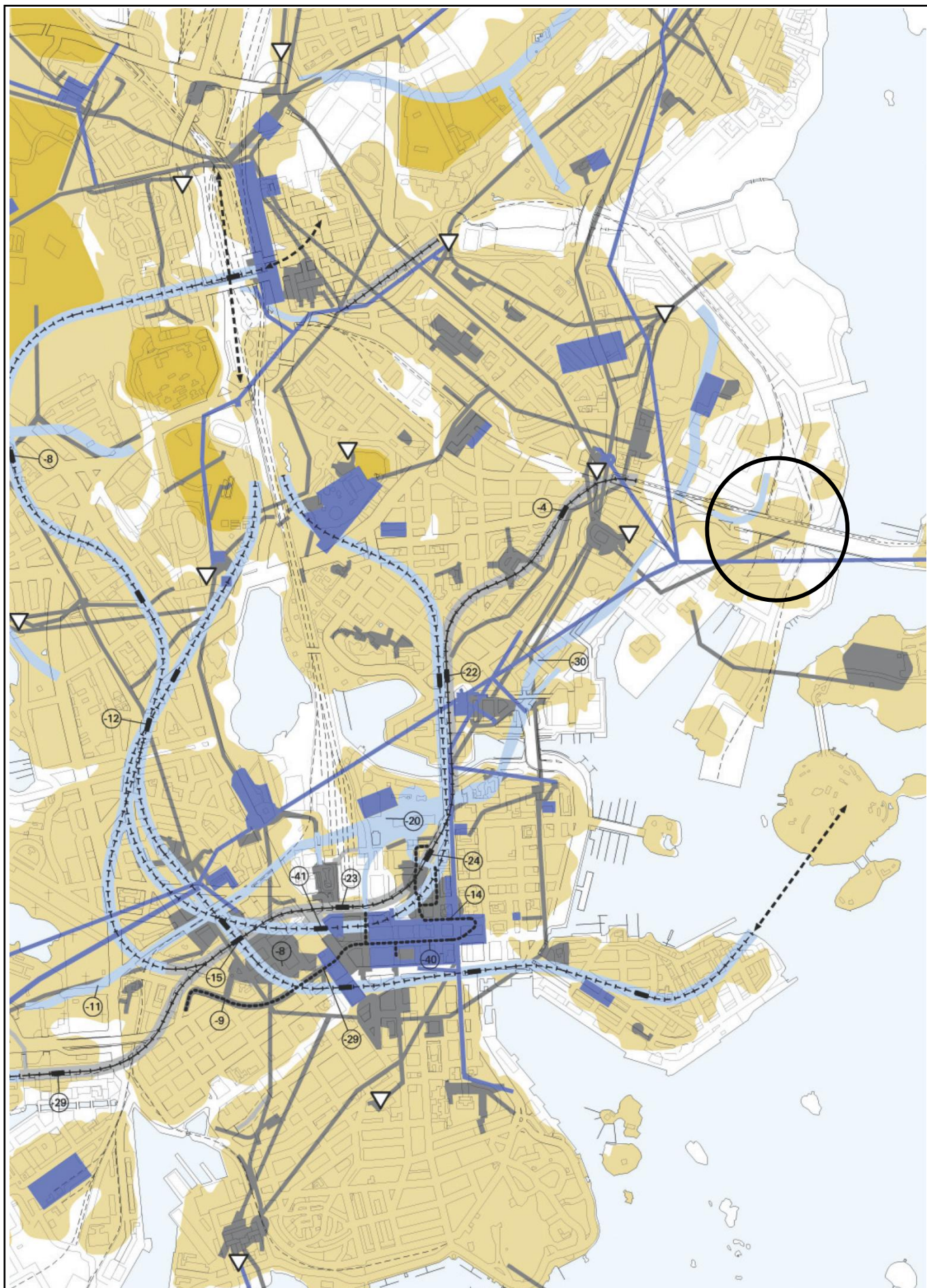
Pilaantuneet maa-alueet on kaavoituksen ja muun suunnittelun yhteydessä selvítettävä ja ennen rakentamiseen ryhtymistä kunnostettava.

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 rakennuksiin ja maaperään, alueen toimintojen ympäristöhäiriöt ja turvallisuuden edellyttämät suojaetäisyydet sekä jäähdytysveden keskeytymätön saanti.

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





Helsingin maanalainen yleiskaava
KALASATAMANKATU
Liite kaavaan nro 12XXX



Maanalainen yleiskaava ei kumoa oikeusvaikutteisen Helsingin Yleiskaava 2002:n ratkaisuja vaan täydentää niitä määrittelemällä ja täsmentämällä maanalaisten tilojen sijaintia ja laajuutta.



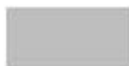
30 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaavakartalla 1 esitetty alue, mittakaava 1: 20 000.



Kaavakartalla nro 2 esitettävän alueen raja.

Kaavakartalla 2 esitetty alue.
Rajatus kantakaupungin alueen osalta maanalainen yleiskaava esitetään kaavakartalla 2, mittakaavassa 1:10 000.



Nykyiset rakennetut maanalaiset liikennetunnelit ja niihin liittyvät tilat.

MAANALAINEN LIIKENNETUNNELI

Alue osoittaa ohjeellisen tilan ja yhteystarpeen ajoneuvo-, joukkoliikenne ja kevyen liikenteen sekä niiden hoidon kannalta tarpeellisille tiloille ja tunneleille. Raideliikenteen asemia saadaan käyttää väestönsuojina.



Suunnitellut liikennetunnelit ja tilat.



Nykyiset rakennetut maanalaiset tilat.

MAANALAINEN TILA

Alue osoittaa ohjeellisen tilantarpeen pysäköintiin, yhdyskuntatekniseen huoltoon ja varastointiin. Tiloja voidaan käyttää myös julkisten tai yksityisten palvelujen, tuotannon ja hallinnon tarpeisiin. Tiloja saadaan käyttää väestönsuojina.



Suunnitellut maanalaiset tilat.



Kallioresurssi, joka soveltuu maanalaisten tilojen rakentamiseen.

KALLIORESURSSIALUE

Tilojen soveltuvuus alueelle ja käyttötarkoitus tutkitaan tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä. Virkistys-, työpaikka- ja asuntoalueiden alle suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota maanpäällisen maankäytön häiriöherkkyyteen sekä kulku- ja pintayhteyksien sijoittamiseen.



Raideliikennetunneli ja tärkeimmät asemat.

RAIDELIIKENNETUNNELI

Nykyisen linjauksen sijainti.



Katkoviivamerkinnällä osoitetaan suunnitellun raideliikennetunnelin ohjeellinen linjaus ja asemien sijainti.

Suunnitellun linjauksen sijainti. Linjan ja asemien sijainti tarkentuu jatkosuunnittelussa.



Liikenneyhteyden suunnittelutarve alueelta tai alueiden välillä.

YHTEYSTARVE

Liikenneyhteyden ja/tai maanalaisten tilojen välinen yhteystarve.
Yhteyden sijainti tarkentuu jatkosuunnittelussa.



Nykyinen, erityisen tärkeä kulkuyhteys teknisen huollon maanalaiseen tilaan tai tunneliin.

NYKYINEN KULKUYHTEYS TEKNISEN HUOLLON TILAAN TAI TUNNELIIN

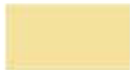
Kulkuyhteyttä maanalaiseen teknisen huollon tilaan tai tunneliin ei saa heikentää.



Likimääräinen maanalaisen tilan tai tunnelin lattian korkeusasema.



Huoltotunneli.



Kantakaupungin pintakallioalueet.

KALLIOPINNAN SYVYYS

Kallionpinta syvyydellä 0-10 m.
Pintakallion arvioitu esiintyminen syvyydellä 0-10 m maanpinnasta. Kallioalueen soveltuvuus maanalaiseen rakentamiseen ja käyttötarkoitus tutkitaan tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä.



Esikaupungin pintakallioalueet.

Kallionpinta syvyydellä 0-20 m.
Pintakallion arvioitu esiintyminen syvyydellä 0-20 m maanpinnasta. Kallioalueen soveltuvuus maanalaiseen rakentamiseen ja käyttötarkoitus tutkitaan tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä.

KOKO KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELUMÄÄRÄYKSET

Maanalaista tilaa suunniteltaessa ja rakennettaessa on otettava huomioon ympäristön terveellisyys-, turvallisuus- ja viihtyisyyshäkökohdat. Lisäksi on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveteen, melu- ja ilmapäästöihin sekä tulvavaaraan.

Kalliotekninen rakennettavuus tulee varmistaa riittävin tutkimuksin.

Maanalaisia tiloja suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota myös maanalaisten ja maanpäällisten toimintojen yhteensovittamiseen. Maanalaisten tilojen sekä niiden pintaan tulevien rakenteiden, mm. uloskäytävien, ilmanvaihtolaitteiden, pelastusyhteyksien ja savunpoiston suunnittelussa ja sijoittamisessa tulee ottaa huomioon ympäristönäkökohdat, virkistyskäyttö, maisema, kaupunkukuva ja tilaan sopeuttaminen.

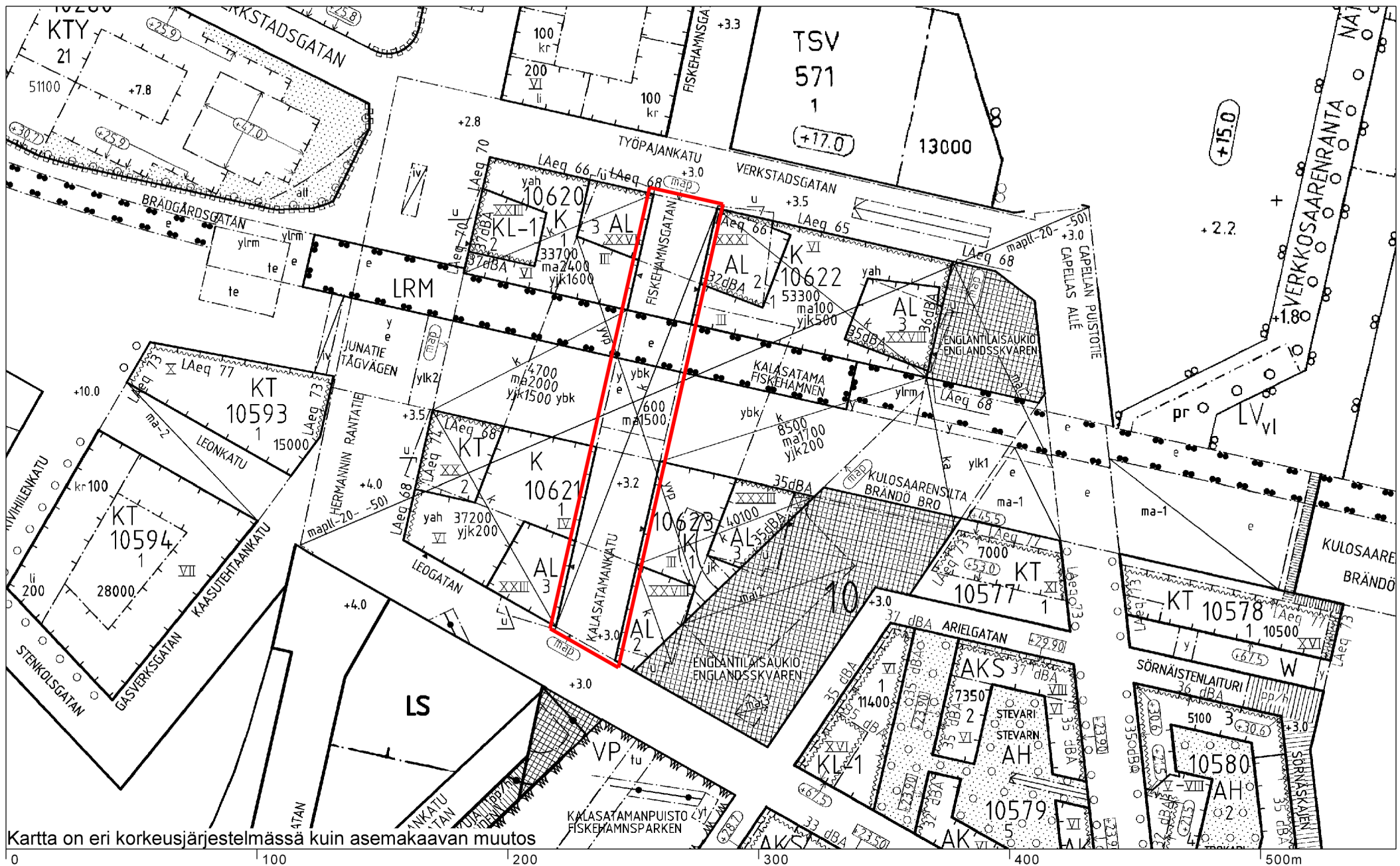
Maanalaisten tilojen suunnittelussa on otettava huomioon palo- ja pelastusturvallisuus. Maanalaista tilaa suunniteltaessa on normaaliajan käytön lisäksi arvioitava väestönsuojien tarve alueella.

Maanpintaan johtavien kulkuyhteyksien alin ohjeellinen korkotaso on + 3,0 metriä.

Yleiskaavassa esitettyjen maanalaisten tilojen ja aluevarausten lisäksi tulee maanalaisia tiloja suunniteltaessa ottaa huomioon puolustushallinnon maanalaiset tilat ja suunnitelmat.

Esitettyjen varausten lisäksi otetaan huomioon maanalaisen asukaspysäköinnin lisästarve kantakaupungissa, karttalehden 2 alueella.

Maanalaisessa yleiskaavassa esitettyjen tilatarpeiden lisäksi sallitaan muutakin maanalaista rakentamista, mikäli siitä ei aiheudu olennaista haittaa alueen pääasialliselle maanalaiselle toiminnalle tai maanpäälliselle käyttötarkoitukselle.



Ote ajantasa-asemakaavasta
KALASATAMANKATU
Liite kaavaan nro 12XXX

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Itäranta-projekti

