

Työpajankatu 4

10. kaupunginosa Sörnäinen, Kalasatama

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12628
PÄIVÄTTY x.x.20xx

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
10. kaupunginosan (Sörnäinen)
korttelin 10575 tonttia 6

Kaavan nimi:
Työpajankatu 4

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 14.5.2018
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 25.11.2019-30.12.2019
Kaupunkiympäristölautakunta
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Sörnäisten kaupunginosassa, Työpajankadun ja
Vanhan talvitien kulmassa.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Laura Brax, arkkitehti

Kaavapiirtäminen: Annikki Vartiainen, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Riikka Österlund, liikenneinsinööri

Teknistaloudelliset asiat: Kaarina Laakso, projektipäällikkö

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies

Hakijataho:

Lehto Asunnot Oy

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö (HOAS)

Hankesuunnittelu

Sweco Arkkitehdit Oy, 2019

SISÄLLYSLUETTELO

ASEMAKAAVAN KUVAUS	5
Tavoitteet	5
Mitoitus.....	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Liikenne.....	7
Palvelut	8
Esteettömyys.....	8
Ekologinen kestävyys.....	8
Yhdyskuntatekninen huolto	9
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	9
Ympäristöhäiriöt	11
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka	13
Vaikutukset.....	13
TOTEUTUS.....	15
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	16
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	17

LIITTEET

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Sijaintikartta
- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4-koossa)
- Havainnekuva: Helsingin kaupunki, asemakaavoitus
- Ote Helsingin yleiskaavasta (2016)
- Ote Yleiskaava 2002:sta
- Ote ajantasa-asemakaavasta

- Ote maakuntakaavasta
- Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
- Ote Helsingin maanalaisesta yleiskaavasta (kaavakartta nro 1)
- Ote Helsingin maanalaisesta yleiskaavasta (kaavakartta nro 2)
- Työpajankatu 4, havainnekuva

4 Viitesuunnitelma

- Sweco Arkkitehdit Oy

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti lisätään nähtävillä olon jälkeen.
 - Arkkitehtitoimisto Brunow & Maunula Oy:n koko korttelia koskeva hankesuunnitelma, 2016
 - Sweco Arkkitehdit Oy:n suunnitelma koko korttelista 2019
 - Helsingin kaupunki, TEK, Pima-lausunto, Työpajankatu 4, ENV 1895, Vahanen Environment Oy, 22.10.2019
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Sörnäisissä Tukku-
torin alueen vieressä, Työpajankadun ja Vanhan talvitien kul-
massa sijaitsevaa tonttia 10575/6.

Kaavaratkaisu mahdollistaa olemassa olevan teollisuusrakennuk-
sen korvaamisen kuusikerroksisella asuinrakennuksella, joka so-
pii osaksi Työpajanpihan korttelin kokonaissuunnitelmaa. Raken-
nukseen suunnitellaan opiskelija-asuntolaa, jonka maantasoker-
rokseen rakennetaan liiketilaa. Korttelin pihakannen alle tulee
kaksi kellarikerrosta, joita kaava-alueen liiketila voi hyödyntää py-
säköinti- ym. tiloina. Tontin pysäköintiratkaisu tulee suunnitella yh-
dessä korttelin muiden tonttien kanssa. Opiskelija-asuntolalle ei
tarvitse rakentaa autopaikkoja, mutta kaavaan merkitylle liiketilalle
määrätyt paikat tulee toteuttaa määräysten mukaisesti.

Uutta asuntokerrosalaa on 1860 k-m² ja uutta toimitilakerrosalaa
100 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 50. Toimitila vähenee
2100 k-m².

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että se
mahdollistaa ympäröivän korttelin rakentamisen kokonaisuudes-
saan. Tontin käyttötarkoituksen muuttaminen kasvattaa asukas-
määrää hyvien kaupallisten ja liikenteellisten palveluiden äärellä,
monipuolistaa alueen asumismuotoja ja edesauttaa alueen elävöi-
tymistä.

Helsingin kaupunki omistaa alueen. Kaavaratkaisu on alun perin
tehty kaupungin aloitteesta. Myöhemmin kaavaratkaisua on kehi-
tetty uuden hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on
neuvoteltu hakijan kanssa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on kuusi kerroksinen korkeatasoinen
asuinrakennus, joka sopii osaksi korttelikokonaisuutta täydentäen
korttelin lounaiskulman. Rakennukseen suunnitellaan opiskelija-
asuntola.

Kortteliin on laadittu kokonaissuunnitelma tehokkaasta asuinra-
kentamisesta, jossa rakennusten kerroslukumäärä vaihtelee kuu-
dentoista ja viiden välillä. Korttelin keskelle jää yhteispiha, jonka
pihakannen alle sijoitetaan korttelin pysäköintiä. Kaavamutoksen
kohteena olevan tontin mahdollinen pysäköinti tulee suunnitella
yhdessä korttelikokonaisuuden kanssa.

Rakennuksen kivijalkaan vaaditaan vähintään 100 k-m² liiketilaa, joka on varustettava ravintolakäytön mahdollistavilla rasvanerotuskaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla. Yhdessä naapuritonttien rakentuvien ja olemassa olevien liiketilojen kanssa tämä luo mahdollisuudet elävälle, urbaanille ja toiminnoiltaan monipuoliselle alueelle.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista erityisesti siten, että asukasmäärä lisääntyy hyvien kaupallisten ja liikenteellisten palveluiden äärellä.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 600 m².

Nykyisen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2200 k-m² toimitilakerrosalaa.

Kaavaratkaisun myötä tontille tulee uutta asuntokerrosalaa 1860 k-m² ja toimitilakerrosalaa 100 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 50. Yhteensä kerrosalaa on 1960 k-m².

Tonttitehokkuus $e^t = 3,27$.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueen ympäristössä on eri ikäisiä teollisuus- ja toimitilarakennuksia ja osa ympäristön tonteista on tällä hetkellä rakentamattomia. Suunnittelualueen lähiympäristön kortteleihin hyväksyttiin vuonna 2017 Työpajanpihan asemakaavanmuutos. Sen mukaisesti alue tulee täydentymään tehokkaalla toimisto-, liiketila- ja asuntorakentamisella. Kalasataman keskus ja metroasema ovat alueen välittömässä läheisyydessä.

Tontilla sijaitsee vuonna 1965 valmistunut Arkkitehti Rudolf Lansteen suunnittelema 4-kerroksinen pienteollisuusrakennus. Rakennusta on laajennettu vuonna 1989. Arkkitehtitoimisto Gripenberg & Co:n suunnittelema tiilielementtipintainen, 4-kerroksinen laajennusosa sijaitsee Työpajankadun ja Vanhan talvitien kulmassa. Tontti on kokonaisuudessaan rakennettu. Nykyisen rakennuksen säilyttäminen muodostaisi haasteen uuden käyttötarkoituksen ja talotekniikan toteuttamisessa, josta syystä rakennus tul-laan purkamaan ja korvaamaan uudisrakennuksella.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Tontin ratkaisu pohjautuu Arkkitehtitoimisto Brunow & Maunula Oy:n vuonna 2016 tekemään koko korttelia koskevaan viitesuunnitelmaan asuinkerrostalojen korttelialueesta sekä Sweco Arkkitehdit Oy:n suunnitelmaan, jonka mukaan kaavamuutosalueen tontille rakennetaan opiskelija-asuntola. Tontin rakennusoikeus on 1960 k-m², josta vähintään 100 k-m² on toteutettava liiketilana. Tontin rakennus muodostaa yhden osan asuinkorttelista, joka on suunniteltu toteutettavaksi yhtenä kokonaisuutena. Myös tontin piha-alue, istutukset ja valaistus tulee suunnitella yhtenäiseksi korttelin muiden tonttien kanssa.

Rakennuksen julkisivu on paikallaan muurattua poltettua tiiltä. Maantasokerroksen tiloihin suunnitellaan suuret ikkunat ja esteetön sisäänkäynti kadulta. Porrashuoneesta sekä pohjakerroksen sosiaalisista tiloista on kulku suoraan pihalle.

Liikenne

Lähtökohdat

Tonttia reunustaa lännessä vilkasliikenteinen Vanha Talvitie, jonka kautta ohjataan tukkutorin liikenne, myös sen yöaikaiset raskaan liikenteen kuljetukset. Vanha talvitie toimii lisäksi pääkatuyhteyden varareittinä pohjoisesta keskustan suuntaan ennen Sörnäistentunnelin valmistumista. Vanha talvitie on myös osa pyöräliikenteen pääverkkoa, ja sinne on tavoiteverkossa osoitettu yksisuuntaiset pyöräliikenteen järjestelyt.

Etelässä tonttia reunustaa Työpajankatu, joka on läpiajettava tonttikatu. Työpajankadulla kulkee myös alueen ulkopuolista liikennettä.

Vanhan talvitien ja Työpajankadun liittymässä nykyinen liikennemäärä on noin 10 000 ajon/vrk.

Kaavaratkaisu

Asemakaavan pyöräpaikkanormi on asumisen osalta 1 pp / 30 k-m² sekä kadunvarsiliiketilojen ja ravintoloiden osalta 1 pp / 15 asiakaspaikkaa ja 0,3 pp / työntekijä. Työntekijöiden ja asukkaiden pyöräpysäköintipaikoista vähintään 75 % tulee sijoittaa rakennuksiin. Pyöräpysäköintipaikoissa tulee olla mahdollisuus runkoluokitukseen.

Autopysäköintinormi on asumisen osalta 1 ap / 145 k-m² ja kadunvarsiliiketilojen ja ravintoloiden osalta 1 ap / 280 - 1 ap / 220

k-m2 tai 1 ap / liiketila. Opiskelija-asunnoille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Tontin autopysäköintiratkaisu tulee suunnitella yhdessä korttelin muiden tonttien kanssa osana maanalaisena toteutettavaa pysäköintilaitosta. Ajo pysäköintiin tapahtuu tontin 10575/29 kautta.

Palvelut

Lähtökohdat

Kalasataman metroasema ja sen ympärille rakennettu kaupallisten palveluiden keskittymä, Kalasataman keskus, Kalasataman terveys- ja hyvinvointikeskus, Kalasataman koulu ja päiväkodit ovat lähellä kaava-alueetta. Myös Tukkutorin ja Teurastamon alueen kehittyvä palvelutoiminta sekä Suvilahden entisen voimalaitosalueen kulttuuritarjonta ovat lähietäisyydellä. Kaava-alueen ympärille rakentuviin kortteleihin on suunnitteilla uusia liiketiloja.

Kaavaratkaisu

Tontille tulee asemakaavan määräyksen mukaan rakentaa vähintään 100 k-m² liiketilaa, joka on varustettava ravintolakäytön mahdollistavilla rasvanerotuskaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

Esteettömyys

Asemakaava-alueen katutasoa huomattavasti korkeamman pihakannen liittymäkohdissa tulee kiinnittää erityistä huomiota esteettömien yhteyksien järjestämiseen. Muilta osin asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Ekologinen kestävyys

Alue sijaitsee erittäin hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella ja mahdollistaa kestäviin liikkumistapoihin pohjautuvan elämäntavan.

Määräyksellä: "Korttelien 10575 tonttien muodostaman kokonaisuuden vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku" varmistetaan kasvillisuuden riittävä määrä koko korttelialueella.

Määräyksellä: "Tontille tulee asentaa aurinkopaneeleja" edistään uusiutuvan energian hyödyntämistä alueella.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä ja sitä ympäröivät kadut jäävät nykyiselleen.

Kaavaratkaisu

Kaava-alueella Ympäristöoppaan 2014, Tulviin varautuminen rakentamisessa, mukainen ns. alin suositeltava rakentamiskorkeus on +2,8 m (N2000). Tämän alapuoliset tilat tulee rakentaa vesitiiviinä ja estää veden pääsy tiloihin viemäröinnin kautta.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Maaperän rakennettavuus ja pohjarakentaminen

Alueen maanpinnan korkeusasema on noin +3.3. Kaava sijaitsee savialueella. Ylin maakerros on alueella nykyisin sijaitsevan rakennuksen rakennekerroksia ja täyttöä. Näiden kerrosten alapuolella on noin 4...5m paksu savikerros. Saven alapuolella on siltti- ja hiekkakerros ennen kallionpintaa. Kallionpinta on noin tasovälillä -7...-15.

Pohjaveden ja orsivedenpinnan korkeustasoa mitataan alueelta useista pisteistä säännöllisesti tehtävin mittauksin. Orsiveden korkeusasema on vaihdellut tasovälillä +0.5...2, pohjaveden pinnan korkeusasema on vaihdellut noin tasovälillä +0.3...+1.4. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä on puupaalurakenteita. Viereiset kadut ja niillä sijaitseva kunnallistekniikka ovat maanvairaisia.

Maaperän pilaantuneisuus

Alueen ja sen lähiympäristön maaperä on ollut teollisuuden ja muun ympäristöä kuormittavan toiminnan piirissä pitkään. Ympäristössä on todettu laaja-alaista ja merkittävää maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuutta sekä jätettä sisältäviä täyttökerroksia. Työpajankatu 4 :n tontti on lähes kauttaaltaan täyteen rakennettu, eikä sillä ole tehty maaperän pilaantuneisuustutkimuksia. Sitä pohjoisessa ja idässä reunustavalla kiinteistöllä (91-10-575-30) maaperätutkimuksia on tehty ja alueella on käynnissä pilaantuneen maaperän kunnostus. Työpajankatu 4:n pinta-ala on noin 633 m².

Työpajankatu 4:n alueella on maanalainen paikoitushalli, jonka arvioitu osuus koko kiinteistöstä on 1/3.

Kiinteistöön rajoittuvan kunnostettavana olevan alueen tilanteen perusteella arvioidaan rakennuksen alla todennäköisesti olevan maaperässä puupaaluja, jotka on sijoitettu nippuihin. Pisimmät paalut ovat naapurikiinteistöllä olleet noin 10 m pitkiä ja ne on sijoitettu siten, että poistaminen on todettu välttämättömäksi uuden paalutuksen onnistumiseksi. Paalut ovat CCA-kyllästettyjä. Osalla Työpajankatu 6:n alueesta on paalujen lisäksi ollut vaakasuuntainen puuarina noin tasolla +0,75.

Kellaritilaa lukuun ottamatta alueella on noin 2–3 m paksuinen täyttömaakerros, jonka alla on luonnonsavi. Täyttömaakerros on osin jätteen. Maan seassa on viereisellä kiinteistöllä esiintynyt pääasiassa mineraalista rakennusjätettä (betoni, tiili), mutta myös yksittäisiä muovin kappaleita. Lisäksi saven pinnalla on suurella osalla aluetta puujätekerros (paksuus noin 0,1–0,3 m).

Täyttömaakerros on pääosin kynnyсарvomaata, mutta seassa on myös alemman ja ylemmän ohjeарvon ylityksiä.

Luonnonsavessa on paikoin kynnyсарvon ylityksiä, mutta pääosin sen haitta-ainepitoisuudet alittavat kynnyсарvot.

Kaavaratkaisu

Maaperän rakennettavuus ja pohjarakentaminen

Uusi rakennus perustetaan tukipaaluilla kantavan kitkamaan tai kallion varaan. Olemassa olevien rakennusten läheisyydessä tulee käyttää mahdollisimman vähän häiriötä aiheuttavaa paalutyyppiä, esimerkiksi porapaalua. Rakennuskaivanto tehdään vesitiiviinä rakenteena.

Alueen pohja- ja orsivedenpinnan tasoa ei saa alentaa. Kaivanto- ja rakennusvaihetta varten tulee laatia pohjavedenhallintasuunnitelma, johon sisällytetään alueellinen tarkkailu. Mittaukset tulee aloittaa ennen maarakennustöiden aloittamista.

Maaperän kunnostaminen

Alueen aiemman käytön ja korttelin ja muun lähiympäristön merkittävän pilaantuneisuuden ja yleisesti esiintyvien sekalaisten täytöjen perusteella on todennäköistä, että Työpajankatu 4 kiinteistön maaperä on kunnostettava ennen alueen ottamista uuteen käyttötarkoitukseen. Myös pohjavesissä mahdollisesti esiintyvät haitta-aineet ja kulkeutuminen on otettava huomioon riittävällä tavalla. Asemakaavassa on annettu seuraavat kaavamääräykset:

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

"Rakennusten alapohjarakenteet tulee toteuttaa siten, että ne on tarvittaessa mahdollista varustaa koneellisella ilmanvaihdolla."

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Melu ja ilmanlaatu sekä tärinä ja runkoäänet

Melua, ilmanlaatua sekä tärinää ja runkoääniä on arvioitu aiemmin laaditun Työpajanpihan asemakaavan tarpeisiin. Asemakaavaehdotusta varten ei ole päivitetty meluselvitystä. Vuonna 2017 voimaan tullut asemakaava nro 12390 käsittää Työpajankatu 4 kiinteistöä ympäröivät tontit korttelissa 10575.

Aluetta rasittaa liikenteen aiheuttama melu sekä päästöt Hermannin rantatien, Vanhan talvitien ja Työpajankadun puoleisilla julkisivuilla. Liikennemäärät ovat nykyisin Vanhalla talvitiellä noin 6 500 ja Työpajankadulla 5 600.

Helsingin kaupungin meluselvitys 2012:n mukaan tieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso alueella ylittää pieniä rakennusten suojaan jääviä osia lukuun ottamatta ohjearvotason 55 dB, ollen suurimmillaan Hermannin rantatien varressa yli 65 dB. Tie- ja katuliikenteen yöaikaisen keskiäänitason voidaan tyypillisesti arvioida olevan noin 7 dB päiväaikaista alempi. Muita melun lähteitä ovat lisäksi Tukkutorin alueella tapahtuva lastaus sekä rakennusten lauhduttimet. Tukkutorin toimintaan liittyvää melua on arvioitu tukkutorilta ja Heinon Tukusta saatujen tietojen ja alueella arkipäivänä klo 6–7 aikaan Työpajanpihan asemakaavan laatimisen aikana tehdyn maastokäynnin perusteella.

Tukkutorin toimintaan liittyy raskaan liikenteen kuljetuksia alueelle vuorokauden ympäri painottuen yöajan tunneille. Pieniä kuljetuspiikkejä voi lisäksi olla mm. laivojen saapumisiin liittyen aamupäivällä klo 9–10 välillä. Raskaan liikenteen kuljetuskalusto painottuu merkittävilta osin kevyt-kuorma-autoihin ja puoliperävaunullisiin kuorma-autoihin. Lähimpänä kaava-aluetta sijaitsevan Heinon Tukun laituriin tulee 450–650 toimitusta kuukaudessa. Toimitukset tulevat aikaväleillä ma-pe klo 5–20, la klo 6–18 ja su klo 9–16 siten, että viikonlopun osuuden on arvioitu olevan noin 10 % kaikista toimituksista. Aktiivisimmin toimituksia tulee arkisin klo 5.30–14.00.

Alueella Työpajanpihan asemakaavan laatimisen aikana tehdyn maastokäynnin perusteella Tukkutorin alueelta kaavamuutosalueelle kantautuva melu oli vähäistä. Heinon tukun lastauslaiturille saapuneet rekat tai niiden lastin purku ei aiheuttanut Vanhan talvitien toiselle puolelle merkittävää melua edes silloin, kun muuta katuliikennettä ei kuulunut. Ehdottomasti merkittävin melulähde kaava-alueen tukkutorin puolella oli katuliikenne, joka oli nykytilanteessa vilkasta Vanhalla talvitiellä jo aikaisin aamulla. Alueelta ei ole tiedossa nykytilanteessa sellaista liikenteen maaperään aiheuttamaa värähtelyä, joka ilmenisi häiritseväenä tärinänä tai runkoääninä suunnittelualueella. Alueelta ei ole tehty värähtelymitauksia.

Kaavaratkaisu

Asemakaavaehdotuksen ääneneristävyysvaatimukset ja meluntorjuntaa koskevat määräykset on johdettu Työpajanpihan asemakaavaan laaditusta meluselvityksestä ja Työpajanpihan asemakaavaratkaisuista.

Työpajanpihan meluselvityksessä oli tutkittu liikenteen aiheuttamat ulkoalueille ja julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot vuoden 2035 ennusteliikennemäärillä sekä Sörnäistentunnelin toteuduttua, että ilman tunnelia. Tukkutorin asemakaavan laatimisessa oli meluntorjunnan lähtökohdaksi otettu huonompi skenaarioista eli tilanne jossa Sörnäistentunnelia ei ole. Lisäksi selvityksessä oli huomioitu tukkutorin alueen lauhduttimien aiheuttama melu.

Kaava-alueen vaikutuspiirissä lauhduttimien aiheuttama melu ei ole kapeakaistaista. Selvityksen perusteella on asemakaavassa annettu määräyksiä julkisivujen ääneneristävyydestä, parvekkeiden ja viherhuoneiden suunnittelusta sekä ilmanvaihdon järjestämisestä. Vanhan talvitien suuntaan on asemakaavassa annettu 5 dBA suurempi ääneneristävyysvaatimus kuin pelkästä liikenteen ja lauhduttimien melusta aiheutuisi. Lisäksi kaavassa on annettu määräys: "Vanhaan Talvitiehen rajautuvissa rakennuksissa asuntoja ei saa suunnata yksinomaan Vanhalle talvitielle päin." Määräyksillä varmistetaan, ettei tukkutorin alueella tapahtuvasta lastauksesta aiheudu haittaa asumiselle.

Ennustetilanteen edellyttämää suuremman melusuojausvaatimukset Vanhan talvitien suuntaan ovat perusteltuja myös siksi, että Vanhan talvitien osalta ennusteliikennemääriin sisältyy muita katuja suurempia epävarmuuksia alueen katuverkon kehityksen eri skenaarioista johtuen.

Työpajanpihan kaavaehdotuksen mukaisella rakennusten massoittelulla asuinkortteleille muodostuu melulta suojaisat piha-alueet. Kaavamuutosalueelle ei arvioida kohdistuvan liikenteestä

merkittävää tärinää tai runkomelua. Kaavassa Hermannin rantatien varteen ei sijoitu asumista ja toisaalta uusi raitiotie tulisi rakentaa siten, ettei sen liikenne aiheuta ympäristöön merkittävää tärinä- tai runkomeluhaittaa.

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

Lähtökohdat

Alueella enintään 8-kerroksisten asuinrakennusten pelastautuminen voidaan toteuttaa sijoittamalla pelastustiet ja niiden vaatimat nostopaikat kadulle sekä korttelin sisäpuolelle.

Kaavaratkaisu

Pelastautuminen on suunniteltu pääosin kadulta. Asunnoista, jotka eivät aukea kadulle päin, on pelastus suunniteltu parvekkeen kautta pihalle. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida pelastusteiden ajoreittien ja nostopaikkojen tarkemmat järjestelyt. Kadulla sijaitsevien nostopaikkojen sijainnista tulee sopia Helsingin rakennusviraston kanssa. Katujen varrelle istutettavien puiden sijoitus sekä yleisille alueille suunnitellut kiinteät rakenteet on huomioitava pelastustien nostopaikkojen suunnittelussa.

Vaikutukset

Yhteenvedo laadituista selvityksistä

Kaavan valmistelun yhteydessä kaupunkikuvaa on arvioitu näkömakuilla osana ympäröivää korttelia. Meluolosuhteista on laadittu melumallinnus ja -selvitys Työpajanpihan kaavaprosessin yhteydessä 2016. Selvitys maaperän pilaantuneisuudesta on valmistunut lokakuussa 2019.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

On todennäköistä, että asemakaavan toteuttaminen aiheuttaa pilaantuneen maan ja jätettä sisältävän täytön käsittelyn kustannuksia. Koska aluetta ei ole vielä voitu tutkia, on pilaantuneisuus ja kustannukset arvioitu olettaen, että taso on sama, kuin kunnostettavana olevalla naapurikiinteistöllä. Arvioitu kustannustaso on noin 300-500 000 euroa (alv 0%).

Tontille suunnitellaan HOAS:n opiskelija-asuntolaa, jonka rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden 1,2 milj. euroa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Pohjois-Sörnäisten alueen luonne on muuttumassa Kalasataman ja sen ympäristön rakentumisen myötä laitakaupungista osaksi urbaania ja monimuotoista kantakaupunkia. Alueen teollinen rakennuskanta väistyy sekoittuneemman keskusta-alueeksi mielletävän kaupunkirakenteen laajentuessa. Korttelit rakentuvat toimintoiltaan monipuolisemmiksi ja jalankulkureitistöt liittävätkin alueet tiiviimmin Kalasataman kaupalliseen ydinkeskustaan. Kalasataman uudisalueen ja olemassa olevan korttelirakenteen integraatio vahvistuu asuntorakentamisen myötä.

Kaavaratkaisun toteuttaminen opiskelija-asuntolaksi tuo rakenteellista muutosta alueen demografiaan monimuotoistaen ja elävöittäen sitä.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavamuutos ei aiheuta merkittäviä muutoksia luontoon tai maisemaan Kalasataman alueella.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavamuutos ei aiheuta merkittäviä muutoksia liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen alueella.

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Kaava-aluetta ympäröivään Työpajanpihan korttelikokonaisuuteen on laadittu suunnitelma, jossa rakennusten kerroslukumäärä vaihtelee kuudentoista ja viiden välillä. Kaava-alue täydentää tämän kokonaisuuden lounaiskulman kuusikerroksisella asuinrakennuksella. Kaupunkikuvallisesti rakentamisen korkeuden puolesta korttelialue tulee muodostamaan välivyöhykkeen tavanomaisen korttelirakenteen ja Kalasataman keskuksen korkean rakentamisen välillä.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaavoituksessa on ennakoitu muuttuvia ilmasto-olosuhteita varautumalla alueen korkotasojen ja kunnallistekniikan suunnittelussa merivedenpinnan nousuun sekä lisääntyviin myrskyihin ja rankkasateisiin. Lisäksi suunnitellaan viheralueita, pihvoja ja viherkattoja osana laajempaa vihreän infrastruktuurin kokonaisuutta. Alueella on hyvät julkisen liikenteen, jalankulun ja pyöräilyn yhteydet sekä kattavat lähipalvelut Kalasataman keskuksessa. Kaava sallii uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarvittavien teknisten laitteistojen integroimisen rakennuksiin.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Asemakaavassa on määräys pilaantuneen maan tutkimisesta ja kunnostamisesta ennen rakentamista sekä määräys rakennusten alapohjarakenteiden toteuttamisesta siten, että ne voidaan tarvittaessa varustaa koneellisella ilmanvaihdolla. Määräyksillä varmistetaan, että maaperän pilaantuneisuudesta ei aiheudu vaaraa tai haittaa alueen asemakaavan mukaisessa käyttötarkoituksessa.

Melua, parvekkeita, ilmanvaihdon järjestämistä sekä asuntojen suuntausta koskevilla määräyksillä suojataan asukkaita liikenteen haitoilta ja turvataan terveelliset ja turvalliset asumisolosuhteet Vanhan talvitien ja Työpajankadun varsilla.

Määräys suorasta yhteydestä korttelipihalle sekä porraskäytävästä että vapaa-ajantilasta parantaa melulta ja liikenteeltä suojatun pihan käyttöastetta luoden mahdollisuuden turvalliseen ja rauhalliseen oleskeluun vehreässä ulkoympäristössä asunnon välittömässä läheisyydessä. Yhteinen korttelipiha lähinaapureiden kanssa sekä kerhohuoneet ja liiketilat pohjakerroksissa yhdessä luovat kaava-alueelle monipuolisen ja viihtyisän sosiaalisen ympäristön.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Kaava mahdollistaa opiskelija-asuntojen rakentamisen n. 50:lle asukkaalle ja vähintään 100 k-m² liiketilaa.

Muut merkittävät vaikutukset

Asemakaavan muutoksella ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.

TOTEUTUS

Kaava-alueen kuuluminen toteuttamisprojektiin

Kaava kuuluu Kalasataman toteuttamisprojektin alueelle.

Vaiheittain toteuttaminen ja kynnystoimet

Työpajankatu 4:n kaava-alue on osa Työpajanpihan korttelia, jonka rakentumisesta se on osittain riippuvainen.

Rakentamiskelpoiseksi saattaminen

Kaupunki saattaa kaava-alueen rakentamiskelpoiseksi.

Rakentamisaikataulu

Rakentaminen kaava-alueella halutaan aloittaa loppukesällä 2020.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017).

Kaavaratkaisua koskevat seuraavat erityistavoitteet:

- Alueidenkäytön suunnittelussa pilaantuneen maa-alueen puhdistustarve on selvitettävä ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin.
- Alueiden käytössä on ehkäistävä melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja.

Kaavaratkaisua koskee seuraava Helsingin seudun erityistavoite:

- Alueiden käytön mitoituksella tulee parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ja hyödyntämismahdollisuuksia.

Kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu alueen suunnittelemista tehokkaaksi ja keskustamaiseksi rakenteeksi, jolla tuetaan joukkoliikenteen hyödyntämismahdollisuuksia.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta ja tiivistettävää aluetta.

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta ja tiivistettävää aluetta.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukaan alue on liike-, palvelu- ja toimitilapainotteisen keskustan aluetta (C1), jossa on myös asumista. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan (2016) mukainen. Kaavaratkaisussa on otettu

huomioon yleiskaavan tavoitteet keskustalle ominaisen toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen kehittymisestä alueella.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alueelle ei ole osoitettu tilavarauksia. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 11626 (tullut voimaan 3.8.2007). Kaavan mukaan tontti on toimitilarakennusten kortteli- aluetta (KTY).

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Rakennuskiellot

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto yleiskaavan laatimiseksi. Rakennuskielto koskee rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa alueen.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2017 kaupungin aloitteesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Kaupunkiympäristötoimiala

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 14.5.–1.6.2018 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisilta tuli yksi kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sekä valmisteluaineistoon. Se kohdistui kaava-alueen viereisillä kaduilla sijaitsevien yleisten vesijohtolinjojen huomioon ottamiseen rakentamisen aikana. Asia on otettu huomioon kaavoitustyössä.

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta ei saapunut yhtään mielipidettä.

Ehdotus on julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Helsingissä, 25.11.2019

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 13.11.2019
Kaavan nimi Työpajankatu 4
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 24.04.2018
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 0912628
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,0600 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] 0,0066 Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,0600

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	0,0600	100,0	1960	3,27	0,0000	-240
A yhteensä	0,0600	100,0	1960	3,27	0,0600	1960
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,0600	-2200
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
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	0,0066	11,0		0,0066	

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

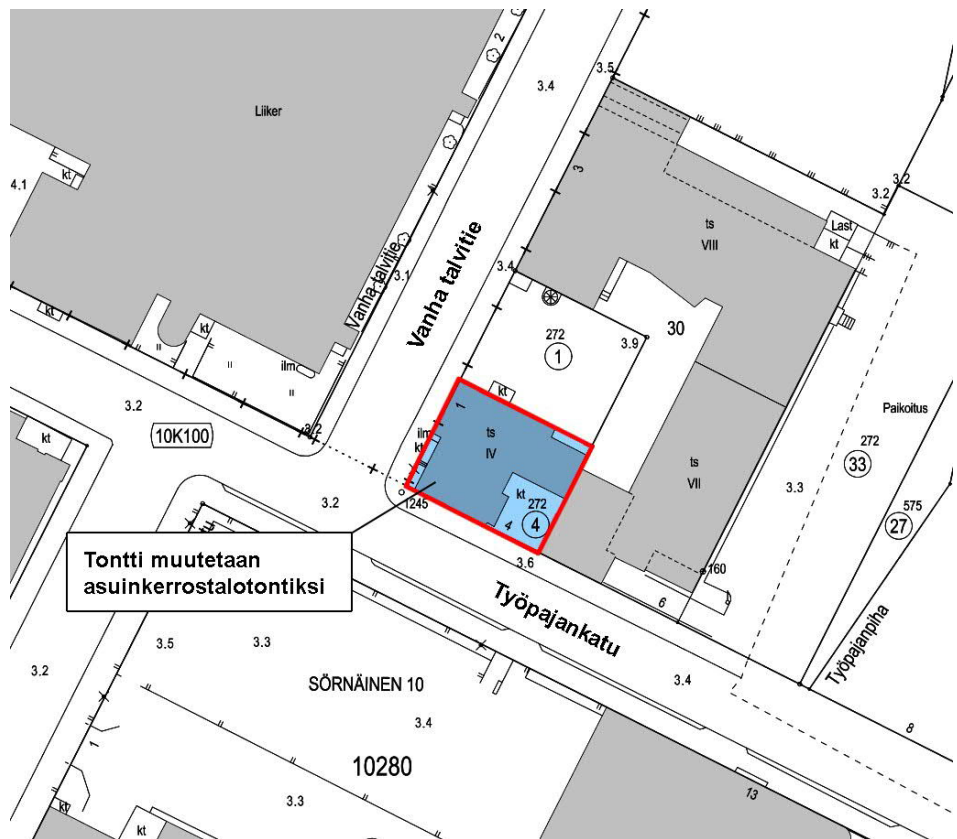
Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteens	0,0600	100,0	1960	3,27	0,0000	-240
A yhteens	0,0600	100,0	1960	3,27	0,0600	1960
AK	0,0600	100,0	1960	3,27	0,0600	1960
P yhteens						
Y yhteens						
C yhteens						
K yhteens					-0,0600	-2200
KTY					-0,0600	-2200
T yhteens						
V yhteens						
R yhteens						
L yhteens						
E yhteens						
S yhteens						
M yhteens						
W yhteens						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteens	0,0066	11,0		0,0066	
map	0,0066	100,0		0,0066	

TYÖPAJANKATU 4 ASEMAKAAVAN MUUTOS**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

Työpajankadun ja Vanhan talvitien kulmassa sijaitseva tontti muutetaan asuinkäyttöön. Olemassa oleva teollisuusrakennus korvataan kuusikerroksisella asuinrakennuksella, joka täydentää suunnitellun asuinkorttelin.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos koskee Sörnäisissä Tukkutorin alueen vieressä, Työpajankadun ja Vanhan talvitien kulmassa sijaitsevaa tonttia 10575/6. Kaavaratkaisu mahdollistaa olemassa olevan teollisuusrakennuksen korvaamisen kuusikerroksisella asuinrakennuksella, joka sopii osaksi korttelin kokonaissuunnitelmaa. Rakennus-

nuksen maantasokerrokseen tulee rakentaa liiketilaa. Tontin pihakannen alle tulee kellarikerros, jota voidaan hyödyntää pysäköinti ym. tiloina. Tontin pysäköintiratkaisu tulee suunnitella yhdessä korttelin muiden tonttien kanssa. Uutta asuntokerrosalaa tontille tulee 1 700 k-m² ja uutta toimitilakerrosalaa 250 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 40.

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (selostusluonnos, kaavaluonnos, havainnekuva, korttelin viitesuunnitelma) on esillä 14.5.–1.6.2018 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Aineistoon voi käydä tutustumassa info- ja näyttelytila Laiturin asiakaspalvelussa (käyntiosoite Narinkka 2), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 1.6.2018**. Niille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa, lähetetään tieto lautakunnan päätöksestä.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13) tai sähköpostilla hel-sinki.kirjaamo@hel.fi.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
 - Kalasataman asukasyhdistys,
 - Hermannin-Vallila -seura
 - Helsingin Yrittäjät
 - Helsingin yrittäjät - Vanhakaupunki ry

- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Helsingin seudun liikennekuntayhtymä (HSL)

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa yhdyskuntatalouteen sekä yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

Suunnittelun taustatietoa

Helsingin kaupunki omistaa alueen. Kaavoitus on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Voimassa olevassa asemakaavassa (2007) alue on merkitty toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY).

Voimassa olevassa Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty on työpaikka-alue, teollisuus-/toimisto-/satama-alueeksi.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on merkitty liike- ja palvelukeskustan alueeksi (C1).

Suunnittelualueetta koskevia suunnitelmia / rakennuskielto:

- Korttelin viitesuunnitelma, (Arkkitehtitoimisto Brunow & Maunula, 2016)
- Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto yleiskaavan laatimiseksi. Rakennuskielto koskee rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön.

Tontilla sijaitsee nykyisin vuonna 1965 valmistunut ja vuonna 1989 laajennettu 4-kerroksinen pienteollisuusrakennus.

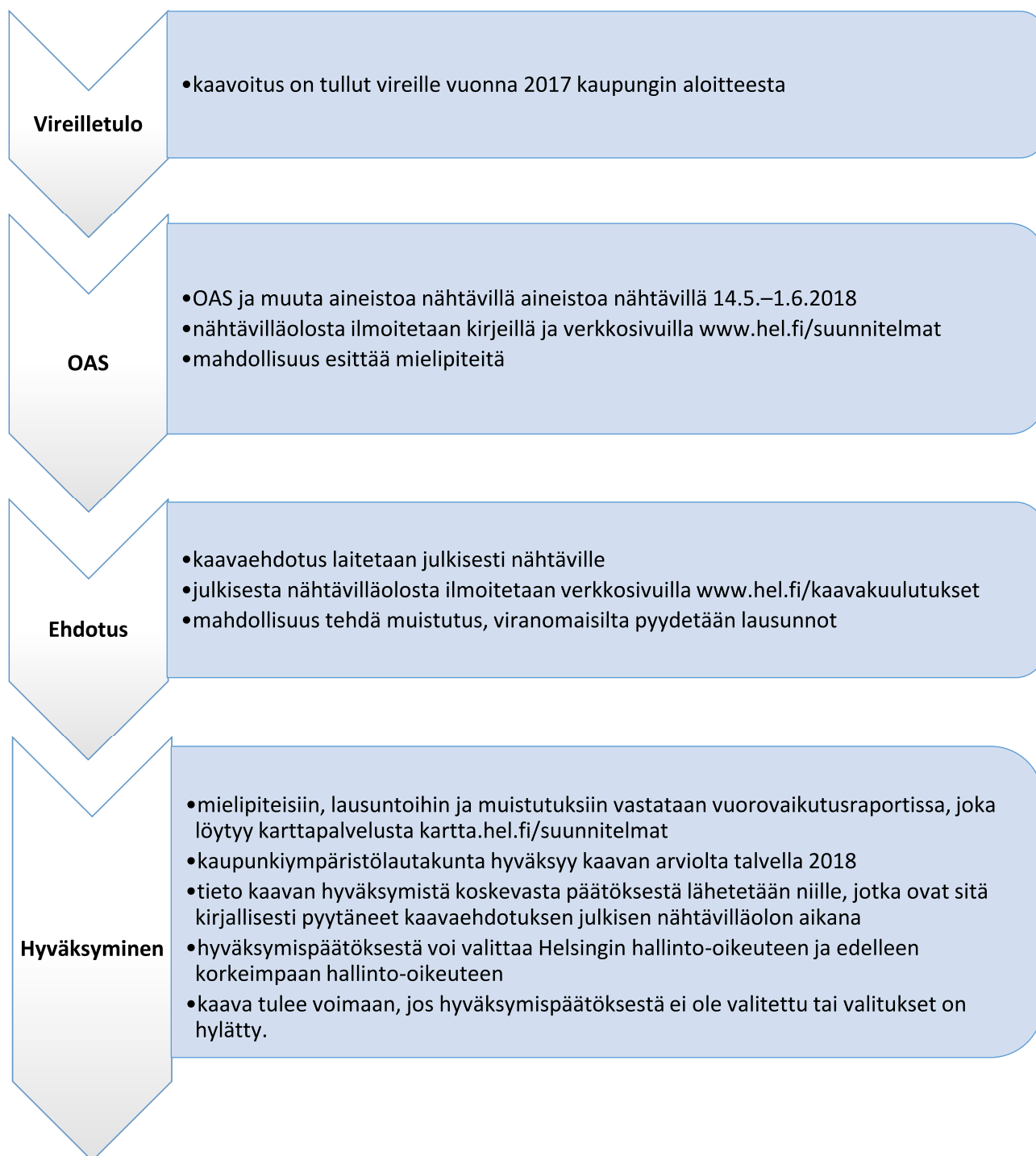
Lisätiedot suunnittelijoilta**Maankäyttö**

Valtteri Heinonen, arkkitehti, p. (09) 310 64795,
valtteri.heinonen@hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto ja twitter.com/helsinki-kymp) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla, jonka voit tilata osoitteesta www.hel.fi/suunnitelmavahti.

Kaavoituksen eteneminen





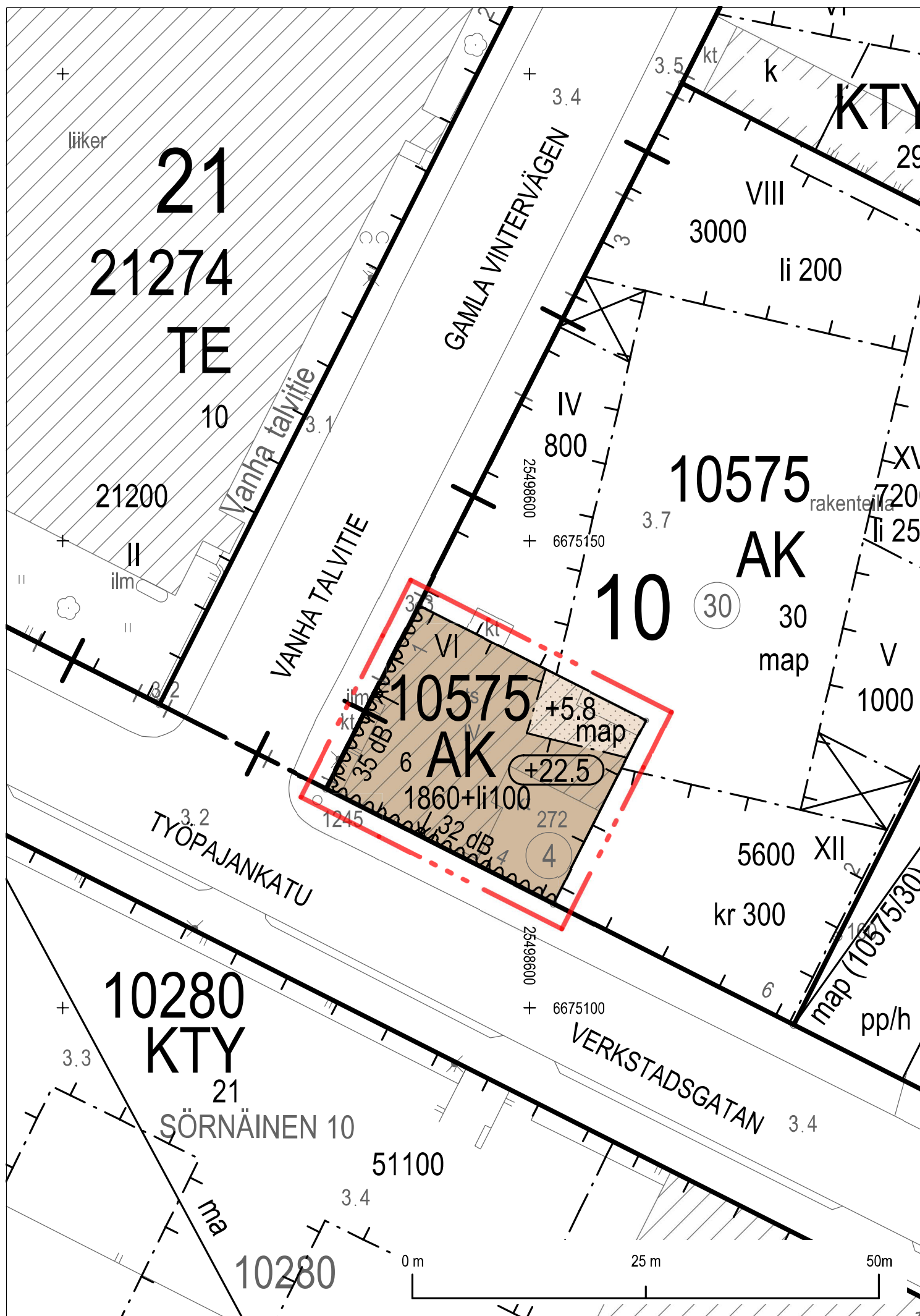
Sijaintikartta
Työpajankatu 4

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö
Länsisatama-Kalasatama -tiimi



Ilmakuva
Työpajankatu 4

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö
Länsisatama-Kalasatama -tiimi



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

Ohjeellisen tontin numero.

Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa asun-
to-kerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku
liiketilaksi varattavan kerrosalan vähimmäis-
neliömetrimäärän.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten,
rakennuksen tai sen osan suurimman sallit-
un kerrosluvun.

Maanpinnan tai pihakannen yläpinnan liki-
määräinen korkeusasema.

Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan
korkeusasema.

Rakennusala.

Maanalainen tila tai pysäköintitila, jonka saa ra-
kentaa omaan tai viereisten kortteleiden käyttöön.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon ra-
kennus on rakennettava kiinni.

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla
rakennuksen julkisivun kokonaisuääneneristä-
vyyden liikennemelua vastaan tulee olla vä-
hintään luvun osoittama desibelimäärä.

Istutettava alueen osa.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittä-
vien varasto-, huolto- ja teknisten tilojen
lisäksi vähintään seuraavat asumisen
aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna
ja vapaa-ajantila.

Tiloja saa rakentaa kaikkiin kerroksiin. Kuiten-
kin talosauna ja siihen liittyvä ulkotila tulee ra-
kentaa ullakolle tai ylimpään kerrokseen.

Vapaa-ajan tilan tulee avautua ainakin pihalle
päin.

Liiketila on varustettava rasvanerottelukai-
volla ja katon ylimmän tason yläpuolelle
johdettavalla ilmastointihormilla.

Tilat saa rakentaa asemakaavakarttaan
merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa
umpinaista vaikutelmaa.

Maantasokerroksen korkeuden on oltava
kadun puolella vähintään 4,5 metriä ja pihan
puolella vähintään 3 metriä.

Maantasokerroksen tiloissa tulee olla suuret
ikkunat ja esteetön sisäänkäynti suoraan
kadulta.

Porrashuoneeseen on oltava sisäänkäynti
sekä kadun että pihan puolelta.

Rakennuksen julkisivujen on oltava paikalla
muurattua poltettua tiiltä ja lasia.

Ilmanvaihdon konehuoneet ja muut tekni-
set tilat tulee integroida rakennukseen eikä
niitä saa sijoittaa katolle erillisiin rakennus-
osiin.

Pohjoiseen päin avautuvaan julkisivuun
tulee rakentaa parvekkeet.

Parvekkeet tulee rakentaa sisäänvedettyi-
nä yhtenäistä julkisivupintaa muodostavina.

Oleskelutilojen ikkunat tulee toteuttaa siten,
että niiden alareuna on lähes lattian tasossa.

Vanhan talvitien varteen rakennettavat asun-
not eivät saa avautua ainoastaan kadun
suuntaan liikennemelun ja ilmanlaadun takia.

Jätetila tulee sijoittaa asuinrakennukseen.

PIHAT JA ULKOALUEET

Valaistus tulee tehdä korttelikohtaisen valais-
tussuunnitelman mukaisesti.

Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Tontille tulee istuttaa puita ja pensaita.

Tontin piha-alue tulee suunnitella yhtenäiseksi korttelin muiden tonttien kanssa.

YMPÄRISTÖTEKNIikka

Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on selvitettävä ennen rakentamiseen ryhtymistä ja tarvittaessa maaperä on puhdistettava ennen alueen ottamista kaavan käyttö-tarkoitukseen.

Rakennusten alapohjarakenteet tulee toteuttaa siten, että ne on tarvittaessa mahdollista varustaa koneellisella ilmanvaihdolla.

Rakennusten tuloilman sisäänotto tulee järjestää suodatettuna kattotasolta tai sisäpihan puolelta mahdollisimman etäältä päästölähteistä.

Asuntoihin liittyvät parvekkeet tulee suunnitella siten, ettei niillä ylitetä ulko-oleskelutilojen äänitason ohjearvoja, päiväaikaan 55 dB ja yöaikaan 50 dB.

RAKENNETTAVUUS

map-merkityissä tiloissa ei tarvitse rakentaa tonttien rajaseiniä. Jos rajaseiniä ei rakenneta, tulee paloteknisiä ratkaisuja suunnitella käsitellä alueita yhtenä kokonaisuutena riittävän paloteknisen turvallisuustason saavuttamiseksi.

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

ILMASTONMUUTOS - HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Tonteille tulee asentaa aurinkopaneeleja.

Korttelin 10575 tonttien muodostaman kokonaisuuden vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

AUTOPAikkojen Määrät ovat:

- Asuinkerrostalojen korttelialueella vähintään 1 ap / 145 k-m²
- Kadunvarsiliiketilat ja ravintolat 1 ap / 280 - 1 ap / 220 k-m² tai 1 ap / liiketila.

Opiskelija-asuntotonteille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Kaupungin vuokra-asuntojen ja ARA-vuokra-asuntojen tonteilla autopaikkojen vähimmäismäärästä täytyy rakentaa 80 %.

Yhteiskäyttöautopaikasta saa vähentää 5 autopaikkaa, kuitenkin enintään 10 % asemakaavamääräyksen mukaisesta autopaikkojen vähimmäismäärästä.

50 keskitetystä nimeämättömästä autopaikasta saa vähentää 10 % autopaikkojen vähimmäismäärästä.

Tontin pysäköintiratkaisu tulee suunnitella yhdessä korttelin muiden tonttien kanssa.

POLKUPYÖRÄPAIKKOJEN MÄÄRÄT OVAT:

- Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen määrä on 1 pp / 30 m² asuntokerrosalaa. Näistä vähintään 75 % on sijoitettava rakennuksiin.

- Kadunvarsiliiketilat ja ravintolat 1 pp / 15 asiakaspaikkaa ja 0,3 pp / työntekijä.

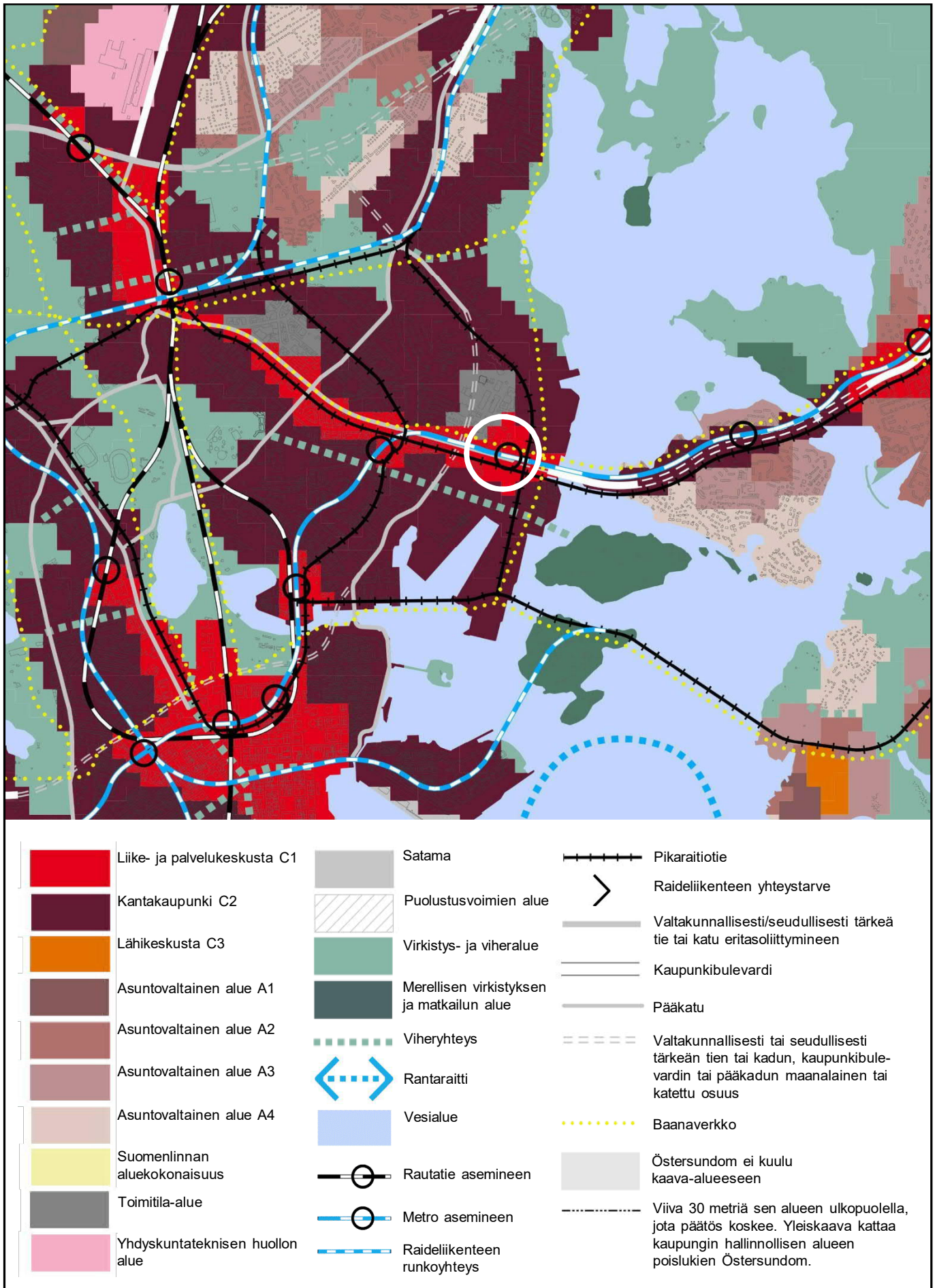
Työntekijöiden ja asukkaiden pyöräpysäköintipaikoista vähintään 75 % on sijoitettava rakennuksiin.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



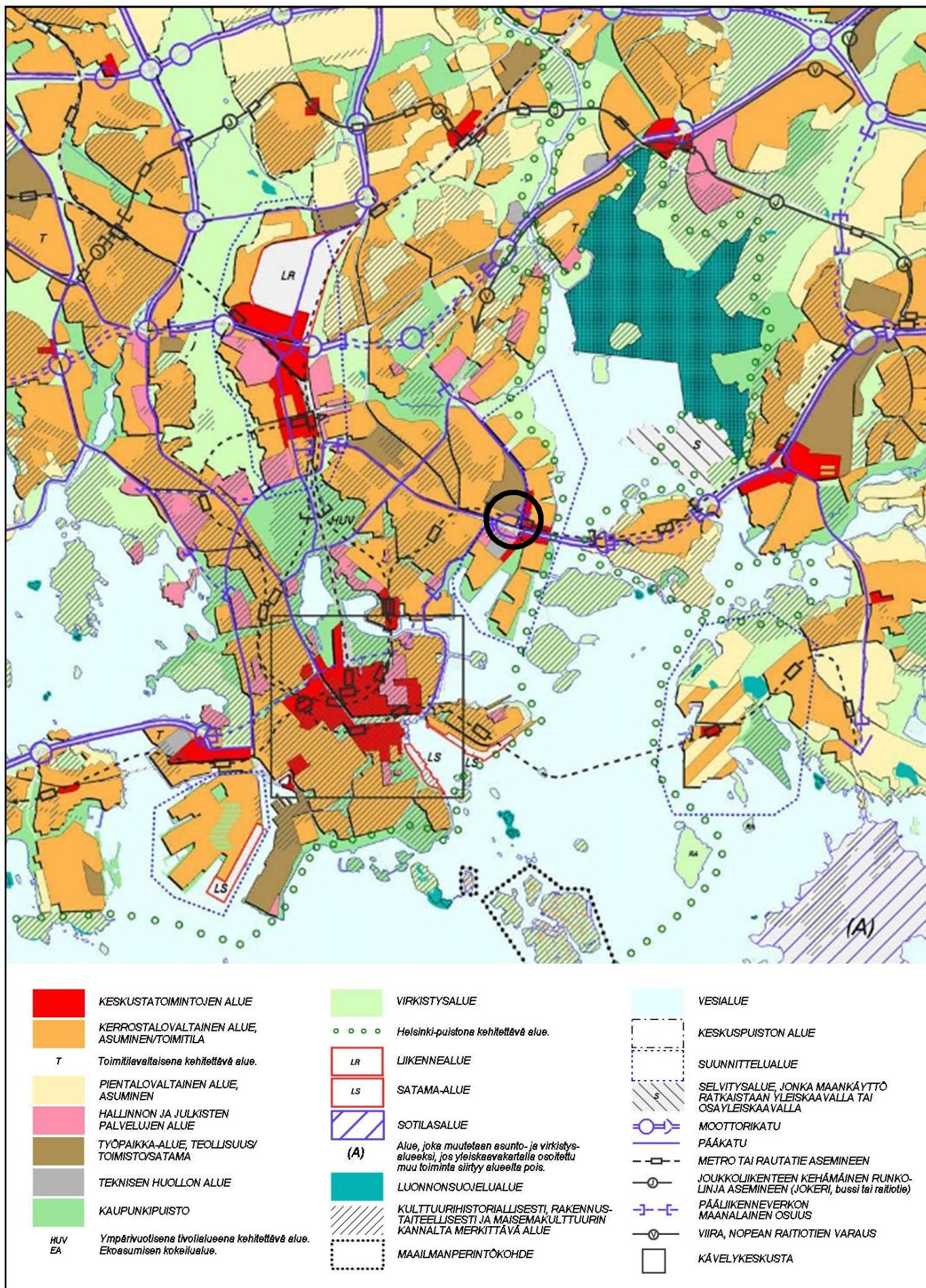
Havainnekuva
Työpajankatu 4

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö
Länsisatama-Kalasatama -tiimi



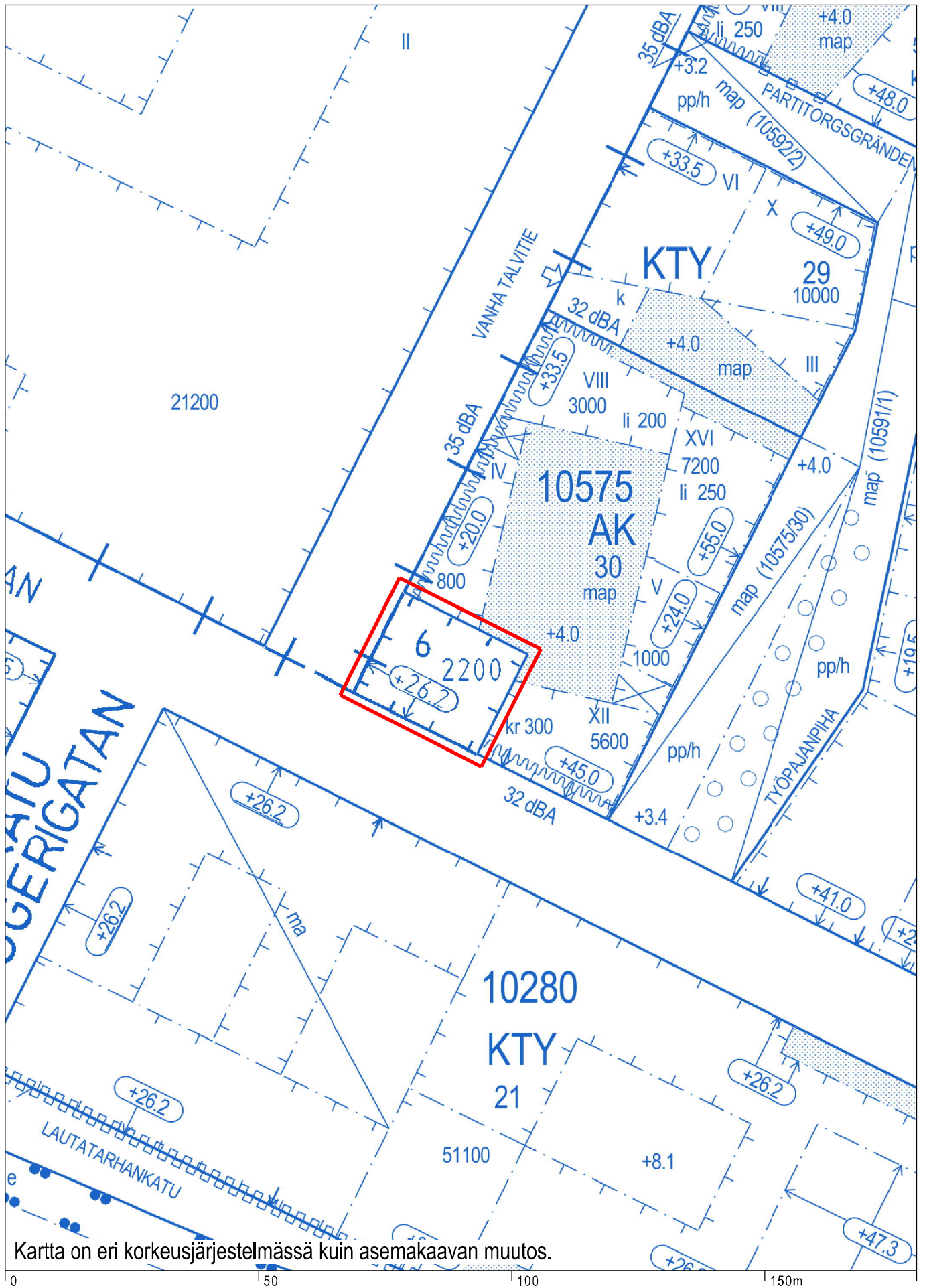
Ote Helsingin yleiskaavasta (2016)
Työpajankatu 4

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö
Länsisatama-Kalasatama -tiimi



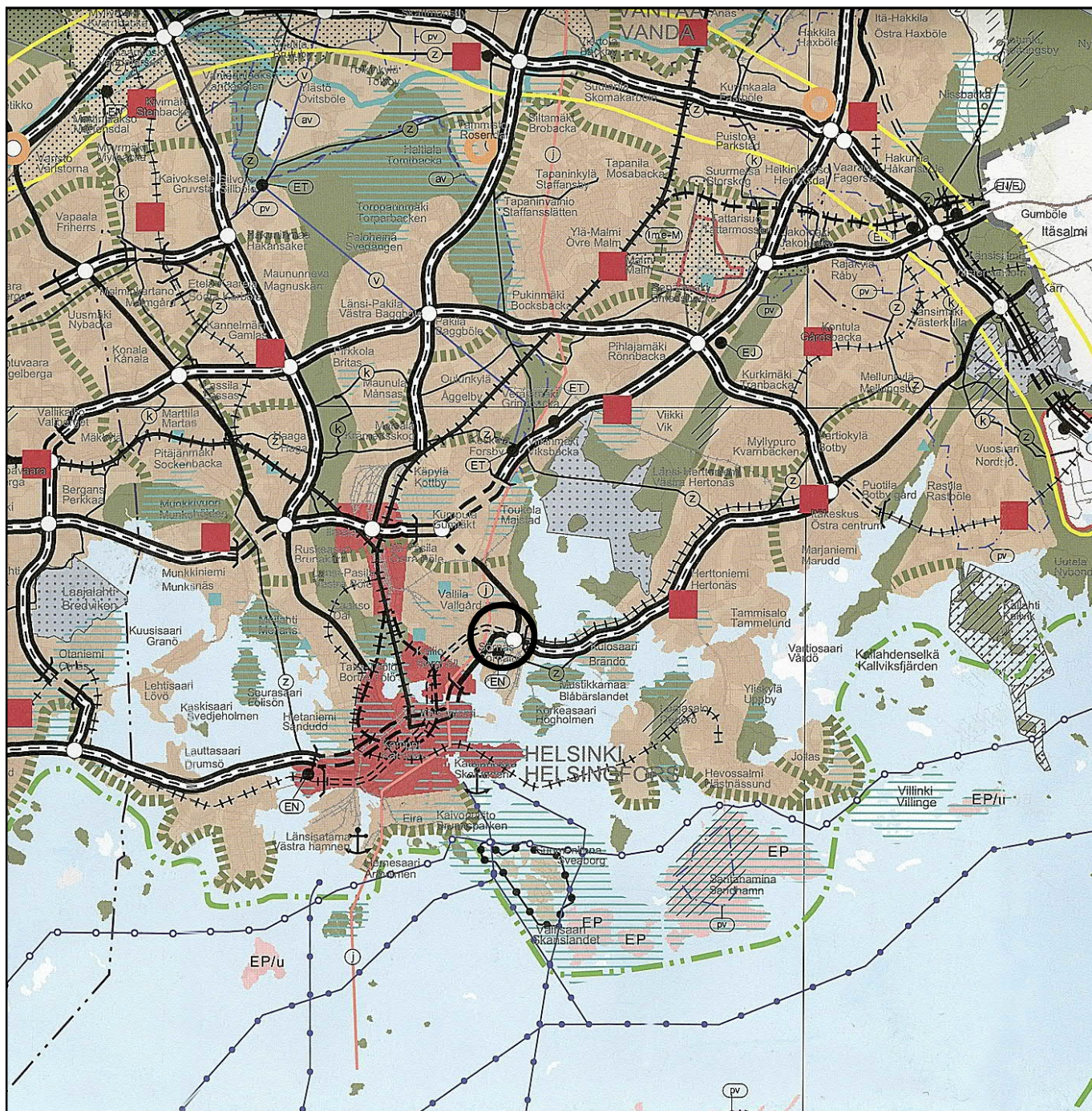
Ote Yleiskaava 2002:sta
Työpajankatu 4

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö
Länsisatama-Kalasatama -tiimi



Ote ajantasa-asemakaavasta
Työpajankatu 4

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö
Länsisatama-Kalasatama -tiimi



- Taajamatoimintojen alue
- Keskustatoimintojen alue
- Virkistysalue
- Viheryhteystarve
- Luonnonsuojelualue
- Puolustusvoimien alue

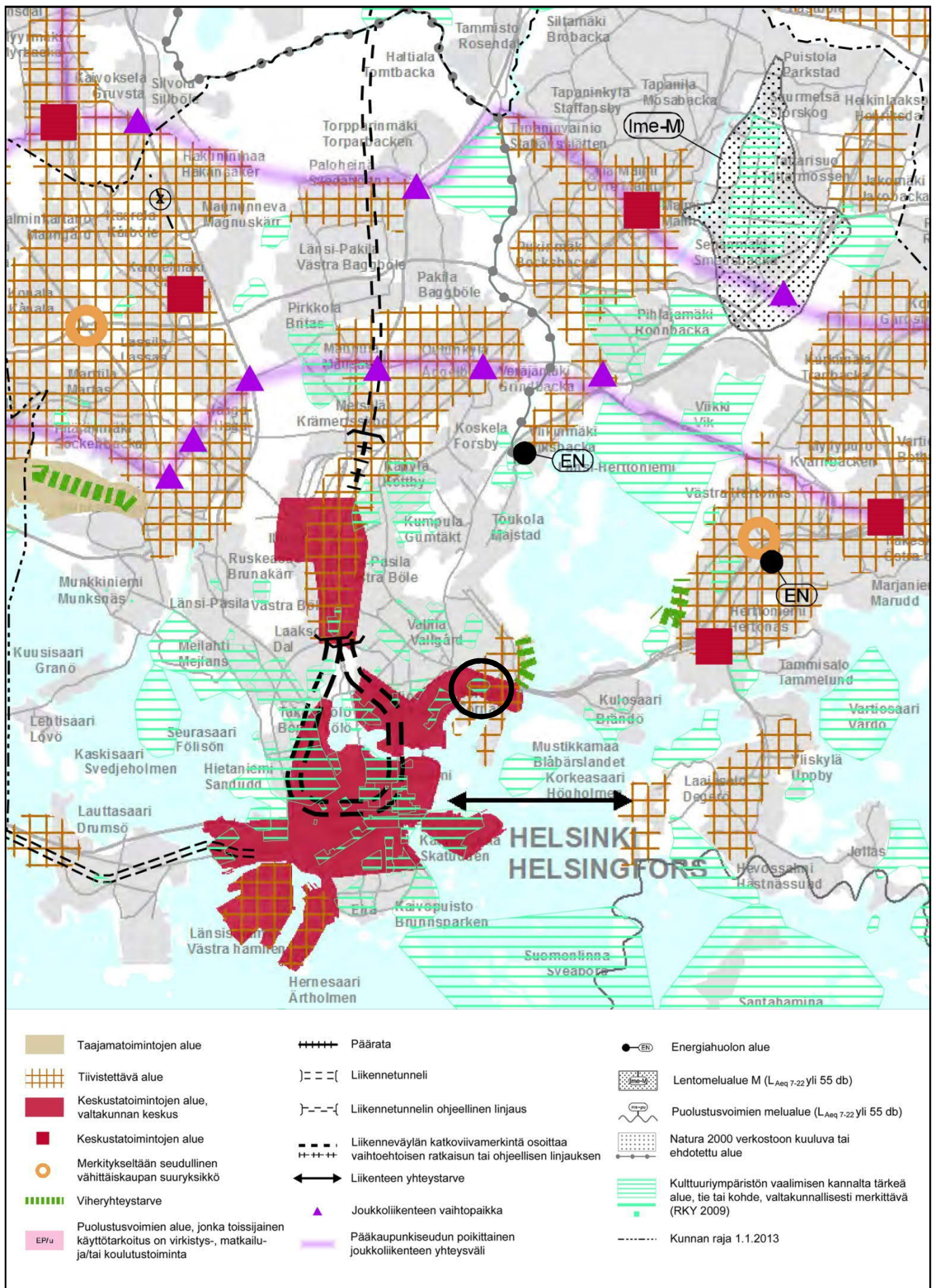
- EP/u Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttö tarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutus-toiminta
- ENE/EJ Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue
- ET Yhdyskuntateknisen huollon alue
- Satama
- Moottoriväylä
- Valtatie / kantatie
- Eritasoliittymä

- Päärata
- Yhdysrata
- Liikennetunneli
- Laivaväylä
- Veneväylä
- 400 kV voimalinja
- Maakaasun runkoputki
- Raakavesitunneli
- Jätevesitunneli
- Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue

- Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde
- Valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäännös
- UNESCO:n maailmanperintökohde
- Pääkaupunkiseudun rannikko- ja saaristovyöhyke -rajaus
- Kunnan raja

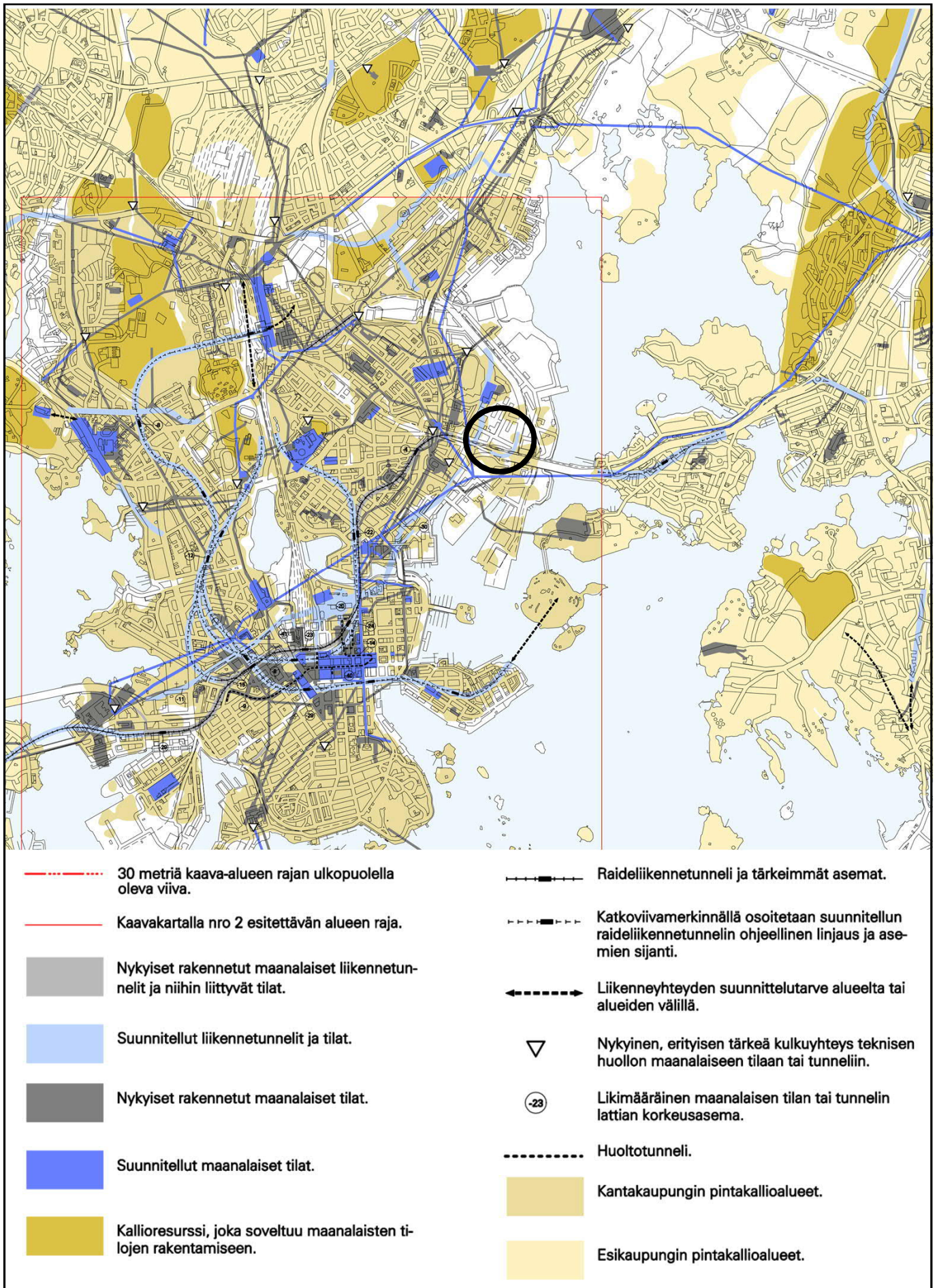
Ote maakuntakaavasta
Työpajankatu 4

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö
Länsisatama-Kalasatama -tiimi



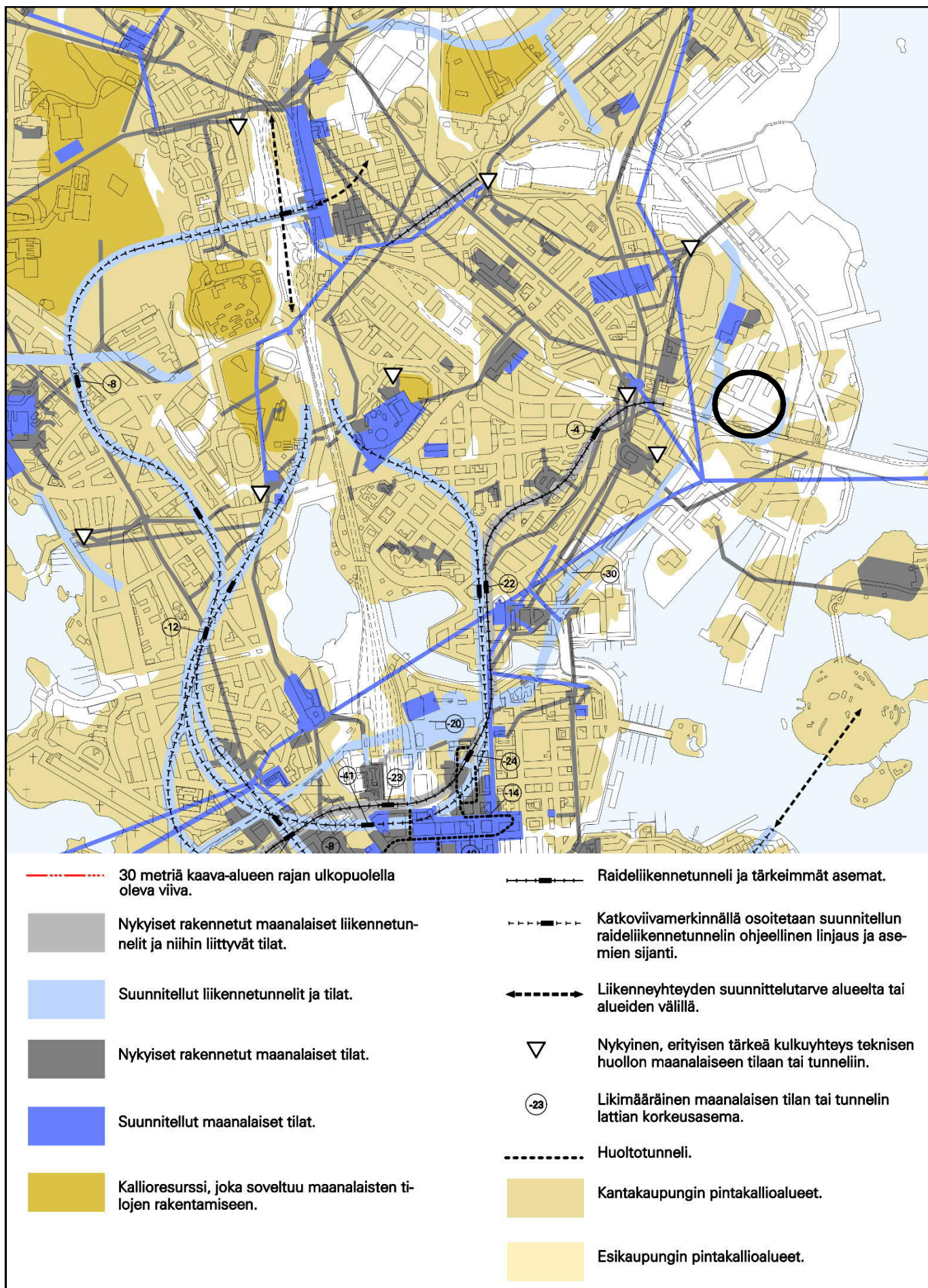
Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
Työpajankatu 4

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö
Länsisatama-Kalasatama -tiimi



Ote Helsingin maanalaisesta yleiskaavasta (kaavakartta nro 1)
Työpajankatu 4

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö
Länsisatama-Kalasatama -tiimi



Ote Helsingin maanalaisesta yleiskaavasta (kaavakartta nro 2)
Työpajankatu 4

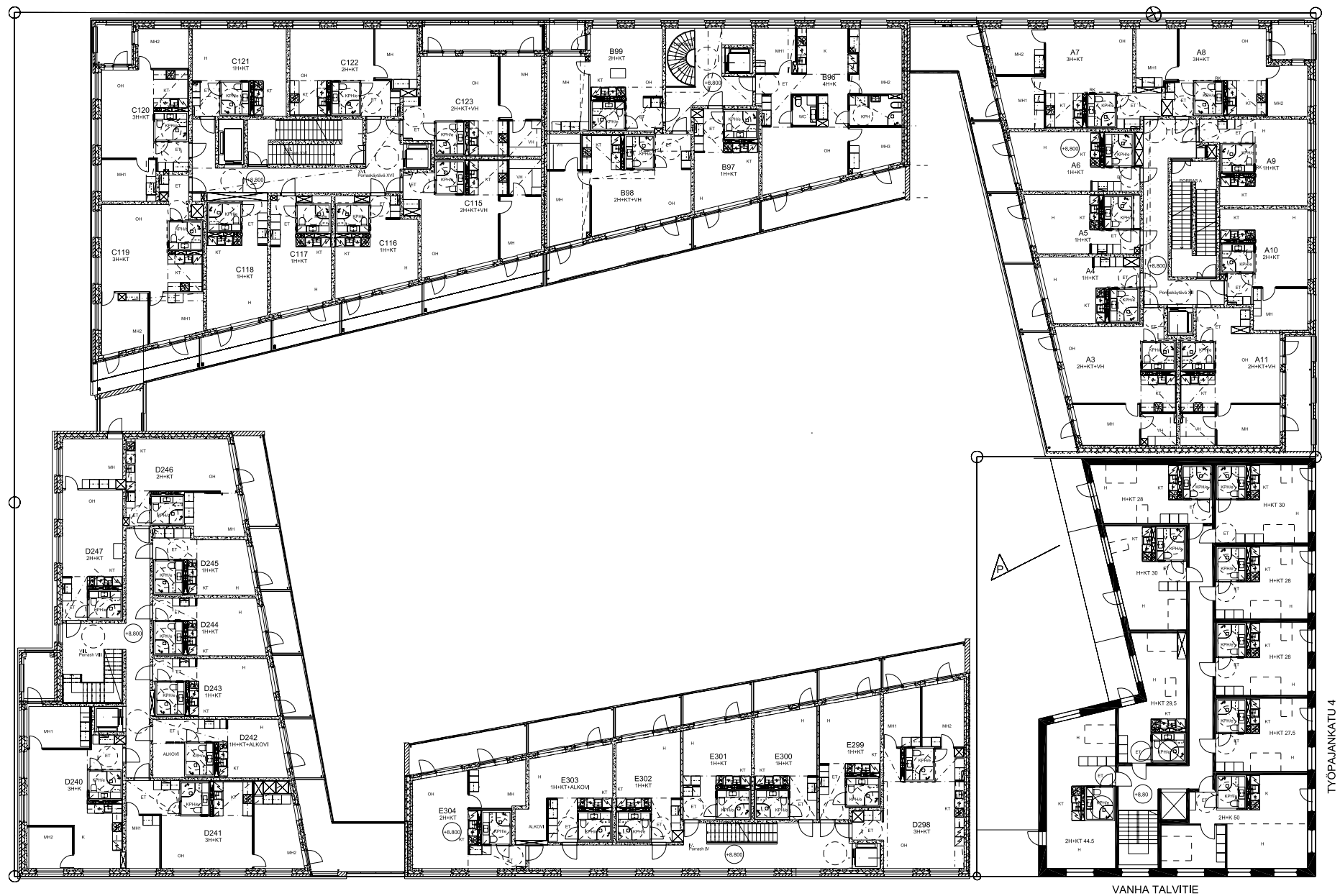
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö
Länsisatama-Kalasatama -tiimi

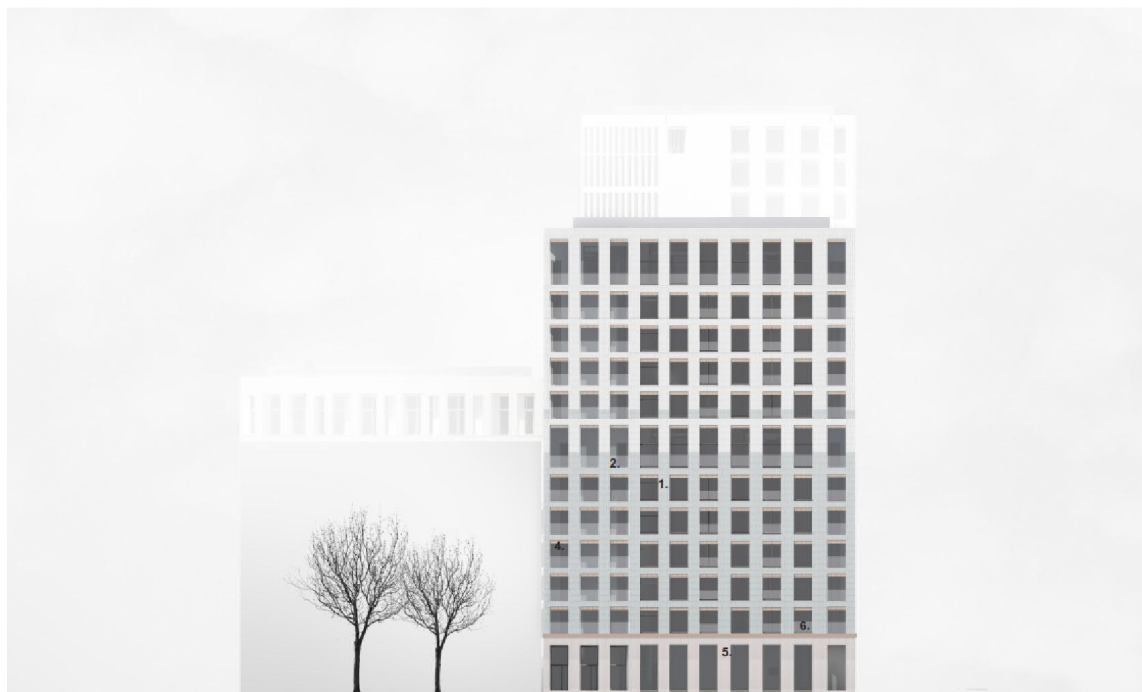


Havainnekuva Työpajankatu 4

SWECO ARCHITECTS OY







1. PAIKALLAMUURATTU TIILI, KOLME ERI SÄVYÄ 2. PYSTYTILI 3. JULKISIVULASI 4. KAIDELASI 5. SYVÄ PYSTYURITETTU MUOTTIBETONI, LASUURI KÄSITTELY 6. KERROSLISTA BETONIA 7. METALLIKAIDE
8. PUUMETALLISALEIKKÖ 9. KOLMIOMUOTOINEN PUURIMA 10. STOFIX-TIILILAATTA, KOLME ERI SÄVYÄ 11. PARVEKELASITUS, 12. PARVEKKEEN TAUSTA SEINÄ, MAALATTU BETONI TIILEN SÄVYYN



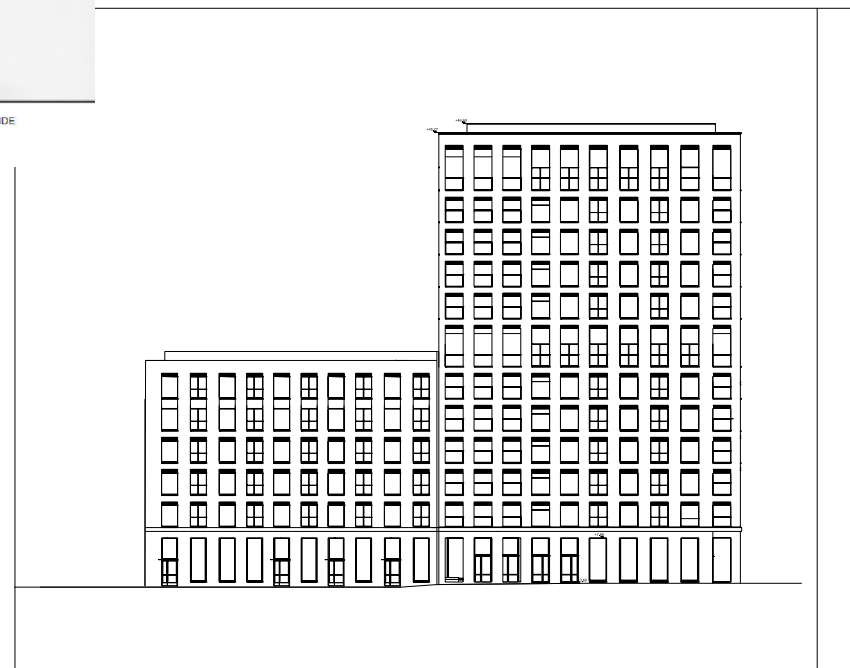
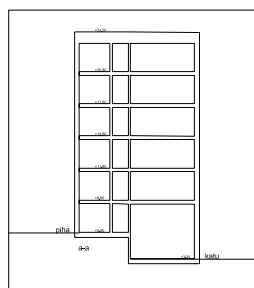
IKKUNOIDEN JA PARVEK-
KEIDEN YLÄOSA PYSTY-
TILTÄ

TIILEN VÄRISÄVYTT VAIHTU-
VAT YLÖSPÄIN MENTÄESSÄ,
KOLME ERI SÄVYÄ

SISÄANVEDETYT PARVEK-
KEET, PARVEKKEILLA JA
RANSKALAISELLA PARVEK-
KEILLA SAMANLAISET
LASIKAITEET

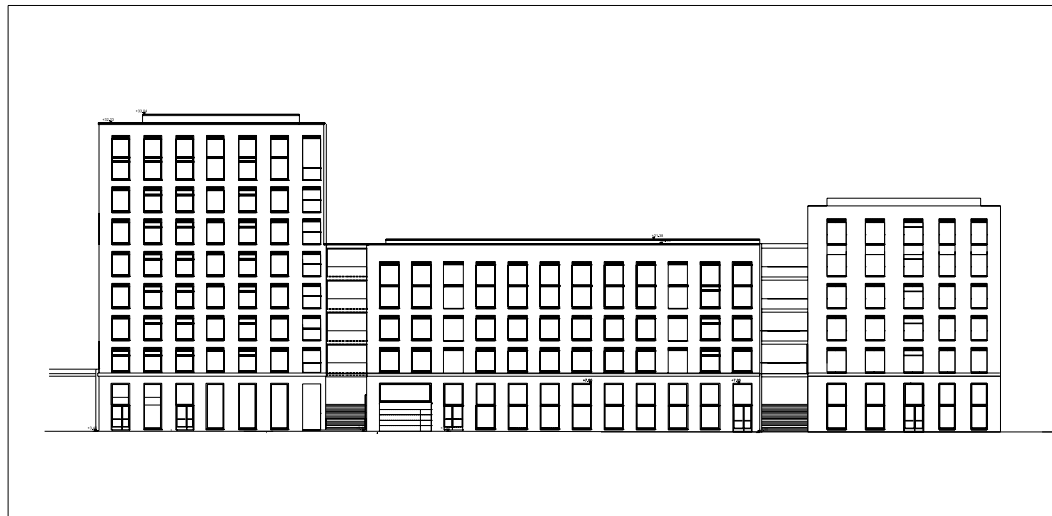
KERROSLISTA BETONIA

SOKKELI MUOTTIBET-
ONIA VALEURILLA,
KOLMION MALLINEN
URAPROFIILI, LA-
SUURIKÄSITTELY





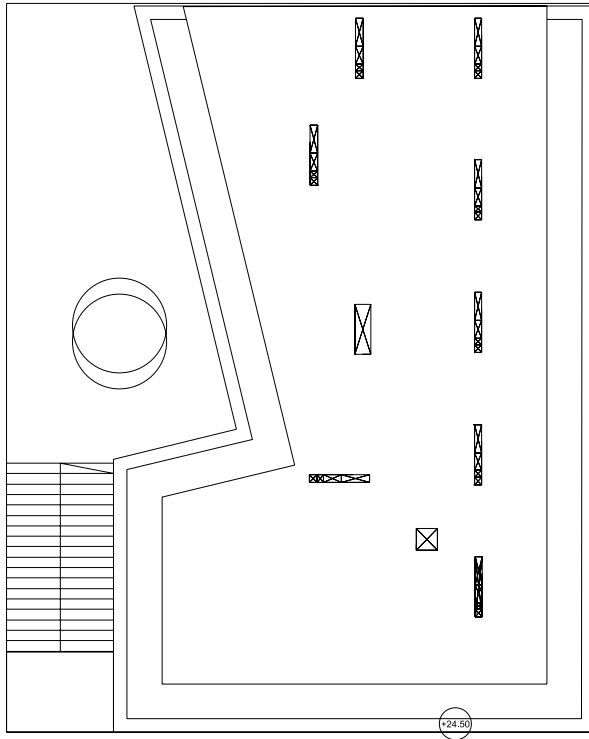
1. PAIKALLAMUURATTU TIILI, KOLME ERI SÄVYÄ 2. PYSTYTILI 3. JULKISIVULASI 4. KAIDELASI 5. SYVÄ PYSTYURITETTU MUOTTIBETONI, LASUURI KÄSITTELY 6. KERROSLISTA BETONI 7. METALLIKAIDE
8. PUUMETALLISALEIKKO 9. KOLMIOMUOTOINEN PUURIMA 10. STOFIX-TIILIAATTA, KOLME ERI SÄVYÄ 11. PARVEKELASITUS, 12. PARVEKKEEN TAUSTA SEINÄ, MAALATTU BETONI TIILEN SÄVYYN



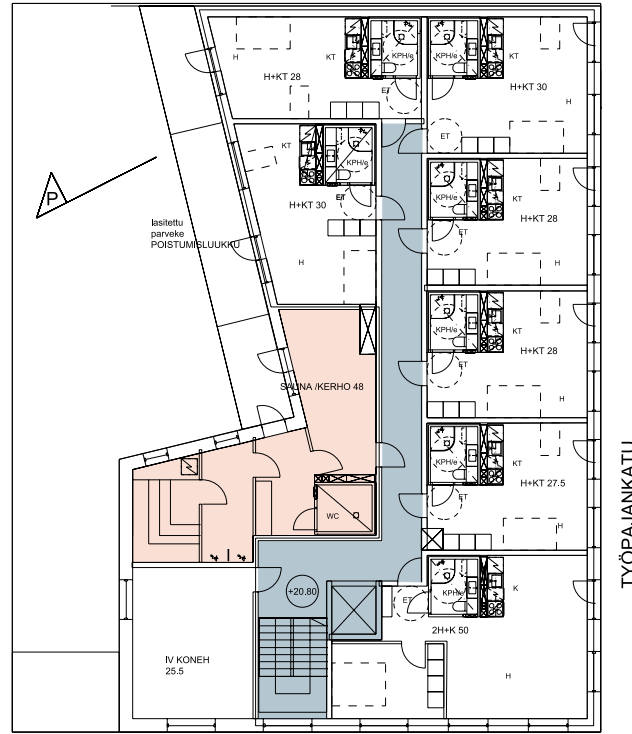
TIILET

1. Alimmat kerrokset, Wienerberger, Harmaa Retro, yleensä 285x135x60, sauma tiilen sävyyn
2. Keskimäinen värisävy, Wienerberger, Pellava Retro, yleensä 285x135x60, sauma tiilen sävyyn
3. Vaalein sävy XVI talon ylimmät kerrokset, Wienerberger, Tuohi Retro yleensä 285x135x60, sauma tiilen sävyyn
4. Ikkunan yläosan pystyliili, Wienerberger, Kuura Retro, 285x85x60 pystyyn, sauma tiiltä tummempi
5. Syvä pystyturitettu muottibetoni, vaalea lasuurikäsitteily

6. VESIKATTO

KERROSALA 300
BRUTTO 412
HUONEISTOALA 221.5

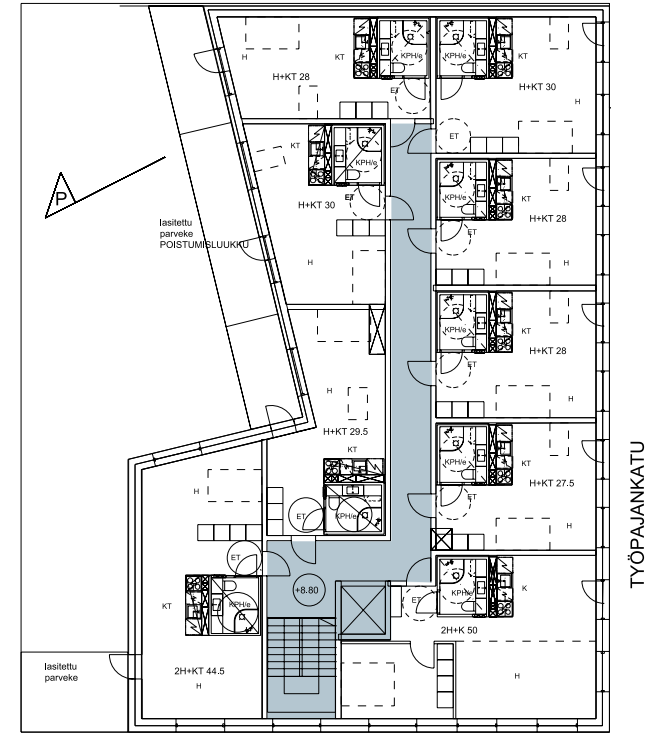
6. KERROS



VANHA TALVITIE

KERROSALA 383
BRUTTO 412
HUONEISTOALA 295.5

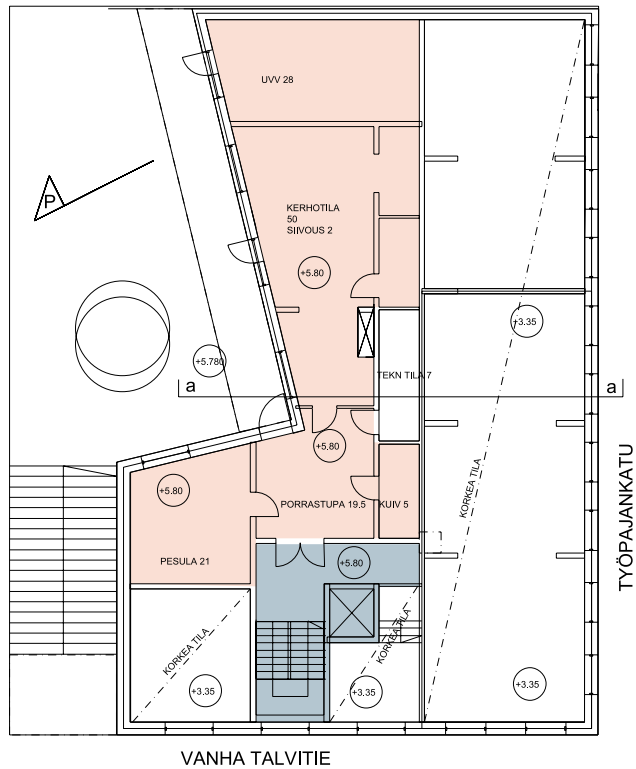
KERROKSET 2-5



VANHA TALVITIE

Huoneistotyytit				
1H+KT	5	kpl	27,5 m2	137,5
1H+KT	15	kpl	28 m2	420
1H+KT	10	kpl	30 m2	300
1H+KT	4	kpl	29,5 m2	118
2H+KT	4	kpl	44,5 m2	178
2H+K	5	kpl	50 m2	250
	43	kpl		1403,5

1. KERROS / +5.8

HUONEISTOALA
96 (LIIKETILA)

1. KERROS +3.35 / KELLARI +2.8

