

Kellosaarenranta

20. kaupunginosa Länsisatama, Ruoholahti

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Helsingin kaupunki, asemakaavoitus

Asemakaavan selostus

Päiväty
Diaarinumero HEL 2016-006570
Hankenumero 5315_1
Asemakaavakartta nro 12735

Kaavaselostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
20. kaupunginosan (Länsisatama, Ruoholahti)
Korttelia 20012 ja katu-, puisto- ja vesialueita sekä venesatamaa
(muodostuvat uudet korttelit 20008, 20035)

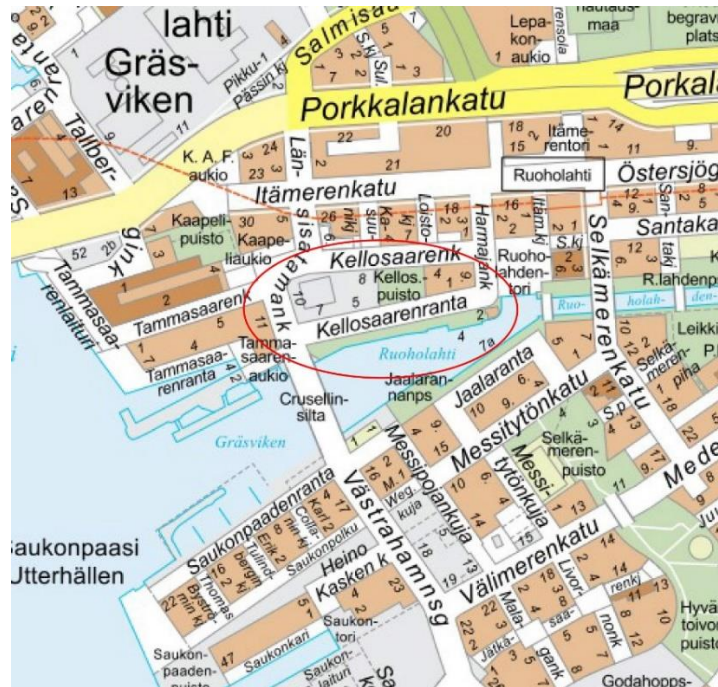
Kaavan nimi:
Kellosaarenranta

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 8.8.2016
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 16.8.–14.9.2021
Kaupunkiympäristölautakunta:
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Länsisataman kaupunginosassa, Ruoholahdessa osa-aluetta. Aluetta rajaavat Kellosaarenkatu, Länsisatamankatu, Ruoholahdentori ja Ruoholahden kanava.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti.

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa**Helsingin kaupunkiympäristön toimiala**

Asemakaavoitus: Matti Kaijansinkko, tiimipäällikkö,
Raphael Padilha, suunnittelija

Kaavapiirtäminen: Annikki Vartiainen, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Teemu Vuohtoniemi, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Paula Hurme, maisema-arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat: Kati Immonen, insinööri
Jarkko Nyman, insinööri
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri

Ympäristöpalvelut: Juha Korhonen, ympäristötarkastaja

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kaupunginkanslia: Tuomo Sipilä, projektinjohtaja
Noora Tynkkynen, projekti-insinööri

Muut viranomaistahot

Helen Oy: Kyösti Oasmaa

Hankesuunnittelu

Kristian Berlin, kiinteistölakimies

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	6
Asemakaavan kuvaus	7
Tavoitteet	7
Mitoitus	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Liikenne	9
Palvelut	11
Esteettömyys	11
Luonnonympäristö	11
Ekologinen kestävyys	12
Yhdyskuntatekninen huolto ja tulvasuojelu	12
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	13
Ympäristöhäiriöt	16
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka	21
Nimistö	21
Vaikutukset	21
Toteutus	24
Suunnittelun lähtökohdat	24
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet	26

Liitteet

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Sijaintikartta
- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4-koossa)
- Havainnekuva
- Maanalainen yleiskaava
- Ympäristö-, tekniikka- ja taloussuunnitelmat sekä muut selvitykset
- Liikennesuunnitelma
- Viitesuunnitelma

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti
 - Meluselvitys, Kellosaarenranta. Akukon Oy, 22.12.2016.
 - Ympäristötekniinen tutkimusraportti, Kellosaarenranta. Vahanen Environment Oy, 23.12.2016.
 - Kellosaarenranta, Kustannusarvio jätteiden poistolle ENV1020, koonti-
taulukko. Vahanen Environment Oy, 23.12.2016.
 - Tammasaaren satama. Arvio yöaikaisesta melusta. TL akustiikka,
1.5.2017.
 - Helsingin Energia, Salmisaaren voimalaitokset, Suuronnettomuusvaa-
rojen arviointi, Pöyry 21.1.2010
 - Kellosaaren öljysäiliö, Onnettomuustilanteiden seurausten arviointi.
Pöyry Management Consulting Oy. 24.5.2018.
 - Kellosaaren varavoimalaitos, Öljysäiliön maanalainen vallitila, Raken-
nettavuusselvitys- ja kustannusarvio. Pöyry Management Consulting
Oy. 24.5.2018.
 - Sedimenttitutkimusraportti, Kellosaarenranta. Vahanen Environment
Oy, 5.9.2019.
 - Kellosaaren kaasuturbiinilaitos, Ympäristömeluselvitys 2020, Akukon
Oy, 9.9.2020
 - Kellosaarenrannan stabiliteettitarkastelut, jatkotyö, WSP Finland Oy,
28.8.2020
 - Ruoholahdentorin stabiliteettitarkastelu, WSP Finland Oy, 30.4.2021.
-

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Kellosaarenkadun, Länsisatamankadun, Ruoholahdentorin ja Ruoholahden kanavan rajaamaa aluetta. Kaavaratkaisu mahdollistaa asuinkorttelin rakentamisen Ruoholahden kanavan ja Kellosaaren varavoimalan väliin. Kaavaratkaisussa päivitetään vuosia voimassa olleet rajat. Varavoimalan alue on voimassa olevassa kaavassa ollut osittain julkisten rakennusten ja osittain asuinkerrostalojen korttelialuetta. Voimalakäyttö palautetaan kaavaan ja muutetaan joitain rajoja. Kellosaarenpuisto ja Kellosaarenrantapuisto yhdistetään ja rantaravintolan rakennusoikeutta ja -aluetta laajennetaan.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan asuinkerrostalojen uudelleensijoittaminen, sujuvat yleisen jalankulun ja pyöräilyn yhteydet sekä puiston kehittäminen kaupunkilaisia paremmin palvelevana kokonaisuutena.

Alueelle on suunniteltu kolme 8-kerroksista asuinkerrostaloa sijoitettavaksi Ruoholahden kanavan ja Kellosaaren varavoimalaitoksen väliin. Suunnitelmassa Kellosaarenranta -niminen katu katkaistaan ajoneuvoliikenteeltä länsiosastaan. Kellosaarenpuisto ja Kellosaarenrantapuisto yhdistetään yhdeksi puistoksi. Lisäksi muutetaan varavoimalan aluerajauksia.

Uutta asuntokerrosalaa on 8050 k-m² ja uutta toimitilakerrosalaa on 240 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 195. Lisää liikerakennusten kortteli kerrosalaa on 310 k-m².

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelmaluonnos, jonka mukaan Kellosaarenranta-katuyhteys katkaistaan moottoriajoneuvoliikenteeltä. Jalankulku ja pyöräliikenne voivat kulkea edelleen kadun suuntaisesti uudisrakennuksen arkadin alitse.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että se lisää Ruoholahden asuntotarjontaa ja monipuolistaa alueen hallintamuotojakaumaa. Lisäksi Kellosaarenrannan katkaiseminen ajoneuvoliikenteeltä ja puistojen yhdistäminen lisää suunnittelualueen liikenneturvallisuutta ja edistää puiston toiminnallista kehittämistä, kuten leikkialueen laajentamista.

Helsingin kaupunki omistaa asemakaavan maa-alueet. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on muuttaa vähällä käytöllä oleva Kellosaarenrannan katualue asuinkortteliksi, yhdistää Kellosaarenpuisto ja Kellosaarenrantapuisto yhdeksi puistokokonaisuudeksi, palauttaa varavoimalan kaavamerkintä käytön mukaiseksi (nyk. asuinkerrostalojen korttelialue), laajentaa venesatama-aluetta sekä muuttaa nyt puistoalueella oleva ravintolan määräala liikekorttelialueeksi ja sallia sille laajennusta varten lisää rakennusoikeutta.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että siinä toteutetaan AM-ohjelman asuntotutantotavoitetta, edistetään uusien asuntojen laadukkaita toteutustapoja ja kehitetään kaupunginosia monipuolisesti.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 29 708 m². Alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 10 760 k-m², joka jakautuu seuraavasti:

Kortteli 20012

tontti 6 (Kaasuturbiinilaitos) – 2 160 k-m²,

tontti 7 – 8 050 k-m², josta toimitilakerrosalaa on 240 k-m².

Kortteli 20035

tontti 1 – 550 k-m².

Puistoalue on 9 747 m².

Kaavaratkaisun asuinkorttelin rakennusoikeus kasvaa 1 650 k-m², ja puistoalue kasvaa 300 m².

Korttelitehokkuus AK-korttelissa on $e = 2,8$.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on Kellosaarenranta –niminen katu, jonka liikennemäärä on alle 1000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Ruoholahden henkilöautoliikenteelle katu ei ole välttämätön. Kevyen liikenteen yhteytenä se on kuitenkin käytetty ja tarpeellinen.

Alueella toimii sähkötuotannon varavoimala, jonka kaasuturbiinilaitos sijaitsee vuonna 1999 voimaan tullessa asemakaavassa 10550 julkisten rakennusten korttelialueeksi (Y) merkityllä alueella. Varavoimalan maanpäällinen polttoöljyvarasto sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) merkityllä alueella. Voimalan toimintaedellytykset on varmistettu kaavamääräyksin. Varavoi-

malaa käytetään vain, jos valtakunnan sähköverkossa on vaujausta. Varavoimalan kahta generaattoria testataan kuuden viikon välein, kumpaakin noin puoli tuntia kerrallaan.

Alueella on kaksi puistoa Kellosaarenrannan molemmin puolin: Kellosaarenpuisto ja Kellosaarenrantapuisto. Kellosaarenrantapuistossa on määräala, jolle on rakennettu kaavan mukainen 240 k-m² ravintolarakennus.

Ympäristö on nykyisellään valmiiksi rakennettua, rakennusten ollessa pääosin 5–7 -kerroksisia. Ruoholahden kanavan vastarannalla rakennukset ovat lähes poikkeuksetta 7-kerroksisia siten, että ylintä kerrosta ei ole rakennettu täysimääräisesti.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Kortteli koostuu kolmesta kahdeksankerroksisesta pistetalosta ja niiden väliin jäävästä kolmekerroksisesta rakennusosasta. Tornien julkisivujen pääsuunta tulee kääntää lounaaseen, kohti Crusellinsiltaa. Asuinkerrostalojen korttelialueen ja varavoimalakorttelin väliin tulee rakentaa vähintään 2,2 metriä korkea umpi-aita. Aita tulee rakentaa AK-korttelialueen puolelle.

Asuinrakennusten piha-alueet toteutetaan kansiratkaisuna kolmi-kerroksisen rakennusosan päälle. Pihat toteutetaan mahdollisimman vihreinä.

Yleinen pysäköintialue (LP)

Ruoholahden pysäköinti Oy:llä on sopimusautopaikkoja Kellosaarenkadun varrella. Korvaavat autopaikat rakennetaan yleiselle pysäköintialueelle, joka toimii myös ajoyhteytenä asuinkorttelin pysäköintihalliin. LP-alueen ja varavoimalakorttelin väliin tulee rakentaa vähintään 2,2 metriä korkea umpi-aita.

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Voimassa olevassa asemakaavassa on merkitty LPA alue Kellosaarenkadulla, varavoimalaitoksen pohjoispuolessa. Tämän alueen autopaikkojen määrä korjataan, ja siirretään sitä kellosaarenkadun varrelta, Kellosaarenpuiston pohjoispuolelta. Pysäköintipaikat ovat Ruoholahden pysäköinti Oy:n hallinnoimia.

Liikerakennusten korttelialue (KL)

Ruoholahdentorin lounaiskulmalla sijaitseva ravintolarakennus sijaitsee voimassa olevan kaavan mukaisesti puiston määräalalla. Kaavaratkaisussa alue muutetaan korttelialueeksi, ja sille on merkitty 550 k-m² rakennusoikeutta. Lisäystä on 310 kerrosneliötä.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (ET)

Voimassa olevassa asemakaavassa sähköntuotannon varavoimailan alue on ollut julkisten rakennusten ja asuinkerrostalojen korttelialuetta. Asemakaavan muutos edellyttää muutoksia varavoimailakokonaisuuteen. Nykyisellä AK- korttelialueella sijaitseva polttoainetarasto poistuu käytöstä ja uusi varasto tulee sijoittaa lähemmäksi varavoimalarakennusta. Energiahuoltotoiminnot tulevat sijaitsemaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevalla korttelialueella (ET).

Uusi yleinen pysäköintialue (ja ajoyhteys asuinkortteliin) sijoitetaan kellosaarenpuiston ja sähkötuotantoalue väliin, mikä vähentää sähkötuotantoalue noin 1148k-m² ja vaatii öljysäiliön uuden sijainnin. Alueelle toteutetaan uusi pääosin maanalainen öljyn säiliövarasto.

Voimala on huoltovarmuuden kannalta tarpeellinen eikä sen sulkeminen tule tällä hetkellä saatavissa olevien tietojen mukaan tapahtumaan ainakaan vuosikymmeniin. Kaavaratkaisussa alue varataan pysyvästi yhdyskuntatekniselle huollolle.

Asuinkerrostalojen korttelialueen ja varavoimailakorttelin väliin tulee rakentaa vähintään 2,2 metriä korkea umpiain. Aita tulee rakentaa AK-korttelialueen puolelle.

Venesatama (LV)

Voimassa olevan kaavan mukainen venesatama-alue laajenee länteen.

Puisto (VP)

Kun Kellosaarenkatu katkaistaan ajoneuvoliikenteeltä, voidaan Kellosaarenpuisto ja Kellosaarenrantapuisto yhdistää. Nyt katualueella olevat kevyen liikenteen yhteydet ovat jatkossa osa puistoa. Puistopinta-ala kasvaa 9447 neliöstä 9 747 neliöön.

Puiston leikkipaikan laajentaminen voi vastata suurempien käyttäjäryhmien tarpeisiin. Rannan tukimuurit ja lisää nurmialueita tarjoaa uudet mahdollisuudet istuskeluun ja oleskeluun. Uudet virkistysalueet tarjoavat myös hyvä integraation uusille kaupallisille palveluille. Puistoa on toteuttava mahdollisimman vihreänä.

Liikenne

Lähtökohdat

Alue on erittäin hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Länsisatamankadulla, Kellosaarenkadulla ja Kellosaarenrannassa on kävelytiet molemmin puolin katuja. Lisäksi Ruoholahden kanavan

ranta on kokonaisuudessaan kävellen kierrettävissä. Ruoholahden kanava on vehreytensä ansiosta aina Crusellinsillalle asti kävelijöiden suosimaa ulkoilu- ja virkistysaluetta.

Länsisatamankadulla on yksisuuntaiset pyörätiet molemmin puolin katua. Kellosaarenrannassa pyöräily on ohjattu ajoradalle, sillä kadulla on 30 km/h nopeusrajoitus ja ajoneuvoliikennettä on vähän. Pyöräliikenteen reittinä Kellosaarenranta on suosittu.

Lähin raitioliikenteen pysäkki sijaitsee Länsisatamankadun ja Itämerenkadun risteyksessä. Noin 250 metrin päässä suunnittelualueelta, Itämerenkadun ja Selkämerenkadun risteyksessä, sijaitsee linja-auto- ja raitioliikenteen pysäkkien lisäksi myös Ruoholahden metroasema.

Kellosaarenkatu ja Kellosaarenranta ovat katuluokitukseltaan tonttikatuja. Länsisatamankatu ja Itämerenkatu ovat alueellisia koojakatuja.

Kellosaarenrannan (katu) ja Kellosaarenkadun liikennemäärät ovat nykyisin alle 1000 ajoneuvoa vuorokaudessa/katu. Länsisatamankadun liikenne-ennuste vuodelle 2035 on 10 000 ajoneuvoa/vrk.

Kaavaratkaisu

Kellosaarenranta –niminen katu katkaistaan moottoriajoneuvoliikenteeltä länsipäästä siten, että katu päättyy Kellosaarenpuistoon. Kadun päähän, Selkämerenpuiston eteläiselle reunalle, tulee ajoneuvoliikenteen kääntöpaikka.

Yleisen jalankulun ja pyöräliikenteen reitti ohjataan Kellosaarenpuiston ja asuinkorttelialueen läpi, sivuten nykyisen kävelytien linjausta. Asuinkorttelialueen kohdalla reitti kulkee osittain rakennusmassojen ali. Yhteyden näkyvyyden ja turvallisuuden varmistamiseksi yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatun alueen osan vapaan leveyden tulee olla vähintään 7,5 metriä. Lisäksi alueen osalle ei saa avautua suoraan kulkuyhteyttä rakennuksista. Kulkuyhteys toteutetaan kolmikaistaisena siten, että jalankulun yhteys on sijoitettu reitin pohjois- ja eteläpuolelle ja polkupyöräilyn reitti on sijoitettu näiden väliin. Ratkaisu lisää yhteyden toimivuutta ja liikenteellistä turvallisuutta vähentämällä jalankulun tarvetta ylittää polkupyöräilylle osoitettu kaista.

Pyöräilyn ja jalankulun yhteys Kellosaarenrannasta ja Kellosaarenrantapuistosta Kellosaarenkadulle säilyy ennallaan Kellosaarenpuiston reunalla sivuten yleistä pysäköintialuetta. Ruoholahden kanavan rannassa kulkeva kävelyreitti säilyy muuttumattomana.

Kellosaarenrannasta poistuu 20 ajoneuvon yksityinen pysäköintialue sekä 14 lyhytaikaista yleisessä käytössä olevaa asiointipaikkaa. Yksityinen pysäköintialue siirtyy asemakaavan myötä voimailaitoksen itäpuolelle. Uudelle yksityiselle pysäköintialueelle (LP-alue) tulee laatia rasitesopimus, jotta uudelle AK-korttelialueelle on mahdollista ajaa LP-alueen läpi. LP-alueen itäreunalle tulee myös varata tilavaraus asuinkorttelin ja sen liiketilojen huolto- sekä saattoliikenteelle. Tilavaraus on esitetty ohjeellisena asemakaavan liitteenä olevassa liikennesuunnitelmaluonnoksessa.

Palvelut

Lähtökohdat

Kaava-alueen läheisyydessä on hyvät palvelut. Lähimpään kouluun on matkaa noin puoli kilometriä ja lähimpään päiväkotiin noin 150 metriä. Kaupallisista palveluista merkittävin on Ruoholahden kauppakeskus noin 200 metrin päässä.

Kaava-alueen ainoa nykypalvelu on ravintola Faro.

Kaavaratkaisu

Asemakaavassa on asuinkorttelin yhteyteen merkitty liiketilaa yhteensä 240 k-m². Rantaravintolalle on osoitettu lisärakennusoikeutta 310 k-m².

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Liki koko alue on meritäyttöä. Kellosaarenpuiston kohdalla entinen Kellosaari nousee avokalliona maanpinnan yläpuolelle.

Kaava-alue on puistoja ja öljysäiliön ympäristöä lukuun ottamatta nykyisin pääasiassa asfaltti- ja luonnonkivipintaista katu- tai tonttialuetta. Kellosaarenrannassa on jalava- ja lehmusrivejä Kellosaarenrantapuiston puolella ja puistolehmusrivejä voimalaitoksen puolella. Kellosaarenpuistoa reunustaa lehmusrivistöt ja lisäksi Ruoholahden kanavan rannassa on muutamia rusokirsikoita. Ympäristö on nykyisellään valmiiksi rakennettua, rakennusten ollessa pääosin 5–7 -kerroksisia. Sijainti lähellä merenrantaa tekee alueesta nykyisellään melko tuulisen.

Kaavaratkaisu

Asuinrakennusten korttelialueen rakentuminen aiheuttaa tarpeen poistaa osan Kellosaarenranta –kadun ja Kellosaarenrantapuiston

puustosta. Kellosaarenpuisto ja Kellosaarenrantapuisto suunnitellaan jatkossa yhtenäiseksi kokonaisuudeksi.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Kaupunkirakennetta tiivistetään olemassa olevaan infrastruktuuriin, palveluihin, liikennejärjestelmiin ja kantakaupunkiin tukeutuen. Tämä tukee ilmastoviisaan ja kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteita.

Kaavaratkaisu

Pyöräilyn ja kävelyn reittien toiminnallisuutta kehitetään, mikä tukee kestäviin liikkumismuotoihin pohjautuvaa elämäntapaa. Kävely-ympäristö ja kaupunkikulttuurin tarpeet otetaan huomioon julkisen tilan suunnittelussa. Kaavaratkaisu tukeutuu tiiviiseen kaupunkirakenteeseen, jossa monipuoliset palvelut ja joukkoliikenteen yhteydet sijaitsevat kävelyetäisyydellä.

Yhdyskuntatekninen huolto ja tulvasuojelu

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Suunnitellun asutuskorttelin länsipuolella sijaitsee kaksi Kellosaaren varavoimalan ja Ruoholahdenkanavan välistä jäähdytysvesiputkea. Kellosaarenrannan ja Länsisatamankadun risteyksessä on jätevedenpumppaamo.

Kaava-alue sijoittuu meren rannalle ja on alttiina merenpinnan korkeustason vaihteluille sekä aallokelle. Alueen itäosaan on määritetty turvalliset rakentamiskorkeudet Ilmatieteen laitoksen ja Helsingin kaupungin yhteistyössä laatimassa selvityksessä ”Turvalliset rakentamiskorkeudet Helsingin rannoilla 2020, 2050 ja 2100. Loppuraportti 13.1.2016 (päivitetty 15.1.2016)” Turvallinen rakentamiskorkeus tarkoittaa N2000-korkeusjärjestelmässä ilmoitettua tasoa, jolle yhtenäinen merivesi voi nousta. Arvio vuodelle 2100 yhdistetystä aallokon ja vedenkorkeuden arvosta on kaava-alueen kohdalla +3,92. Alueen yleistasausta vaihtelee nykyisellään +1,9...4,2, ollen keskimäärin n. +3.

Kaavaratkaisu

Varavoimalan jäähdytysvesiputket on huomioitu maankäytön suunnittelussa ja putket säilyvät nykyisillä paikoillaan. Kellosaarenranta -kadun katkaisu ja maankäytön muutokset aiheuttavat johtosiirtotarpeita. Merkittävimmät johtosiirrot kohdistuvat Kellosaarenpuiston länsireunan ja Harmajankadun hulevesiviemäriin, joiden purkukohdat mereen täytyy rakentaa uuteen paikkaan.

Kellosaarenranta -kadun viemärit ja johdot siirretään uuden asuntokorttelin pohjoispuolelle uudelle johtokujalle korttelin 20012 ET-korttelialueelle. Uusille hulevesiviemäreiden purkuputkille on merkitty johtokujat Kellosaarenpuistoon ja korttelin 20035 alueelle.

Kaava-alueelle sijoittuu myös sähkö- ja tietoliikennekaapeleita, joiden siirtoja tulee tarkastella toteutussuunnitteluvaiheessa.

Korttelin pysäköinti on suunniteltu sijoitettavaksi rakennusrunkojen alapuolelle. Pysäköintikerroksen alustava lattiataso on pääosin +1,8, laskien ajoluiskan liittymän kohdalla noin tasolle +1,45. Ajoluiskan alustava korkeusasema maanpinnan tasossa on n. +4. Turvallisen rakentamiskorkeuden +3,9 alapuoliset rakenteet tulee rakentaa vesitiiviinä. Asuntokorttelin pohjoisreunaan osoitettu yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatulle alueen osalle on kaavakartassa merkitty maanpinnan likimääräinen korkeusasema +4,2.

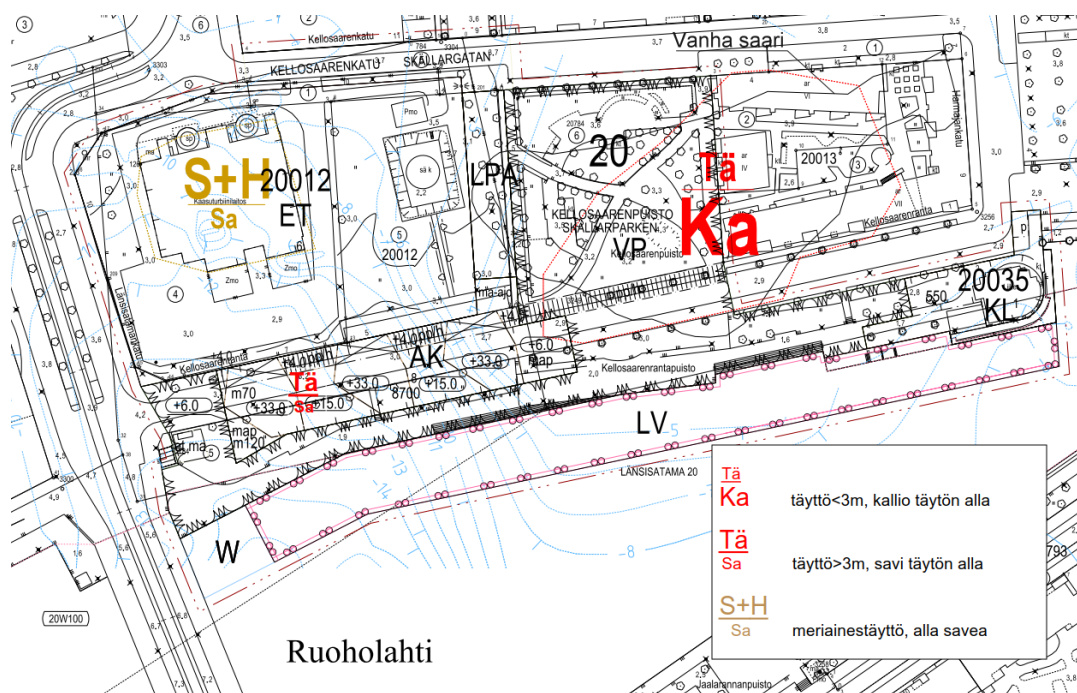
AK-korttelin aiheuttamat korkeustason muutokset sovitetaan ympäröivien alueiden nykyiseen tasaukseen. Maanpinnan taso Kellosaarenpuiston ranta-alueella säilyy nykyisellään n. +1,9...+2,0.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Kaava-alue sijoittuu lähes kokonaisuudessaan mereen tehdylle täytölle. Kellosaarenpuiston kohdalla on vanha saari. Täytöt on tehty pääasiassa 1970-luvulla. Nykyinen maanpinta korttelialueella on noin +2,7 ... +4,2. Korttelialueen edessä nykyisen rannan taso on alempana, noin tasolla +1,9 ... +2, korttelialueen itäpuolella rannan taso on noin +1,6 ... +2.

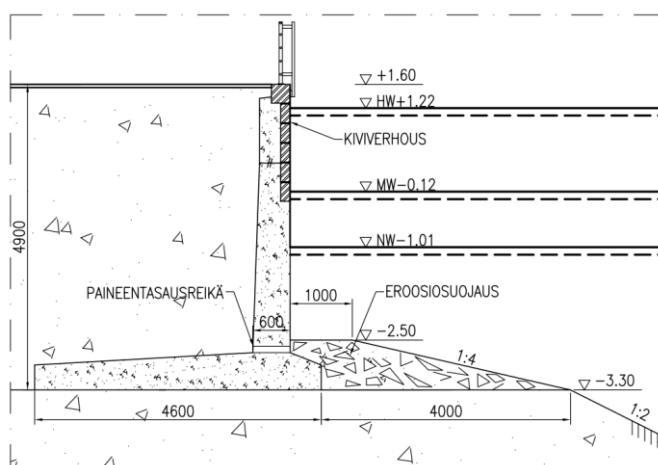
Täyttömaakerros on pääosin yli 10 metriä paksu. Täyttö on pääosin hiekkaista ja soraista täyttömaata, missä on seassa kiviä. Täyttömaakerroksen alla on savea 0-5 metriä ja saveen alapuolella silttiä, hiekkaa ja moreenia. Kairaukset ovat päättyneet alueen länsiosalla noin tasolle -14 ... -18. Vesialueella kairaukset ovat ulottuneet syvemmälle, noin tasolle -20. Kallio on todettu alimmillaan alueen länsiosalla tasolla -18,1 ja ylimmillään Kellosaarenpuiston avokallio on noin tasolla +4,3.

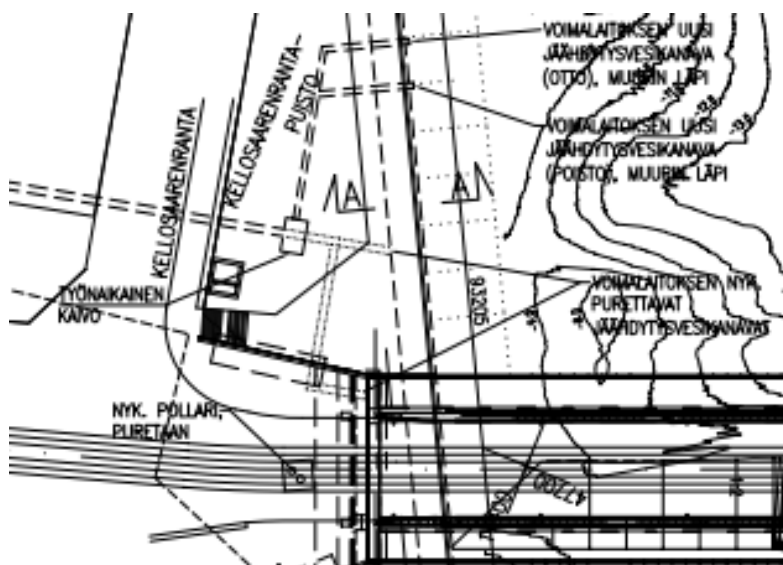


Maaperä ja luonnontilakartan pohjalta arvioitu vanhan saaren alue.

Crusellin sillan itäpuolella oleva rantamuuri on rakennettu 2010-luvulla. Rantamuurin itäosa Kellosaarenpuiston ja Harmajankadun välillä on rakennettu aikaisemmin 2000-luvun alussa.

A-A





Rantamuurin rakenne Crusellin sillan itäpuolella (WSP 29.10.2008)

Alueella tehtiin pilaantuneen maaperän tutkimus vuonna 2016 (Vahnen Environment 23.12.2016). Tutkimuksessa havaittiin paikoin kohonneita pitoisuuksia elohopeaa, arseenia, kuparia, lyijyä, öljyhiilivetyjä, polyaromaattisia hiilivetyjä, PCB-yhdisteitä sekä kloorattuja ja alifaattisia hiilivetyjä alimmillaan 7 metrin syvyydessä. Pitoisuudet ylittivät sekä ylemmän että alemman ohjearvon. Lisäksi maaperässä todettiin paikoin tiiltä, betonia ja yksittäisiä muovinpaloja. Kaivettava ja kunnostettava alue määrittyi tarkemmin jatkosuunnittelussa.

Vesialueen pohjaa on ruopattu ja haitta-ainepitoisia sedimenttejä poistettu vuonna 2008 Crusellinsillan rakentamisen yhteydessä. Kaavamuutosalueen vesialueella tehtiin pohjasedimenttien haitta-ainetutkimus vuonna 2019 (Vahnen Environment, 5.9.2019). Tutkimuksessa havaittiin paikoin metalleja, polyaromaattisia hiilivetyjä, PCB, PCDD- ja TBT-yhdisteitä. Tulosten mukaan mahdollisesti ruopattavaksi tulevista sedimenteistä osa on meriläjäytyskelvottomia. Ruopattava alue määrittyi myöhemmin jatkosuunnittelussa.

Kaavaratkaisu

Kaava-alue on rakennettavuudeltaan vaativa mm. paksun täyttömaakerroksen sekä täytön alla olevan savikerroksen takia. Kai-ruukset ovat syvimmillään ulottuneet lähes tasolle -20, kallionpinnan taso vaihtelee alueella noin -18 ... +4.

Rakennukset ja rakenteet tulee perustettavaksi paaluilla. Kadut ja kunnallistekniikka voidaan perustaa maanvaraisesti tiivistetyn täytön varaan. Rantamuurin Crusellin sillan puoleisessa päässä on stabiliteetin parantamiseksi esitetty vedenalaista vastapengertä tai pysyvän ponttiseinän asentamista maa-alueelle.

Rakennusten perustukset tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että niistä ei aiheudu kuormitusta rantarakenteelle. Rakentaminen tulee suunnitella ja toteuttaa sellaisilla menetelmillä, että rantarakenteiden vaurioriski minimoidaan. Etenkin ravintolan laajennus- asemakaava-alueen itäreunassa tulee toteuttaa niin, että rantamuureille ei aiheuteta kuormaa myöskään aluerakenteiden toteutuksessa.

Maanalaisen öljyvaraston toteuttamistapaa ja kustannustasoa on syytä haasteellisten olosuhteiden vuoksi täsmentää edelleen jatkosuunnittelussa.

Kaavassa on maaperän pilaantuneisuuden selvittämistä ja kunnostusta koskeva määräys.

Ruopattavaksi tuleva alue määrittyy myöhemmin jatkosuunnittelussa. Kaavassa on ruopattavia pohjasedimenttien pilaantuneisuuden selvittämistä koskeva määräys.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Kaavamuutosalueelle aiheutuu nykytilanteessa liikennemelua Länsisatamankadun ajoneuvo- ja raitiotieliikenteestä. Tavanomaisen liikennemelun lisäksi alueelle kohdistuu ajoittain ympäristömelua myös kaasuturbiinilaitoksen koekäytöstä sekä Tammasaaren polttoainesataman hiilenpurkauksesta. Molempien edellä mainittujen kohteiden ympäristölupiin liittyen on laadittu melupäästö- ja melutasomittauksia sekä arvioitu melun leviämistä mallilaskennan avulla. Asemakaavan valmistelun yhteydessä on laadittu erillinen ympäristömeluselvitys (Meluselvitys, Kellosaarenranta 160971-01, Akukon Oy, 22.12.2016), jossa on arvioitu alueelle kohdistuvaa ympäristömelua ja sen meluntorjuntaratkaisujen tarvetta kaavaratkaisun mukaisessa tilanteessa.

Melun kannalta tavanomaisena päivänä hallitseva ympäristömelulähde alueella on katu- ja raitiotieliikenne, jonka johdosta melutason ohjearvo ulkona (55 dB) ylittyy päivällä kaava-alueen länsiosissa Länsisatamankadun läheisyydessä. Kaasuturbiinilaitosta koekäytetään noin kuuden viikon välein arkipäivänä klo 8–16 välisenä aikana ja noin 30 min kerrallaan. Vuonna 2009 tehdyn ympäristöluvan edellyttämän mittauksen ja selvityksen mukaan koekäytön aikaiseksi keskiäänitasoksi on arvoitu laitosta nykytilanteessa lähimpänä sijaitsevan asuinrakennuksen luona maanpintatasolla noin 67 dB ja ylimmässä kerroksessa noin 70 dB silloin, kun laitoksen molemmat koneistot ovat käynnissä täydellä nimellistehollaan. Kaava-alueella vastaavan koekäyttötilanteen aikainen keskiäänitaso maanpintatasolla vaihtelee pääosin välillä 60–65 dB. Vuonna 2020 tehdyn uusintamittauksen perusteella pii-

pun melupäästö on pienentynyt aiemmasta noin 3-4 dB oletettavasti savukaasukanavan äänenvaimentimen huollon seurauksena. Tammasaaren polttoainesatamasta aiheutuu melua hiililavaa purettaessa. Hiililaivojen purkua on tapahtunut noin 10 kertaa vuodessa. Purku tapahtuu päivisin. Purkutapahtuman aikaisen keskiäänitason arvioidaan suuruusluokaltaan olevan kaava-alueen länsireunalla maanpintatasolla noin 60 dB.

Alueella toimivaa sähkötuotannon varavoimaa käytetään koe-käyttöjen lisäksi vain, jos valtakunnan sähköverkossa on vajuusta. Varavoimalan polttoaineena on kevyt polttoöljy, jota varastoidaan voimalan itäpuolella sijaitsevassa maanpäällisessä vallitilaan sijoitetussa öljysäiliössä. Varastoitavan öljyn määrä on enimmillään 400 m³. Nykyinen varastointijärjestelmä ei mahdollista asumisen sijoittamista varavoimalan välittömään läheisyyteen.

Ajoittaista ympäristöhäiriötä alueella aiheuttaa myös Tammasaaren polttoainesataman lastaustoiminnasta syntyvä kiinteän polttoaineen pölyäminen lastauksen yhteydessä.

Alueen pohjoispuolella on Salmisaaren voimalaitosalue, joka on käyttämiensä ja varastoimiensa kemikaalien perusteella turvallisuusselvityslaitos, jolle Tukes on asettanut 0,5 km laajuisen konsultointivyyöhykkeen. Suunnitellun asumisen etäisyys voimalaitosrakennuksesta on lähimmillään noin 400 metriä. Asemakaava alueen ja voimalaitoksen välissä on muuta toimintaa, kuten toimitiloja, kauppakeskus sekä asumista.

Kaavaratkaisu

Laaditun ympäristömeluselvityksen mukaan tavanomaisessa tilanteessa suunnitellun uuden asuinkorttelin alueelle kohdistuu liikennemelua, joka tulevaisuudessa hieman kasvaa Jätkäsaaren rakentumisen myötä lisääntyvän liikenteen vuoksi. Suurimmillaan liikennemelun päiväaikainen keskiäänitaso on korttelin länsipäädyssä noin 60 dB. Raitioliikenteen aiheuttamaksi enimmäisäänitasoksi on arvioitu noin 70 dB. Uuden asuinkorttelin piha-alueet on mahdollista sijoittaa viitesuunnitelman mukaisesti pistetalojen väliin siten, että melutaso ohjearvot ulkona eivät ylitä pihilla tavanomaisesta liikennemelusta johtuen. Kaavaratkaisun ei itsessään arvioida vaikuttavan merkittävästi liikennemelun leviämiseen ja melutasoon alueen ympäristössä.

Kaasuturbiinilaitoksen koekäytön aikainen keskiäänitaso on suunniteltujen asuinrakennusten kohdalla suurimmillaan niiden pohjoisjulkisivuilla noin 69 dB ja vastaavasti rakennusten välisillä ulko-oleskelualueilla melutaso on suurimmillaan noin 70 dB. Koekäytön aikainen melutaso ulkona on arvioitu epämiellyttävän voimakkaaksi, mutta ei terveydelle vaaralliseksi. Arvioidut melutasot perustuvat vuonna 2009 tehtyihin melupäästömittauksiin, jossa

piippujen melupäästö on ollut viimeksi mitattua suurempi. Kokonaismelun ei arvioida olevan kapeakaistaista, eikä melu ole myöskään impulssimaista. Hiililaivan purkamisen aikainen melu kohdistuu kaava-alueella lähinnä uusien asuinrakennusten länsijulkisivun ylimpiin kerroksiin, joissa normaalitilanteeseen verrattuna päiväaikainen keskiäänitaso kasvaa noin kaksi desibeliä, ollen yhdessä liikennemelun kanssa noin 62 dB.

Kaavassa on annettu 30 dB äänitasoerovaatimus liikennemelua vastaan koko asuinkorttelille, jotta varmistetaan tavanomaisen vähimmäisvaatimuksen toteutuminen kaikilta julkisivuilta. Tämän lisäksi edellytetään pääasiassa rakennusten kaasuturbiinilaitoksen puoleisilta julkisivuilta suurempaa 32-35 dB äänitasoerovaatimusta. Tällä vähennetään ajoittaisista poikkeustilanteista (lähinnä koekäytöt) kohdistuvia häiriöitä sisätiloihin. Kaavamääräyksellä edellytetään myös kiinnittämään asuinrakennusten meluntorjunnan jatkosuunnittelussa huomiota kaasuturbiinilaitoksen läheisyyteen, jotta laitoksen läheisyys tulee otetuksi huomioon yksityiskohtaisempia suunnitteluratkaisuja tehtäessä. Määräysten tavoitteena on se, että asuntoihin kohdistuisi normaalitilanteen lisäksi mahdollisimman vähän haittaa myös kaasuturbiinilaitoksen koekäytön aikana, mutta ei kuitenkaan edellytettäisi rakenteilta tarpeettomasti poikkeuksellisen suuria vaatimuksia. Annetuilla äänitasoerovaatimuksilla arvioidaan saavutettavan melutason ohjearvoihin verraten hyvät olosuhteet asuinrakennusten sisätiloissa myös päiväaikaisten koekäyttöjen aikana. Uusimpien melupäästömittausten perusteella myös poikkeustilanteesta johtuvan yöaikaisen käynnin aiheuttama melutaso rakennuksen sisällä olisi myös lähellä yöaikaista ohjearvotasoa. Annetuilla määräyksillä luodaan myös muiden melulähteiden osalta hyvät asuinolosuhteet. Leikkiin ja oleskeluun tarkoitettujen piha-alueiden sekä oleskeluparvekkeiden ja -terassien osalta tulee jatkosuunnittelussa varmistaa tavanomaisen liikennemelun osalta melutason ohjearvojen saavuttaminen. AK-korttelialueen meluntorjunnan jatkosuunnittelumääräyksillä on ympäristömelun osalta pyritty myös varmistamaan kaasuturbiinilaitoksen toimintaedellytysten säilyminen nykytilannetta vastaavalla tasolla.

Voimalaitostoiminnan säilyminen alueella edellyttää muutoksia Kellosaaren varavoimalaitoksen vieressä sijaitsevan kevyen polttoöljyn varaston sijoittelussa. Asumisen toteuttaminen valmisteltavan asemakaavan mukaiselle AK-korttelialueelle edellyttää nykyisen öljyvaraston poistamisen käytöstä. Varavoimalan polttoainehuollon varmistaminen edellyttää uuden varaston toteuttamista pääosin maanalaisena rakenteella.

Asemakaavoituksen aikana on tutkittu mahdollisuuksia polttoainetarastoinnin muuttamiseen varavoimalan alueella. Muutoksen mahdollisuuksia ja vaikutuksia on tarkasteltu yhteistyössä Helen Oy:n, Tukesin ja Helsingin kaupungin pelastuslaitoksen kanssa.

Tavoitteena on ollut varmistaa riittävät turvallisuusedellytykset sekä kaavamuutoksen mukaiselle uudelle, että nykyiselle asumiselle. Samalla on kiinnitetty huomiota voimalan käytön ja huollon tarvitsemaan tilaan, voimalaitosrakennuksen rakenteisiin ja pelastuslaitoksen operatiivisen toiminnan edellytyksiin. Varaston yleispiirteisistä sijainnista ja rakenteellisista ratkaisuksista sekä vaikutuksista mahdollisissa onnettomuustilanteissa on raportoitu erilliset selvitykset (Pöyry Management Control, 24.5.2018).

Öljyvaraston toteutustavaksi on turvallisuusvaikutusten minimoimiseksi valittu vaihtoehto, jossa varasto on pääosin maanalainen. Maanpäällisiä rakenteita ovat betonisen vallitilan kansi ja räjähdysluukut. Rakenne vaikuttaa rajoittavasti palojen etenemiseen ja kestoon, sillä palon tarvitsemaa happea on saatavilla rajallisesti.

Öljyvaraston mahdollisten onnettomuuksien vaikutuksista on tarkasteltu tulipalojen lämpösäteilyä, savukaasujen leviämistä ja räjähdysdynamiikan ylipainevaikutuksia. Tulipalojen vaikutusarviot on laadittu sekä tilanteelle, että varaston räjähdysluukut toimivat suunnitellusti ja että tilanteelle, jossa räjähdysluukut vikaantuvat onnettomuuden seurauksena. Vikaantumistilanteet on lisäksi tarkasteltu automaattisen sammutusjärjestelmän kera ja ilman.

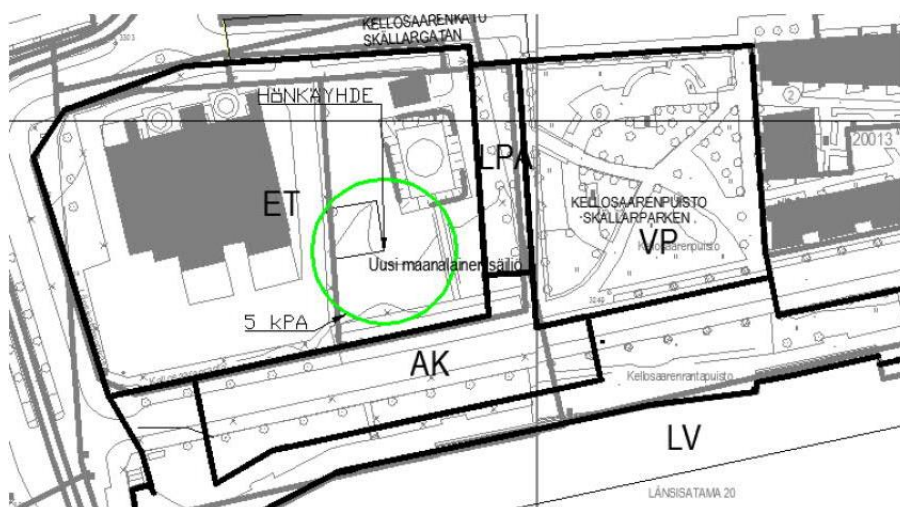
Tilanteissa, joissa räjähdysluukut toimivat normaalisti, tulipalojen savukaasut kertyvät suurimmalta osin vallitilaan, josta ne palon jälkeen tuuletetaan pois. Skenaariossa ei ole mukana automaattista sammutusjärjestelmää. Pisimmälle vaikutuksia aiheuttava savukaasun komponentti on rikkidioksidi. Mikäli kaikki savukaasut vapautettaisiin tuuletuksessa kerralla, ulottuisi kapea savukaasuvana rikkidioksidin AEGL 2 pitoisuudella (kerrostaloalueet) reilun 250 metrin etäisyydelle. Todellisuudessa savukaasut eivät vapaudu kokonaisuudessaan hetkessä, vaan savunpoiston tekee pelastuslaitos hallitusti ja sen yhteydessä on mahdollisuus varautua esimerkiksi alueen tyhjentämiseen.

Tilanteessa, jossa luukut vikaantuisivat eikä automaattista sammutusjärjestelmää ole, savukaasuvaikutukset ulottuisivat enimmällään yli 1200 m etäisyydelle (rikkidioksidi AEGL 2). Sammutusjärjestelmän käytössä ollessa pitoisuudet eivät ylittyneet vallitilan ulkopuolella luukkujen vikaantuessaan.

Lämpösäteilyvaikutuksia tutkittiin samoin herkkyystarkasteluin. Mikäli räjähdysluukut toimivat normaalisti, ei ympäristöön kohdistu merkittävää lämpösäteilyä. Tilanteessa, jossa luukut jäävät auki vian seurauksena rajoittuu merkittävä lämpösäteilyvaikutus voimalan alueelle.

Räjähdysvaikutuksia voi aiheutua säiliön hönkäyhteydestä. Se tulee sijoittaa yli 20 metrin etäisyydelle voimalan alueen rajan sisäpuolelle, jolloin merkittävät ylipainevaikutukset jäävät voimalan alueelle.

Yleispiirteinen alustava sijainti on esitetty kuvassa, jossa on myös hönkäyhteyden edellyttämä 20 metrin suojaetäisyys.



Uuden öljyvaraston yleispiirteinen sijainti ja hönkäyhteyden suojaetäisyys 20 m.

Tehtyjen selvitysten perusteella varasto voidaan sijoittaa alueelle siten, että mahdollisesta onnettomuustilanteesta ei aiheudu vaaraa aiheuttavaa lämpösäteilyä tai ylipainevaikutuksia. Säiliö on toteutettava pääosin maanalaisena rakenteena ja varustettava automaattisella sammutusjärjestelmässä

Säiliön tarkka sijainti ja yksityiskohtaiset ratkaisut tulee täsmentää jatkosuunnittelun yhteydessä turvallisuusnäkökulmat painottuen.

Aluetta ei voi ottaa asuinkäyttöön, ennen nykyisen varaston käytöstä poistamista.

Asemakaavassa on annettu öljyn varastointia koskevat määräykset seuraavat määräykset:

”Asuinkorttelin rakennuksille ei saa myöntää rakennuslupaa, ennen kuin maan päällä sijaitseva polttoainevarasto on poistettu käytöstä.”

”Maanalainen polttoöljyvarasto tulee sijoittaa riittävälle etäisyydelle asuinkortteleista, että se ei aiheuta välitöntä vaaraa asumiselle. Varasto on varustettava automaattisella sammutusjärjestelmällä.”

Asemakaava ei tuo asutusta nykyistä lähemmäksi Salmisaaren voimalaitosta. Koska kaava on konsultointiväyhykkeellä, tulee siitä pyytää lausunto kemikaali- ja turvallisuusvirasto Tukesilta ja kaupungin pelastuslaitokselta.

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

AK korttelin pelastusjärjestelyt tulee järjestää omatoimisen pelastautumisen kautta. Pelastuslaitoksen ajoneuvojen nostopaikoille ei ole esitetty tilavarauksia katualueelta.

Asemakaavassa on annettu seuraavat määräykset:

”Asuinkorttelin rakennuksille ei saa myöntää rakennuslupaa, ennen kuin maan päällä sijaitseva polttoainevarasto on poistettu käytöstä.”

”Maanalainen polttoöljyvarasto tulee sijoittaa riittävälle etäisyydelle asuinkortteleista, että se ei aiheuta välitöntä vaaraa asumiselle. Varasto on varustettava automaattisella sammutusjärjestelmällä.”

Nimistö

Puistojen yhdistämisen myötä Kellosaarenrantapuisto nimenä poistuu Kellosaarenpuiston jäädessä uuden puistokokonaisuuden nimeksi.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Meluselvitys, Kellosaarenranta 160971-01. Akukon Oy, 22.12.2016.

Ympäristötekkinen tutkimusraportti, Kellosaarenranta. Vahanen Environment Oy, 23.12.2016.

Tammasaaren satama. Arvio yöaikaisesta melusta. TL akustiikka.

Kellosaaren öljysäiliö, Onnettomuustilanteiden seurausten arviointi. Pöry Management Consulting Oy. 24.5.2018.

Kellosaaren varavoimalaitos, Öljysäiliön maanalainen vallitila, Rakennettavuusselvitys- ja kustannusarvio. Pöry Management Consulting Oy. 24.5.2018.

Sedimenttitutkimusraportti, Kellosaarenranta. Vahanen Environment, 5.9.2019.

Kellosaarenranta, Kustannusarvio jätteiden poistolle ENV1020, koontitaulukko. Vahanen Environment Oy, 23.12.2016.

Kellosaarenrannan stabiliteettitarkastelu, Wsp Finland Oy, 30.4.2021.

Kellosaarenpuisto Ideasuunnitelma – MASU Planning Oy,
17.05.21.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta on alustavasti arvioitu aiheutuvan kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

- Esirakentaminen	3,6...3,9 milj. euroa
- LPA-alueet	0,2 milj. euroa
- Viheralueet	2,1...2,6 milj. euroa
- Johtosiirrot	<u>0,3 milj. euroa</u>
Yhteensä	6,2...7,0 milj. euroa

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on AM-ohjelman mukaisesti arvioiden noin 10 milj. euroa.

Esirakentamisen kustannukset sisältävät maanalaisen polttoainesäiliön rakentamisen ET-korttelialueelle, vedenalaisen vastapenkereen rakentamisen ja pysyvän ponttiseinän rakentamisen maa-alueelle sekä tulvarakenteen rakentamisen asuinkorttelin eteläreunaan.

Lisäksi kustannuksia voi muodostua pilaantuneen maaperän kunnostamisesta. Tarkka kaivettavaksi ja kunnostettavaksi tuleva määrä selviää jatkosuunnittelussa. Kustannuksia voi muodostua myös ruoppauksesta ja haitta-ainepitoisten sedimenttien käsittelystä. Ruopattavat määrät tarkentuvat jatkosuunnittelussa.

Muut kustannukset muodostuvat mm. LPA-alueen rakentamisesta Kellosaarenpuiston länsipuolelle, Kellosaarenpuiston ideasuunnitelman mukaisesta rakentamisesta sekä jätevesi- ja hulevesiviemäreiden siirroista Kellosaarenranta-kadulla ja Harmajankadulla. Sähkö- ja tietoliikennekaapeleiden siirtojen kustannuksia ei ole arvioitu.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen mahdollistaa alueen lisärakentamisen ja nykyisen kaupunkirakenteen tiivistämisen. Muutos mahdollistaa noin 195 uuden asukkaan sijoittumisen alueelle. Maantähtäykseen suunniteltu liiketila sekä puistoalueella sijaitsevalle ravintolalle osoitettu lisärakennusoikeus tuovat alueen nykyisillekin asukkaille lisää palveluja.

Vaikutukset luontoon

Puiston osalta alueella oleva viherpinta-ala kasvaa ja kaavan mukainen ratkaisu edellyttää toteutuessaan jäljelle jäävän puiston

osittaista uudelleen suunnittelua ja toteutusta. Uusia elinympäristöjä kaupunkiluonnolle saattaa muodostua uudisrakennuksen tornien välisille pihakansille.

Vaikutukset liikenteen järjestämiseen

Kellosaarenrannan katkaisu moottoriajoneuvoliikenteeltä lisää hieman liikennettä Kellosaarenkadulla. Liikennemäärän lisääntyminen ei heikennä Kellosaarenkadun liikenneturvallisuutta merkittävästi. Kellosaarenrannasta poistuu 20 ajoneuvon yksityinen pysäköintialue sekä 14 lyhytaikaista yleisessä käytössä olevaa asiantipaikkaa. Yksityinen pysäköintialue siirtyy asemakaavan myötä voimalliseksi itäpuolelle.

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Ruoholahdenkanavan pohjoisreuna täydentyy uudella korttelilla ja ravintolarakennuksen laajennuksella. Kaavaratkaisu muuttaa näkymää Ruoholahden kanavan varrella. Uusi asuinkortteli peittää länsipuolellaan olevan HTC-toimitilakorttelin osittain ja vaikuttaa näin alueen maisemakuvaan.

Vaikutukset ilmastomuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Uusi asuinrakennusten korttelialue täydentää olemassa olevaa kaupunkirakennetta, ja tukeutuu vahvasti kävelyyn, pyöräilyyn ja joukkoliikenteeseen edistämällä siten resurssitehokasta, kestävästä ja ilmastoviisasta yhdyskuntakehitystä.

Istutetuilla pihakansilla ja mahdollisilla viherkatoilla pyritään viivyttämään hulevesiä, mikä osaltaan hillitsee ilmastomuutoksen ja sään ääri-ilmiöiden vaikutuksia. Pihakansien istutuksilla pyritään myös suotuisan mikroilmaston muodostumiseen.

Alueen korkotasojen suunnittelussa on varauduttu merivedenpinnan nousuun sekä lisääntyviin myrskyihin ja rankkasateisiin.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen ja eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä

Kaavaehdotuksessa on annettu meluntorjuntaa koskevia määräyksiä, joilla luodaan ympäristömelun osalta edellytykset terveelliselle ja turvalliselle asuinympäristölle.

Kaavassa on annettu öljyn varastointia koskevia määräyksiä, joilla luodaan riittävät edellytykset turvalliselle ja terveelliselle ympäristölle. Asemakaavan toteuttamiseksi tehtävät muutokset ovat turvallisuuden kannalta merkittäviä ja nykytilanteeseen verrattuna edullisia myös asemakaavaa laajemmalla alueella.

Asemakaavamääräyksellä varmistetaan, että pilaantunut maaperä kunnostetaan ennen alueen ottamista uuteen käyttötarkoitukseen. Pilaantuneisuudesta ei siten aiheudu haittaa tai vaaraa ihmisten terveydelle.

Katkaistava Kellosaarenranta –katu muodostaa rantaan uuden autottoman vyöhykkeen ja lisää näin alueen liikenteellistä turvallisuutta. Kaava luo edellytykset uudenlaisen, yhtenäisen puistoalueen ja kohtaamispaikan suunnitteluun.

Toteutus

Kaava-alueen kuuluminen toteuttamisprojektiin

Toteutuksen koordinointia yhdessä toimialan kanssa johtaa kaupunginkanslian Länsisatama-projekti.

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

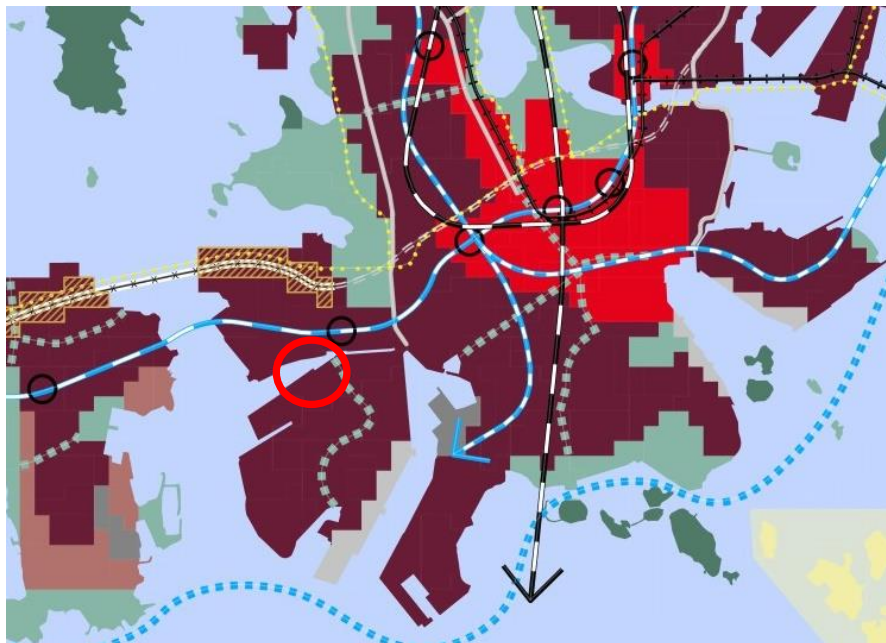
- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
- vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä suurilla kaupunkiseuduilla
- edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä
- huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävästä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta
- sijoitetaan suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista

Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu eheän yhdyskuntarakenteen vahvistamisen ja olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuvan yhdyskuntakehityksen tavoitteita soveltamalla uudet rakennukset olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen, erinomaisten kävelyn, polkupyöräilyn ja julkisen liikenteen yhteyksien ääreen.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2016 mukaan alue on kantakaupunki C2 - aluetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaava 2016 mukainen.



Ote Helsingin yleiskaavasta 2016.

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



Ote Helsingin maanalaisesta yleiskaavasta.

Asemakaavat

Alueella on voimassa:

- Asemakaava nro 9920 (vahvistettu 30.10.1992). Kaavan mukaan alue on puistoa, vesialuetta, venesatama-aluetta, autopaikkojen korttelialuetta sekä katualuetta.
- Asemakaava nro 10550 (vahvistettu 7.5.1999). Kaavan mukaan alue on puistoa, yleisten rakennusten korttelialuetta, asuinkerrostalojen korttelialuetta sekä katualuetta.
- Asemakaava nro 11030 (tullut voimaan 26.11.2004). Kaavan mukaan alue on vesialuetta ja katualuetta.



Ote ajantasa-asemakaavasta. Kaava-alueen rajausta punaisella.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa asemakaava-alueen maat.

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 2016 kaupungin aloitteesta.

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Pelastuslaitos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo

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

Vireilletulosta ja OAS:n nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/ksv sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutiset lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 8.–26.8.2016 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- Huutokonttorissa, Tyynenmerenkatu 1
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Valmistelija oli tavattavissa 17.8.2016 Huutokonttorissa.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat pysäköinnin järjestämiseen, alueelle kohdistuviin melu- ja muihin ympäristöhäiriöihin ja niiltä suojautumiseen, ilmastomuutoksen hillinnän ja sopeutumisen teemoihin, olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen huomioimiseen sekä vehreän ja viihtyisän ympäristön säilymiseen ja alueen hyvien kulkuyhteyksien säilymiseen.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että siirtyvien pysäköintipaikkojen lukumäärä on varmistettu nykytilannetta vastaavaksi, kanavanrannan kulkuyhteyden säilyminen on varmistettu ja puistoalue on säilytetty mahdollisimman suurena. Kaavassa on annettu määräyksiä, jotka koskevat melua, ilmastomuutoksen hillintää ja siihen sopeutumista ja olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen huomioimista. Kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä on laadittu useita selvityksiä.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat rakentamisen määrään, rakennustyyppien soveltumiseen alueelle, rakennuksen arkkitehtuuriin, liiketiloihin, lähellä sijaitsevien asuntojen muuttuviin näkyymiin ja arvonlaskuun, kaupunkikuvaan, rakennuksen osittaiseen sijoittumiseen valmiille puistoalueelle, Ruoholahden kanavan näkymäakselin ja maiseman säilyttämiseen, Kellosaarenrannan (katu) katkaisemiseen, vaikutuksiin lähimpien katujen liikennemääriin, liikenteelliseen turvallisuuteen, varavoimala-alueen kehittämiseen tulevaisuudessa sekä alueen melu- ja muihin ympäristöhäiriöihin.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavassa on annettu määräyksiä, jotka koskevat mm. melua ja muita ympäristöhäiriöitä, puistoalueen suunnittelua ja rakennuksen arkkitehtuuria. Kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä on laadittu useita selvityksiä.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 15 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Luonnosaineiston ja tarkistetun osallistumis- ja arviointisuunnitelman erillinen nähtävilläolo 18.5.–8.6.2020

Luonnosaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Helsingin Uutiset -lehdessä.

Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma yhdessä asema-kaavakartta- ja kaavaselostusluonnoksen kanssa on esillä 18.5.-8.6.2020 seuraavissa paikoissa:

- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun www.hel.fi/suunnitelmat.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Luonnosaineiston ja tarkistetun osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo järjestettiin erikseen, jolloin viranomaisten kannanotot kohdistuivat olemassa oleviin yhdyskuntateknisiin verkostoihin ja niiden siirtotarpeisiin, alueelle kohdistuviin melu- ja muihin ympäristöhäiriöihin sekä onnettomuusvaaraan, pelastusturvallisuuteen, kaavan vuorovaikutukseen sekä hankkeen toteutusai-katauluun.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että johtokujien sijainteja kaavakartassa on tarkistettu, kaavaselostukseen on lisätty vesihuollon liite, melumääräyksiä on täydennetty, arkadin ali kulkevalle yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varatulle alueenosalle (pp) on määrätty/osoitettu vähimmäiskorkeus ja asuinrakennuksen kerroslukua on muutettu kahdeksasta seitsemään.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Luonnosaineiston ja tarkistetun osallistumis- ja arviointisuunnitelman erillisen nähtävilläolon yhteydessä saadut mielipiteet kohdistuivat

rakentamisen määrään ja rakennuksen korkeuteen, rakennustyyppin soveltumiseen alueelle, rakennuksen arkkitehtuuriin, rakennuksen vaikutuksesta valo- ja varjo-olosuhteisiin, liiketiloihin, kaupunkikuvaan, rakennuksen osittaiseen sijoittumiseen valmiille puistoalueelle, Ruoholahden kanavan näkymäakselin ja maiseman säilyttämiseen, Kellosaarenrannan (katu) katkaisemiseen, liikenteelliseen turvallisuuteen, varavoimala-alueen kehittämiseen tulevaisuudessa sekä alueen melu- ja muihin ympäristöhäiriöihin.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaava-aineistoon on lisätty kaupunkikuvallinen tarkastelu, kaavassa on annettu määräyksiä, jotka koskevat mm. melua ja muita ympäristöhäiriöitä, puistoalueen suunnittelua ja rakennuksen arkkitehtuuria. Määräyksiä tullaan tarkentamaan kaavan ehdotusvaiheessa. Kaavaluonnoksen valmistelun yhteydessä on laadittu useita selvityksiä.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 16 kpl. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui yksi kirje.

Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet

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

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin Satama
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Uudenmaan ELY-keskus
 - Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES)
-

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Helsingissä, 16.08.2021

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	09.06.2021
Kaavan nimi	Kellosaarenranta		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		14.06.2016
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		09112735
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,9708	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0098	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,9708

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	2,9708	100,0	8360	0,28	0,0000	1960
A yhteensä	0,2887	9,7	8050	2,79	-0,0845	1650
P yhteensä						
Y yhteensä			-2160		-0,5857	-2160
C yhteensä						
K yhteensä	0,1141	3,8	550	0,48	0,1141	550
T yhteensä						
V yhteensä	0,9747	32,8	-240	-0,02	0,0299	-240
R yhteensä						
L yhteensä	0,7303	24,6			-0,1603	
E yhteensä	0,8155	27,5	2160	0,26	0,8155	2160
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,0475	1,6			-0,1290	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0098	0,3		0,0098	

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

Alamerkinnot

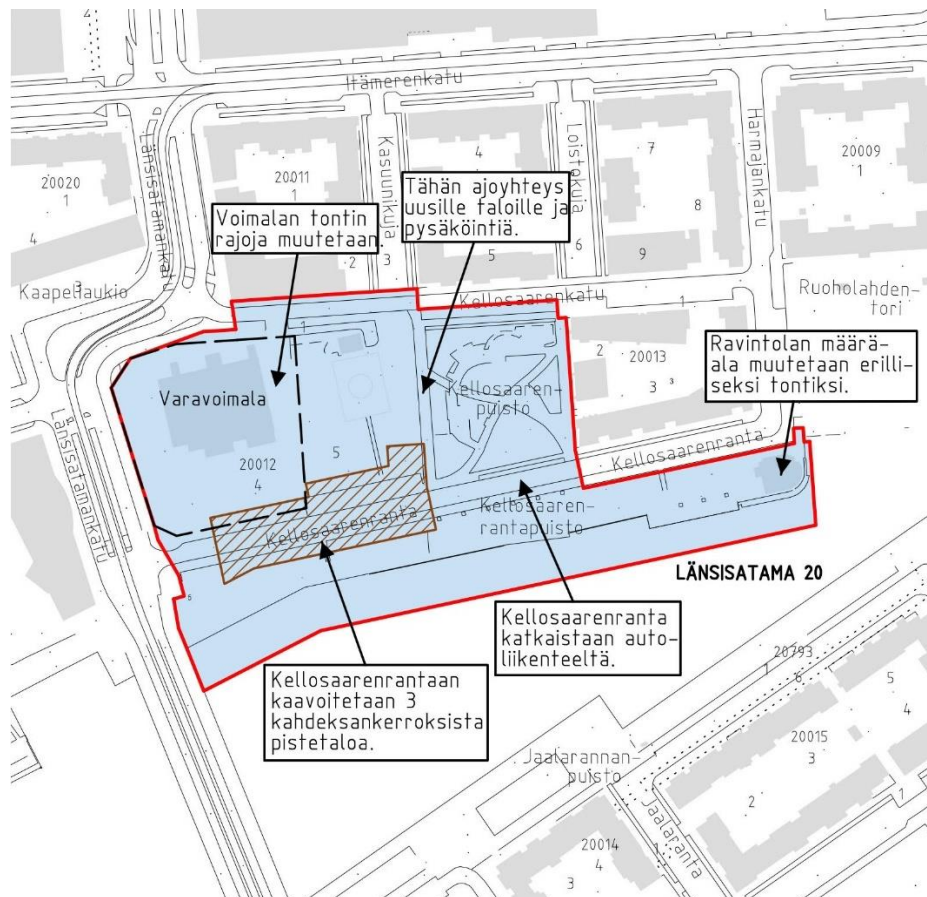
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,9708	100,0	8360	0,28	0,0000	1960
A yhteensä	0,2887	9,7	8050	2,79	-0,0845	1650
AK	0,2887	100,0	8050	2,79	-0,0845	1650
P yhteensä						
Y yhteensä			-2160		-0,5857	-2160
Y			-2160		-0,5857	-2160
C yhteensä						
K yhteensä	0,1141	3,8	550	0,48	0,1141	550
KL	0,1141	100,0	550	0,48	0,1141	550
T yhteensä						
V yhteensä	0,9747	32,8	-240	-0,02	0,0299	-240
VP	0,9747	100,0	-240	-0,02	0,0299	-240
R yhteensä						
L yhteensä	0,7303	24,6			-0,1603	
Kadut	0,0984	13,5			-0,3889	
LV	0,4812	65,9			0,1254	
LPA	0,1507	20,6			0,1032	
E yhteensä	0,8155	27,5	2160	0,26	0,8155	2160
ET	0,8155	100,0	2160	0,26	0,8155	2160
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,0475	1,6			-0,1290	
W	0,0475	100,0			-0,1290	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0098	0,3		0,0098	
map	0,0098	100,0		0,0098	

KELLOSAAREN RANTA, ASEMAKAAVAN MUUTOS**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma korvaa aiemmin 14.6.2016 päivätyn suunnitelman. Kaavoitusprosessia on lyhennetty siten, että kaavaehdotus viedään kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyyn vasta julkisen nähtävilläolon jälkeen. Suunnittelun taustatietoja on päivitetty.

Ruoholahden suunnitellaan uutta asuinkorttelia. Suunnitelmissa on muutoksia myös katuihin, puistoihin ja aluerajauksiin.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Ruoholahden kanavan ja Kellosaaren varavoimalan väliin suunnitellaan asuinkorttelia. Suunnitelmassa Kellosaarenranta -niminen katu katkaistaan ajoneuvoliikenteeltä länsiosastaan. Kellosaarenpuisto ja Kellosaarenrantapuisto yhdistetään yhdeksi puistoksi. Lisäksi on tarkoitus muuttaa joitain varavoimalan aluerajauksia.

Osallistuminen ja aineistot

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (selostusluonnos, kaavaluonnos) on esillä 18.5.–8.6.2020 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Aineistoon voi käydä tutustumassa Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa (käyntiosoite Sörnäistenkatu 1, ala-aula). Asiakaspalvelu palvelee puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa (<https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot/yhteystiedot>).

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 8.6.2020**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

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
 - Jätkäsaari-seura ry
 - Helsingin Yrittäjät
 - asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Väylävirasto
 - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
 - Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes), Helsinki
 - Helsingin vanhusneuvosto
 - Helsingin vammaisneuvosto
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
 - kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
-

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, kaupunkikuvaan, virkistykseen, maisemaan ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat.

Suunnittelun taustatietoa

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

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1992, 1999 ja 2004) ja niissä alue on merkitty yleisten rakennusten, asuinkerrostalojen ja autopaikkojen korttelialueiksi, puistojen ja katujen alueiksi sekä vene-satama- ja vesialueiksi.

Voimassa olevassa Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on merkitty kantakaupunki C2 alueeksi.

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Meluselvitys, Kellosaarenranta, (Akukon Oy, 2016).
- Ympäristötekkinen tutkimusraportti, Kellosaarenranta, (Vahanen Environment Oy, 2016).
- Kellosaarenranta, Kustannusarvio jätteen poistolle ENV1020, koontitaulukko, (Vahanen Environment Oy, 2016).
- Tammasaaren satama. Arvio yöaikaisesta melusta, (TL akustiikka, 2017).
- Onnettomuustilanteiden seurausten arviointi, (Pöyry Management Consulting Oy, 2018).
- Rakennettavuusselvitys- ja kustannusarvio, (Pöyry Management Consulting Oy, 2018).
- Sedimenttitutkimusraportti, Kellosaarenranta (Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto, teknistaloudellinen suunnittelu, 2019).
- Kellosaarenrannan stabiliteettitarkastelu, (Wsp Finland Oy, käynnissä).

Alueella, johon asuintaloja suunnitellaan, sijaitsee nykyisin Kellosaarenranta (katu), osa Kellosaaren varavoimalaitoksen tontista ja osa Kellosaarenrantapuistosta.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Riikka Elo, suunnittelija, p. (09) 310 27214, riikka.elo@hel.fi

Liikenne

Teemu Vuohtoniemi, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37490,
teemu.vuohtoniemi@hel.fi

Teknistoloudelliset asiat

Jarkko Nyman, insinööri, p. (09) 310 37094, jarkko.nyman@hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Paula Hurme, maisema-arkkitehti, p. (09) 310 26093,
paula.hurme@hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata Suunnitelmavahti-palvelun avulla (www.hel.fi/suunnitelmavahti) sekä sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto ja twitter.com/helsinkikymp).

Helsingissä 4.5.2020

Matti Kaijansinkko
tiimipäällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2016 kaupungin aloitteesta
- suunnittelusta on tiedotettu vuoden 2016 kaavoituskatsauksessa



OAS

- OAS nähtävillä 8.8.–26.8.2016, valmistelija tavattavissa 17.8.2016 Huutokonttorissa
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/ksv ja Helsingin Uutiset -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



Luonnos

- päivitetty OAS ja luonnosaineistoa nähtävillä 18.5.–8.6.2020
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Helsingin Uutiset -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



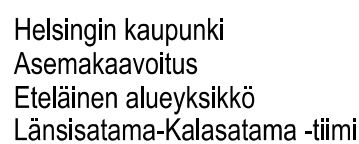
Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään lautakunnalle arviolta alkuvuodesta 2021
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat
- lautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



Hyväksyminen

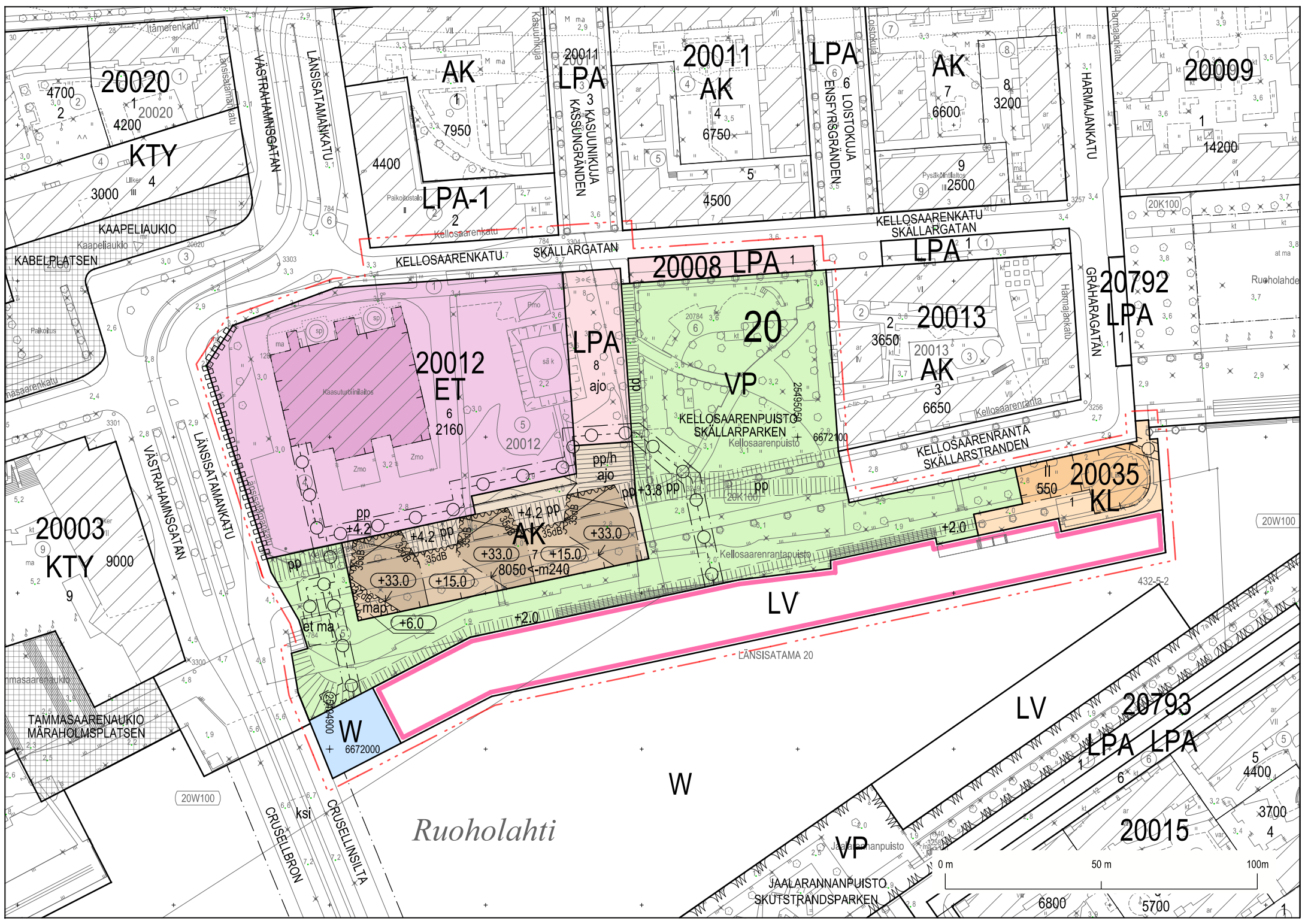
- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.



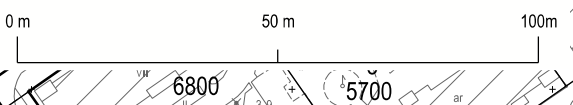


Ilmakuva
Kellosaarenranta

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö
Länsisatama-Kalasatama -tiimi



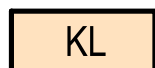
Ruoholahti



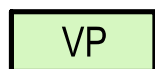
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuinkerrostalojen korttelialue.



Liikerakennusten korttelialue.



Puisto.



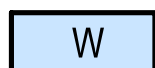
Venesatama.



Autopaikkojen korttelialue.



Yhdyskuntateknisen huollon korttelialue.



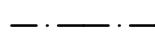
Vesialue.



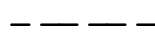
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



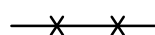
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

20

Kaupunginosan numero.

20012

Korttelin numero.

7

Ohjeellisen tontin numero.

KELLOSAAREN

Kadun, katuaukion tai puiston nimi.

8050

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

<-m240

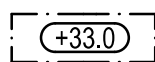
Luku osoittaa kerrosneliömetreinä kuinka paljon kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä kerroksesta (I) vähintään on varattava liike-, ravintola-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi. Tilat on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

II

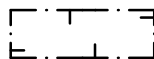
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+4.2

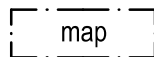
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



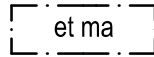
Rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema.



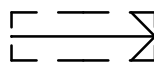
Rakennusala.



Maanalainen pysäköintitila.



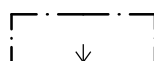
Alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknisen huollon laitteita ja jätteen syväkeräysastioita.



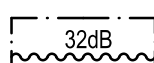
Maan- tai kannenalaisiin tiloihin johtava ajo-
luiska, sijainti ohjeellinen.



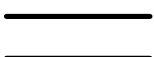
Rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Arkadin kulkuaukkojen on oltava mitoitukseltaan pelastusajolle sopivia.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



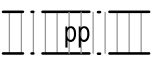
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisen rakennuksen ulkovaipan äänitaso-erotuksen liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.



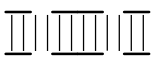
Katu.



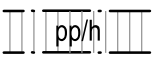
Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.



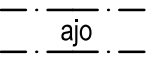
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



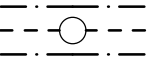
Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.



Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huolto-ajo on sallittu.



Ajoyhteys.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Rakennusoikeus ja tilojen käyttö

AK-KORTTELIALUEELLA:

- Rakennusten katutasossa saa olla liike-, toimisto-, harraste- ja kokoontumistiloja sekä sosiaalisia palvelutiloja.

- Asukkaiden varastot ja yhteistilat, kuten jätehuoneet, säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat ja harrastetilat saa rakentaa kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

- Rakennusten ylimpiin kerroksiin liittyville edellisen kerroksen katonosille on rakennettava katoterasseja.

- Kattoterasseille saa rakentaa katoksia ja pergoloita.

LPA-KORTTELIALUETTA KOSKEE LISÄKSI:

-20012 LPA-tontin kautta tulee järjestää kulkuyhteys AK-kortteliin. LPA-alueelta tulee järjestää tila AK-korttelin huoltoliikenteelle.

Kaupunkikuva ja rakentaminen

Katolle sijoitettavien teknisten tilojen ja laitteiden tulee sopia koko rakennuksen ulkonäköön.

Tuuligeneraattorien, aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energian keräämien integroiminen rakennuksiin on sallittua.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Tontin rajaseinässä saa olla ikkunoita ja muita aukkoja, jollei naapuritontilla ole tällä kohdalla rakennusala.

Alueella tehtävä rakentaminen ei saa heikentää rantarakenteen stabiiliteettia.

Korttelissa 20012 rakennusten perustukset tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että kanavan rantamuurit voidaan kaivaa esiin avokaivannossa ja korjata rakennusten perustusten vaurioitumatta.

AK-KORTTELIALUEELLA:

- Rakennusten julkisivujen on oltava suurimmaksi osaksi paikalla muurattuja ja/tai rapattuja. Julkisivuissa on käytettävä värejä riittävien kontrastien aikaansaamiseksi. Rapatun pinnan alla tulee olla kiviaines.

- Asunnon lattian tulee olla asuntojen pääikkunoiden kohdalla vähintään metrin kadun tai puiston maantasoa korkeammalla.

Pihat ja ulkoalueet

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä leikki- tai oleskelualueina on istutettava. Istutuksissa on käytettävä myös pensaita ja puita.

Katualueen tai aukion ja rakennuksen välinen tontin osa tulee rakentaa viereisen kadun tai aukion laatutasoon.

Puisto- ja katualueita vasten olevat tukimuurit tulee rakentaa muotoilultaan viimeisteltyinä ja ympäristöön luontevasti sopivina luonnonkivipintaisina tai muutoin korkealaatuisina muureina.

Ympäristöhäiriöiden torjunta

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

Pohjasedimentin pilaantuneisuus on selvitettävä alueilla, joilla on kaavan mukaisesta rakentamisesta johtuva ruoppaustarve tai joilla tehdään sedimentteihin muuten merkittävästi vaikuttavia toimia.

Leikkiin ja oleskeluun tarkoitetut piha-alueet sekä oleskeluparvekkeet ja terassit tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata katu- ja raitioliikenteen melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

Asuin- ja majoitusrakennusten ulkovaipan äänitasoerotuksen liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Asuinrakennusten meluntorjunnan suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota viereisen kaasuturbiinilaitoksen läheisyyteen.

Asuinkorttelin rakennuksille ei saa myöntää rakennuslupaa, ennen kuin maan päällä sijaitseva polttoainevarasto on poistettu käytöstä.

Maanalainen polttoöljyvarasto tulee sijoittaa riittävälle etäisyydelle asuinkortteleista, että se ei aiheuta välitöntä vaaraa asumiselle. Varasto on varustettava automaattisella sammutusjärjestelmällä.

Ilmastonmuutos hillintä ja sopeutuminen

Tontilla tulee välttää vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja ja suosia hulevesiä pidättäviä rakenteita.

Liikenne ja pysäköinti

- Kevyen liikenteen reitit on toteutettava esteettöminä kaikkien käyttäjärühmien kannalta.

- Valaistuksen tulee korostaa reitistöjä ja erilaisia toiminta-alueita, edistää turvallisuuden tunnetta ja sopia kaupunkikuvaan.

TONTTIEN POLKUPYÖRÄPAIKKOJEN MÄÄRÄYKSET:

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 30 k-m². Näistä 75 % on sijoitettava rakennuksiin. Lisäksi vieraspysäköintiä varten 1 pp / 1 000 k-m², jotka sijoitetaan sisään käyntien läheisyyteen. Määräys ei koske erityysasumista opiskelija-asuntoja lukuun ottamatta.

Toimistot, vähintään 1 pp / 50 k-m²
Myymälät ja ravintolat, vähintään 1 pp / 40 k-m²

TONTTIEN AUTOPAIKKAMÄÄRÄYKSET:

Asuinkerrostalot	1 ap / 145 k-m ²
Toimistot, enintään	1 ap / 220 k-m ²
Myymälät, enintään	1 ap / 120 k-m ²

- Jos tontilla on kaupungin vuokra-asuntoja, voidaan niiden osalta toteuttaa autopaikkoja 20 % määräyksiä vähemmän.

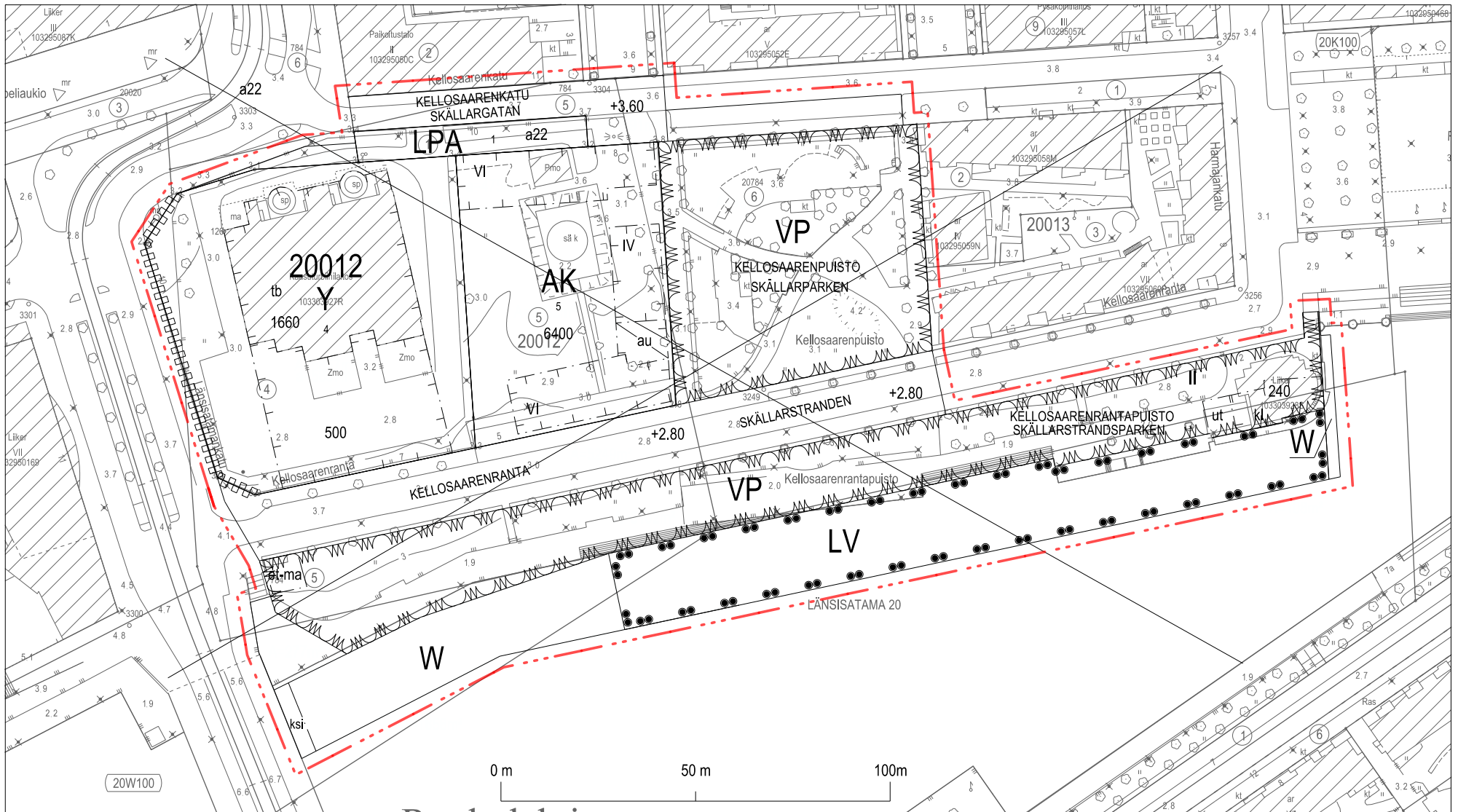
- Jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muulla tavalla osoitetaan yhtiön asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuus, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %.

- Jos toteutetaan vähintään 50 auton pysäköintipaikat keskitetysti nimeämättöminä, voidaan kokonaispaikkamäärästä vähentää 10 %.

- Autopaikkojen kokonaismäärästä tehtävät vähennykset voivat olla kaupungin tai ARA-vuokra-asuntojen osalta yhteensä enintään 40 % ja muun asuntotuotannon osalta yhteensä enintään 25 %.

- Suositeltavat pysäköintipaikkamäärät liikkumisesteisille ovat 1 pysäköintipaikka 30 tavallista pysäköintipaikkaa kohden. Liikkumisesteisten pysäköintipaikat eivät lisää pysäköintipaikkojen kokonaismäärää.

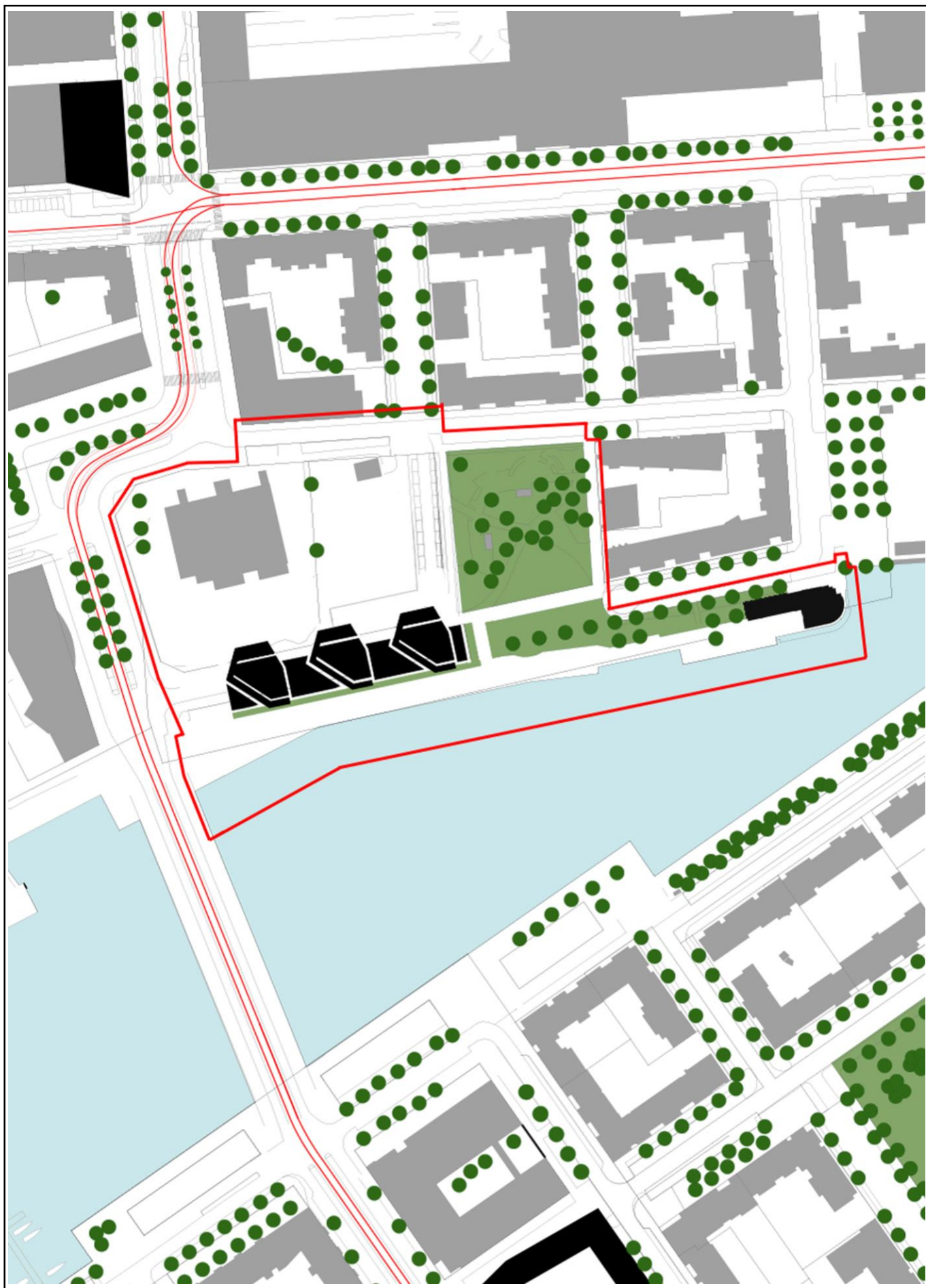
Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



Asemakaavan nro 9783, 9920, 10550 ja 11030 osa jonka asemakaavan muutos nro 12735 voimaan tullessaan kumoaa.
 Del av detaljplan nr 9783, 9920, 10550 och 11030 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12735 träder i kraft.

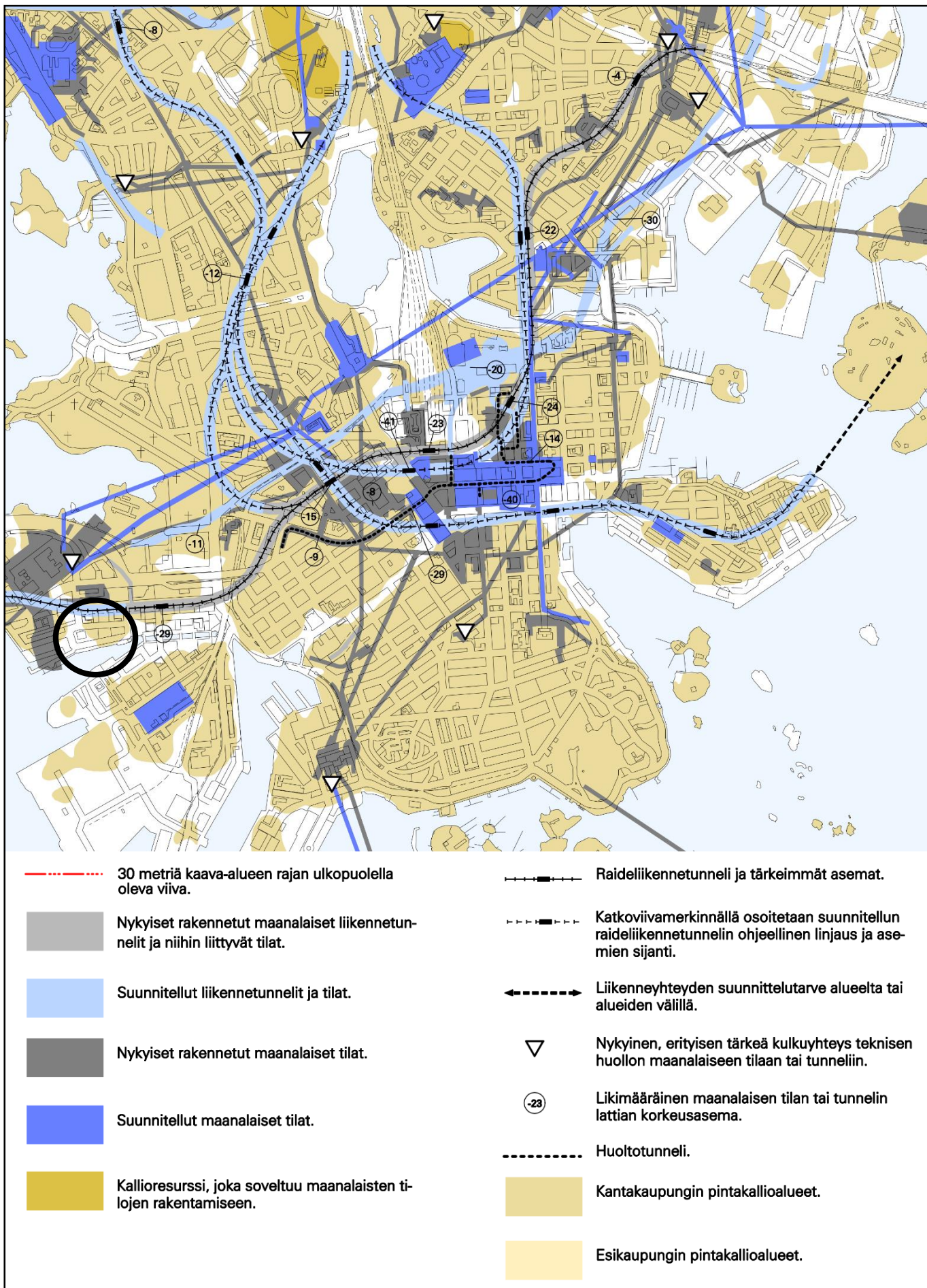
Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos.
 De strukna beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.

Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.
 Kartan har ett annat höjdsystem än detaljplaneändringen.



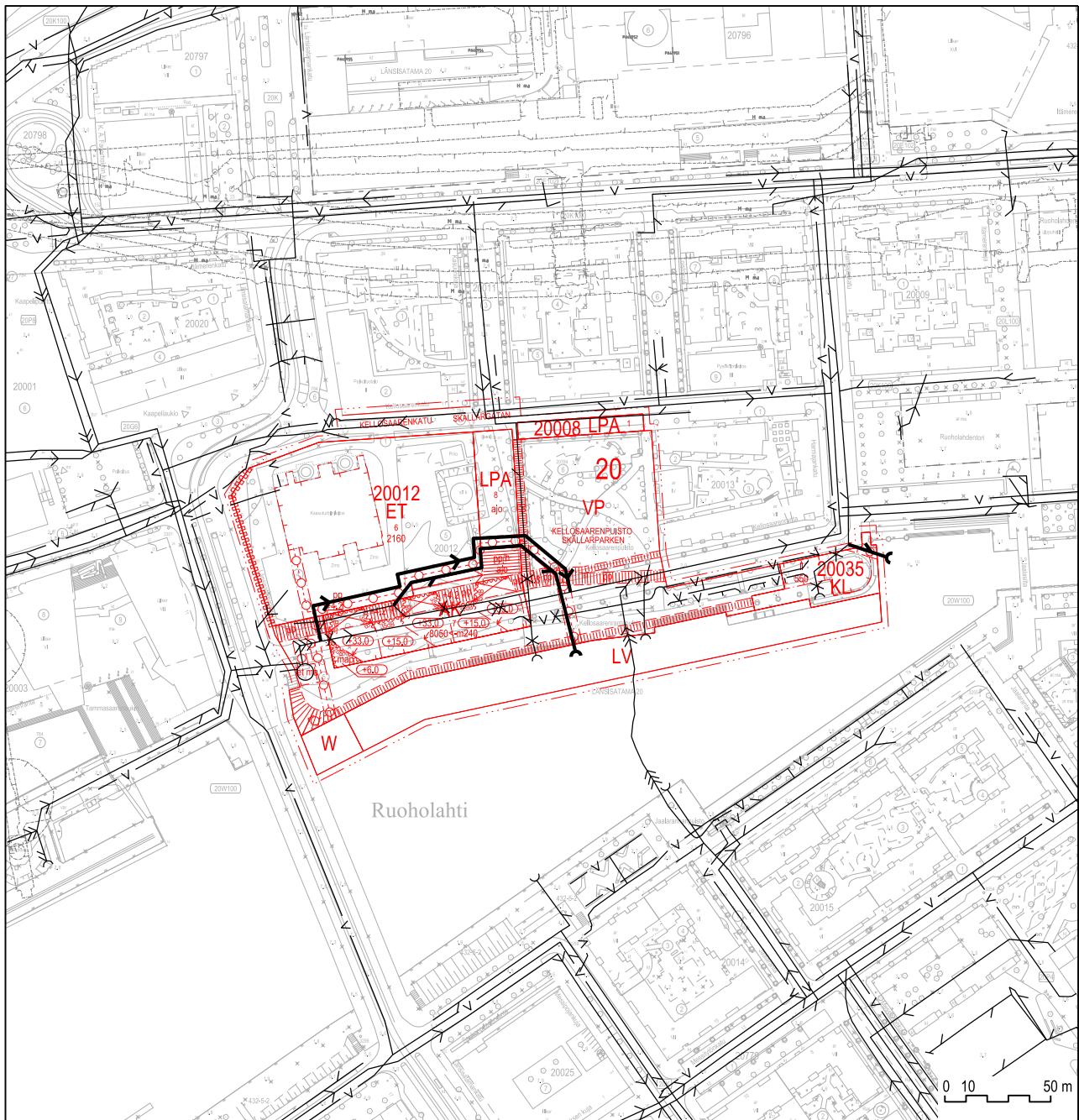
HAVAINNEKUVA
Kellosaarenranta
1:2000

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö
Länsisatama-Kalasatama -tiimi



Ote Helsingin maanalaisesta yleiskaavasta (kaavakartta nro 2)
Kellosaarenranta

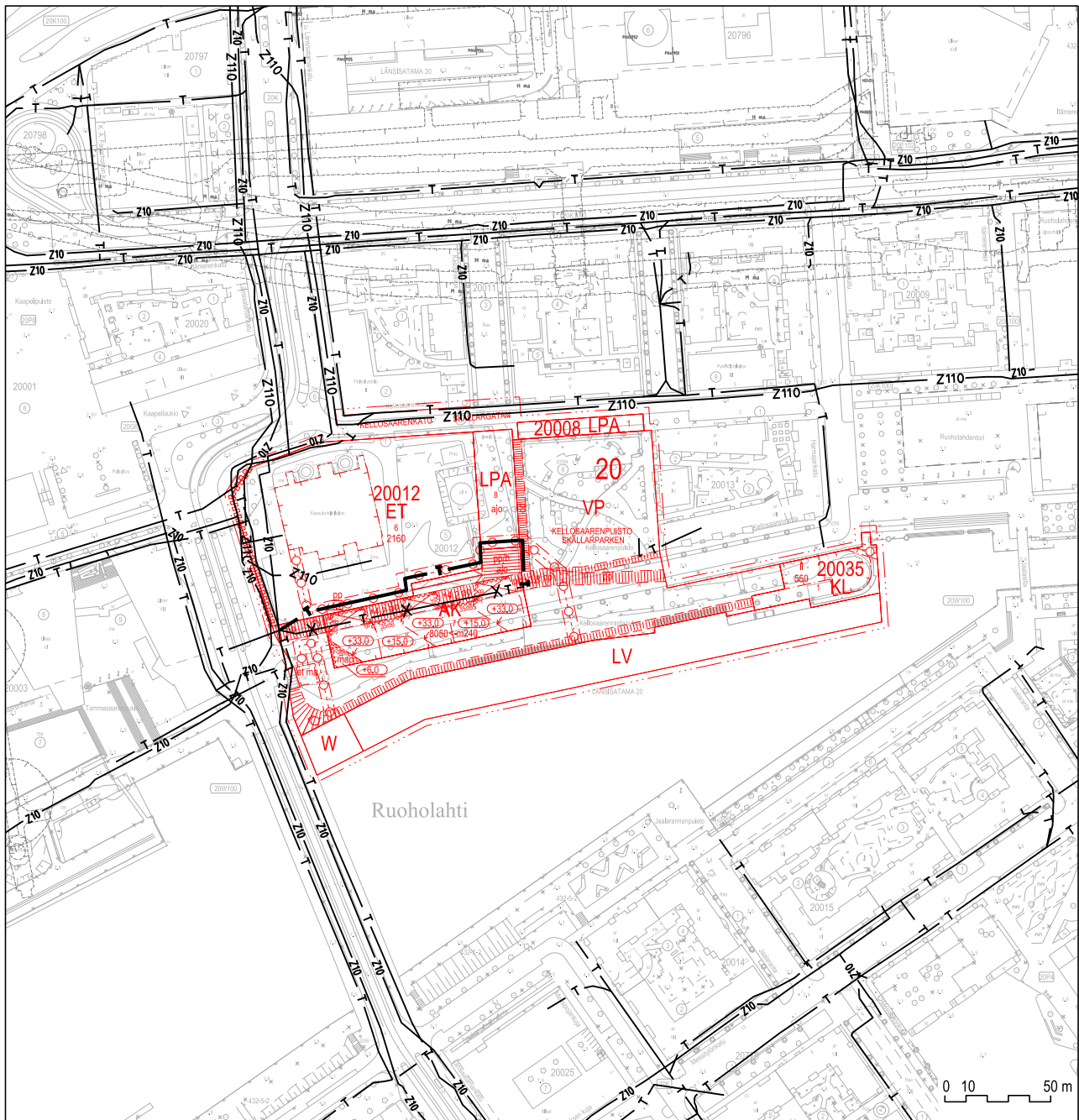
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö
Länsisatama-Kalasatama -tiimi



Ruoholahti, Kellosaarenranta Vesihuolto

1 : 3000

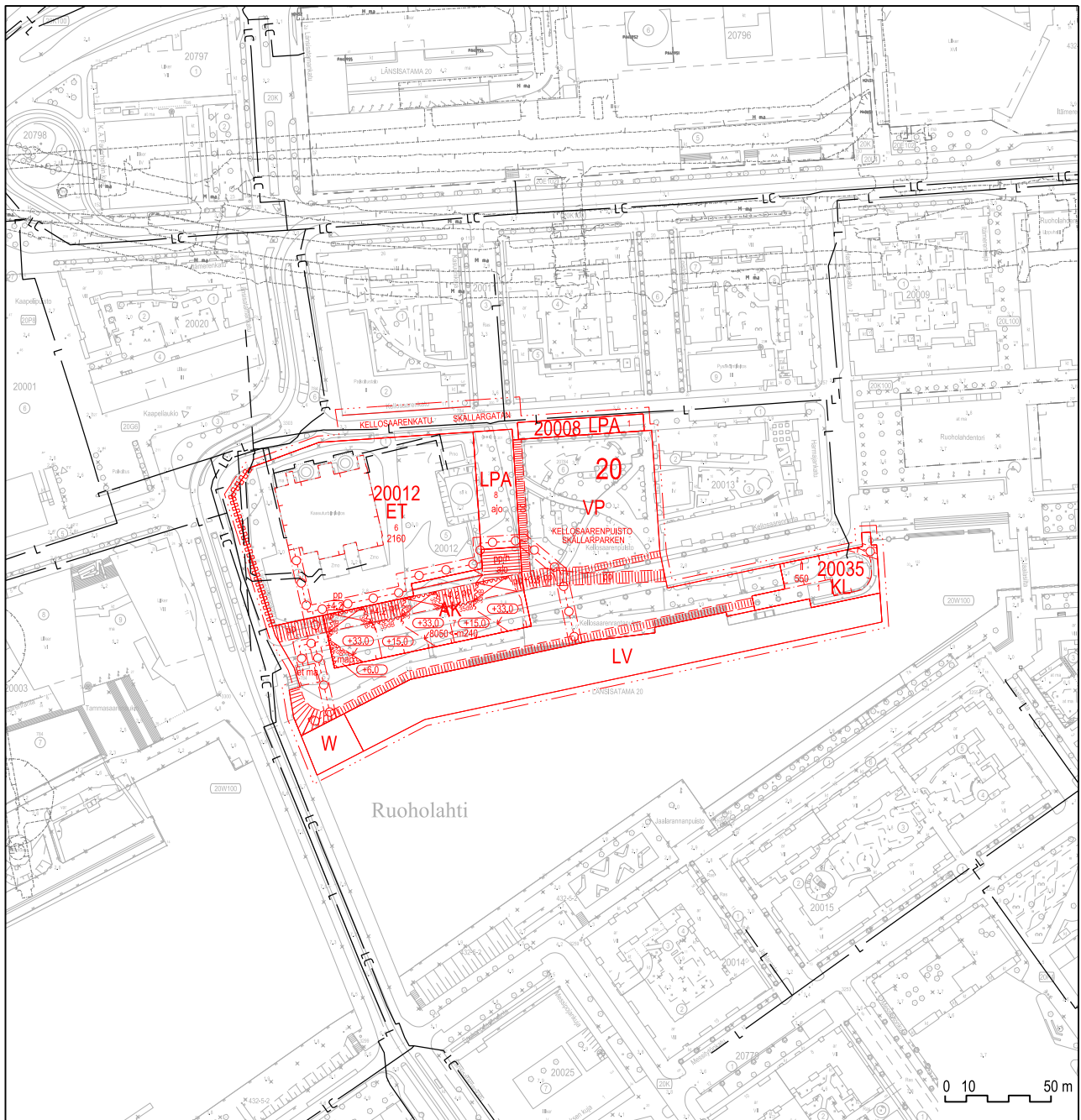
	NYKYINEN JÄTEVESIVIEMÄRI		UUSI JÄTEVESIVIEMÄRI
	NYKYINEN HULEVESIVIEMÄRI		UUSI HULEVESIVIEMÄRI
	NYKYINEN SEKAVESIVIEMÄRIN YLIVUOTO		KÄYTÖSTÄ POISTUVA
	NYKYINEN VESIJOHTO		
	NYKYINEN SEKAVESIVIEMÄRI		
	NYKYINEN PAINESIVIEMÄRI		
	NYKYINEN JÄTEVESIPUMPPAAMO		



Ruoholahti, Kellosaarenranta Sähkö ja tietoliikenne

1 : 3000

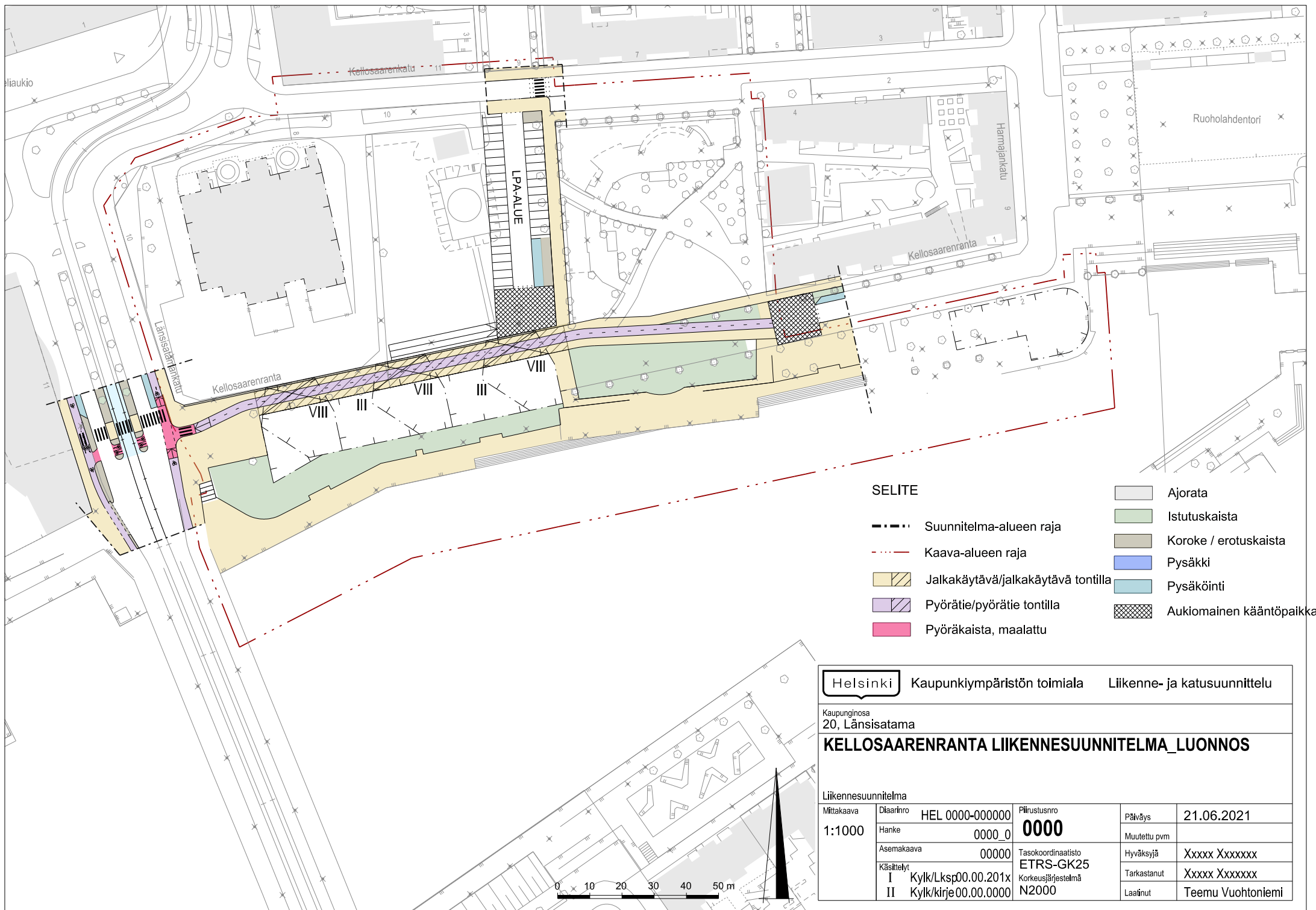
- T — NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPeli
- Z10 — NYKYINEN 10 kV:n SÄHKÖMAAKAAPeli
- Z110 — NYKYINEN 110 kV:n SÄHKÖMAAKAAPeli



Ruoholahti, Kellosaarenranta Kaukolämpö ja kaukojäähdytys

1 : 3000

- L — NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO
- LC — NYKYINEN KAUKOJÄÄHDYTYSJOHTO
- — — — — ENERGIAHUOLTOA PALVELEVA SIIRTOPUTKI



SELITE

- Suunnitelma-alueen raja
- Kaava-alueen raja
- Jalkakäytävä/jalkakäytävä tontilla
- Pyörätie/pyörätie tontilla
- Pyöräkaista, maalattu
- Ajoinata
- Istutuskaista
- Koroke / erotuskaista
- Pysäkki
- Pysäköinti
- Aukiomainen kääntöpaikka

Helsinki

Kaupunkiympäristön toimiala

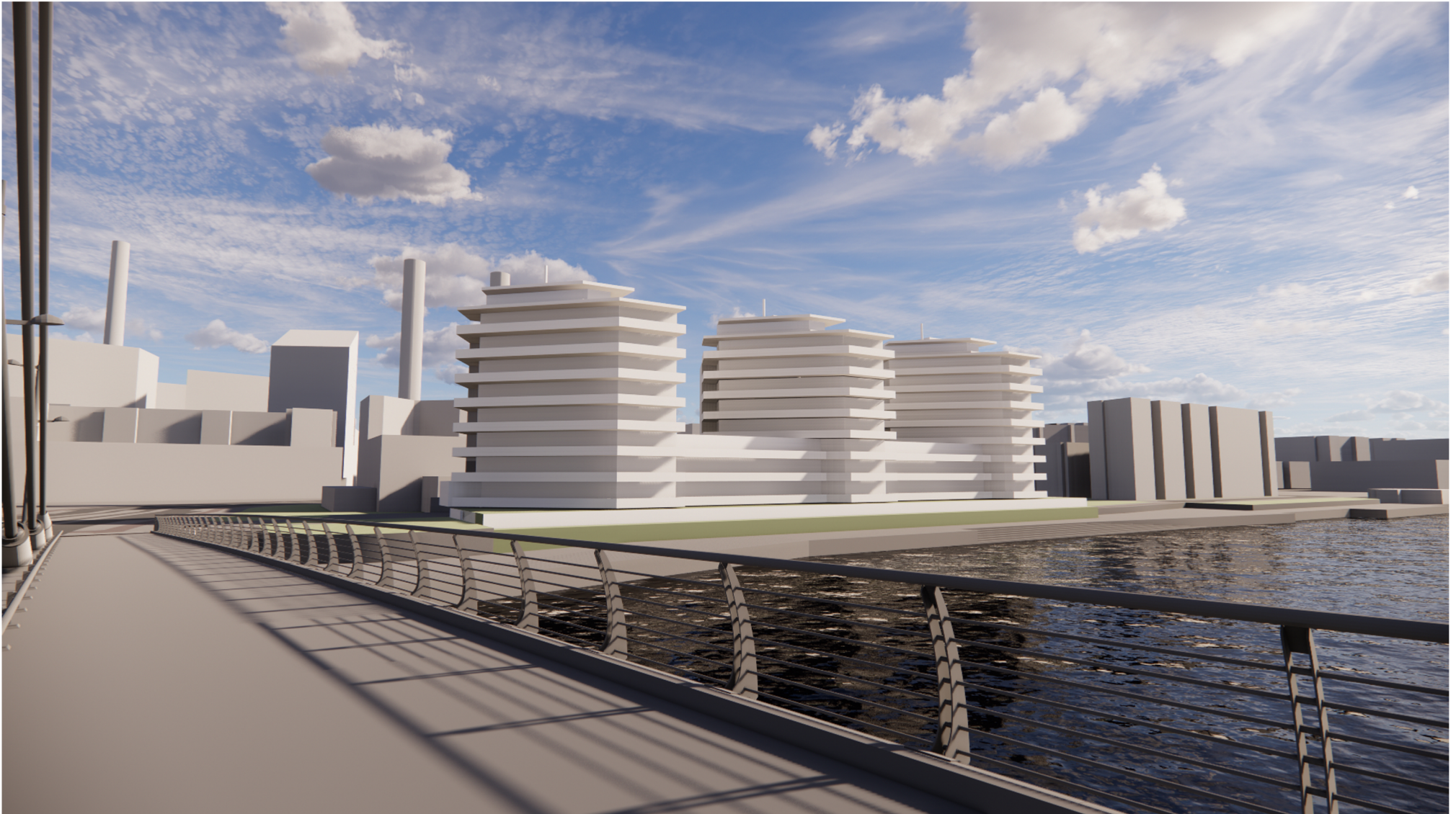
Liikenne- ja katusuunnittelu

Kaupunginosa
20, Länsisatama

KELLOSAAREN RANTA LIIKENNESUUNNITELMA_LUONNOS

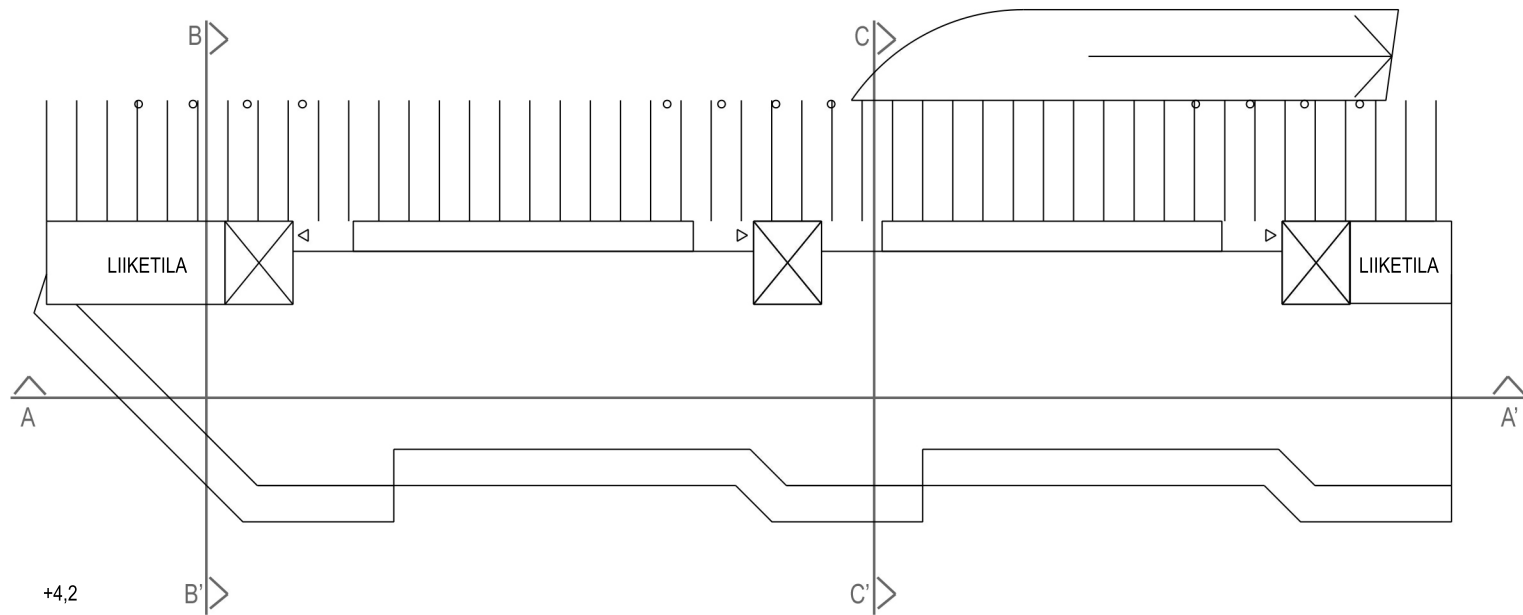
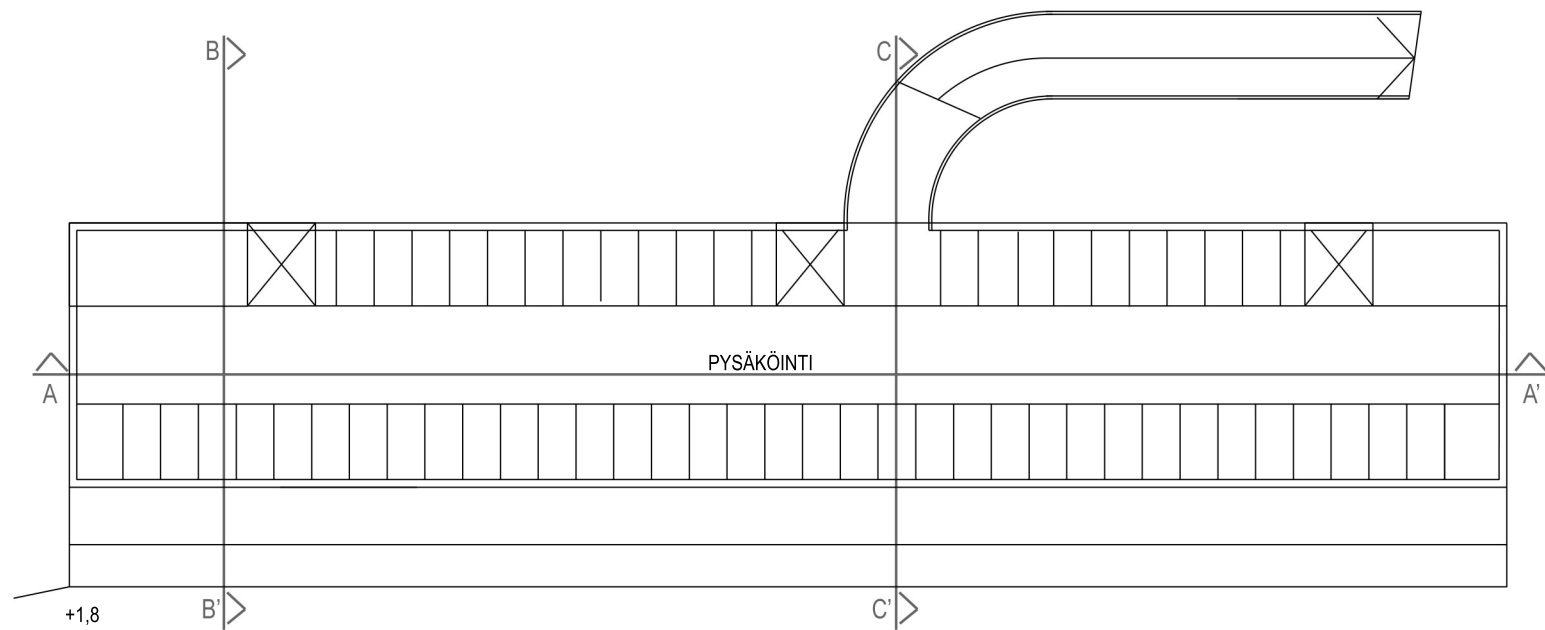
Liikennesuunnitelma

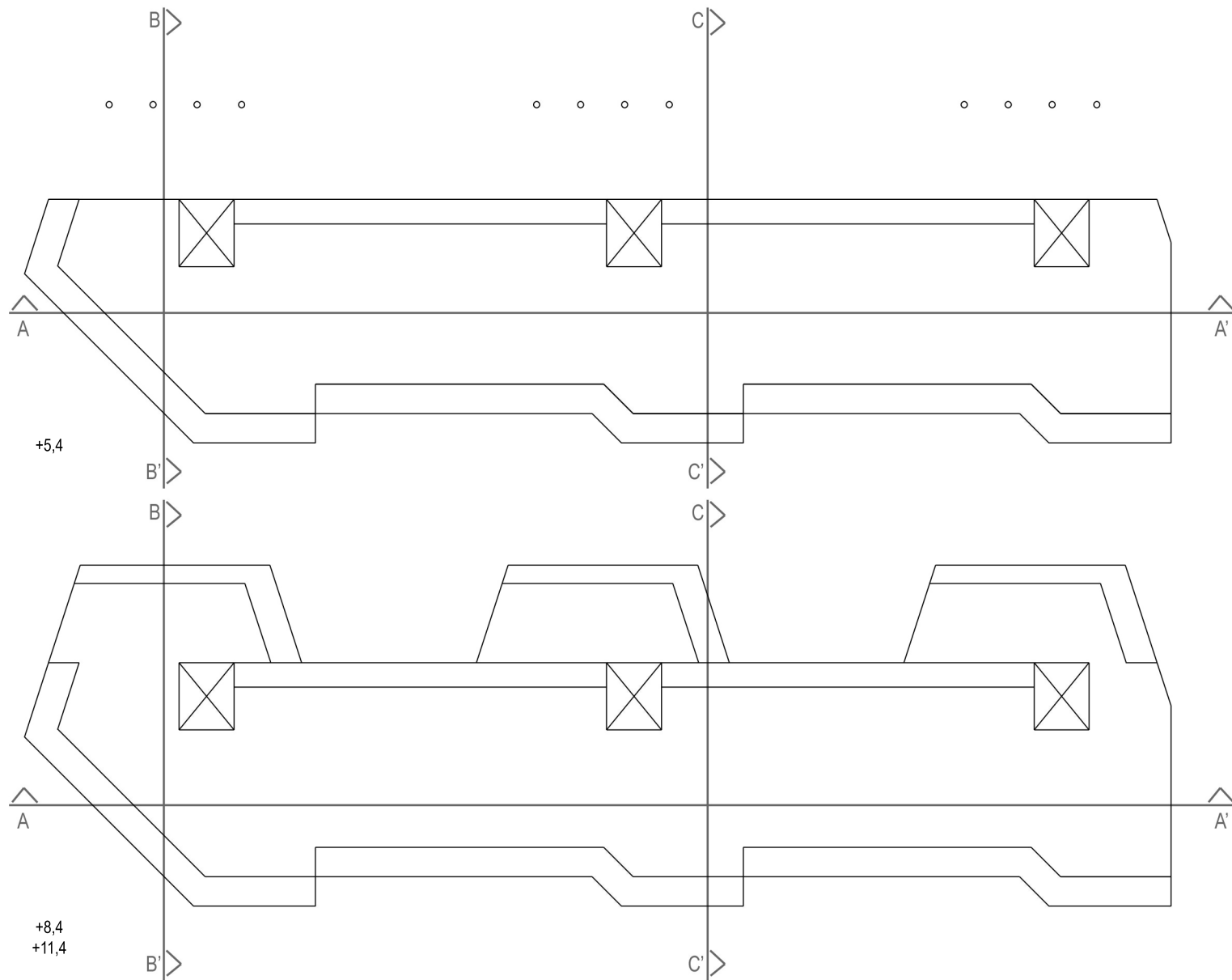
Mittakaava	Diariinro	HEL 0000-000000	Piirustusno	Päiväys	21.06.2021
1:1000	Hanke	0000_0	0000	Muutettu pvm	
	Asemakaava	00000	Tasokoordinaatisto	Hyväksyjä	Xxxxx Xxxxxxx
	Käsitellyt		ETRS-GK25	Tarkastanut	Xxxxx Xxxxxxx
	I	Kylk/Lksp00.00.201x	Korkeusjärjestelmä	Laatinut	Teemu Vuohtoniemi
	II	Kylk/kirje00.00.0000	N2000		



Kellosaarenranta Viitesuunnitelma

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö
Länsisatama-Kalasatama -tiimi





1:500

21.04.2021

1 - 3 Kerros

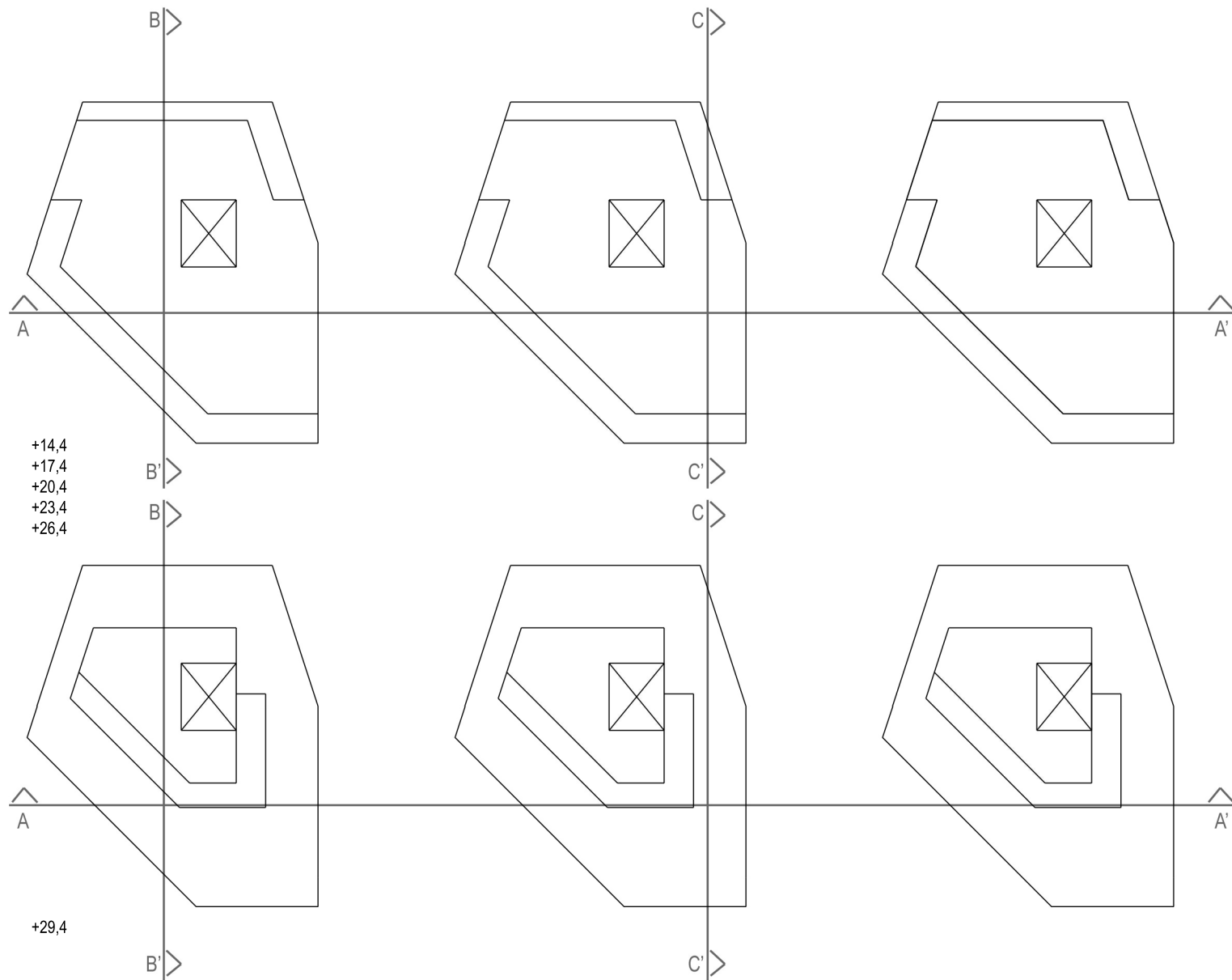
Kellosaarenranta Viitesuunnitelma

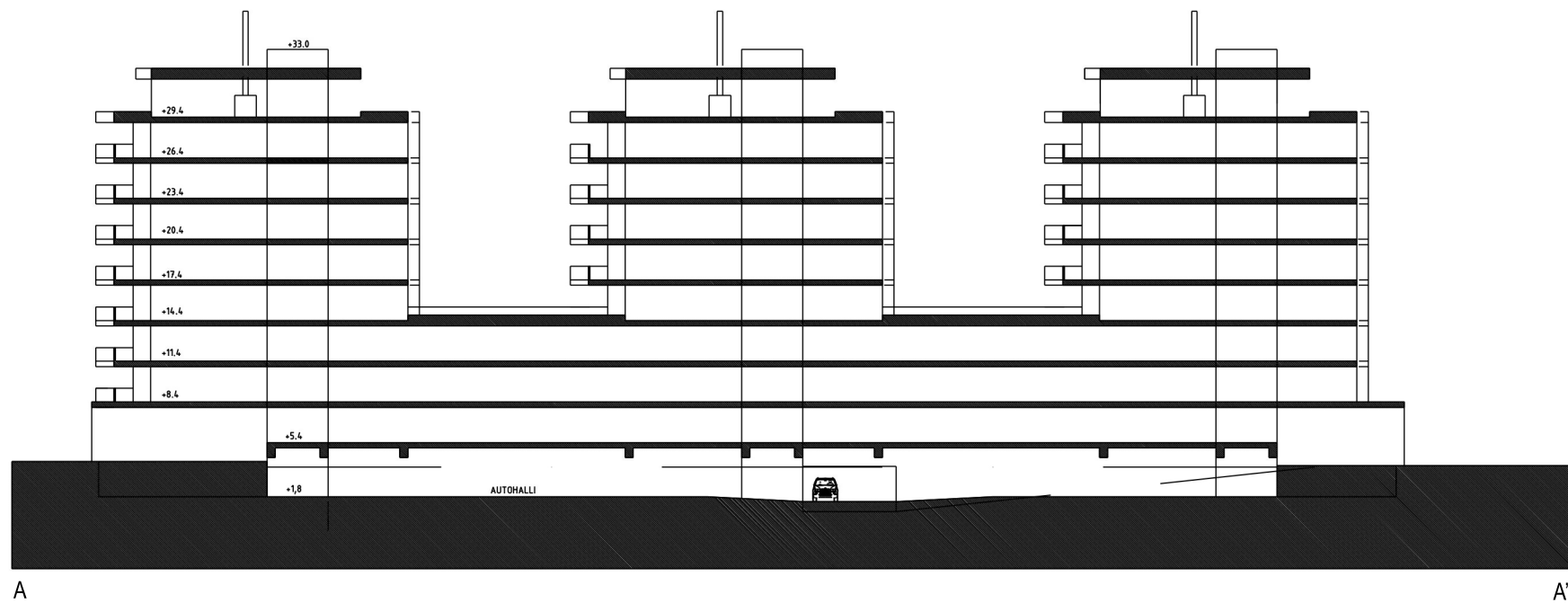
Helsingin kaupunki

Asemakaavoitus

Eteläinen alueyksikkö

Länsisatama-Kalasadama -tiimi

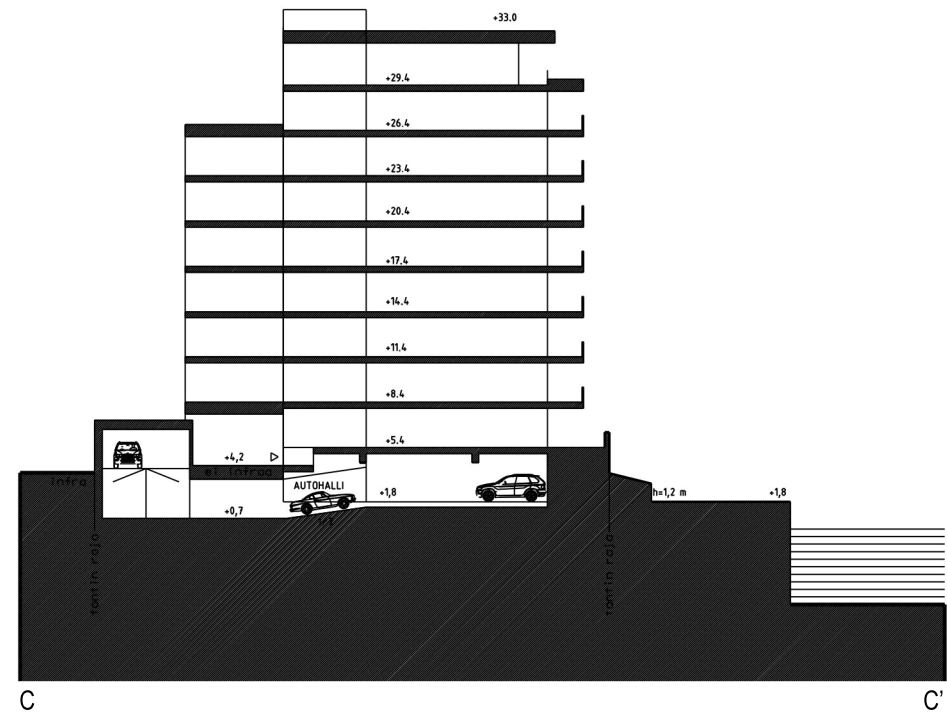
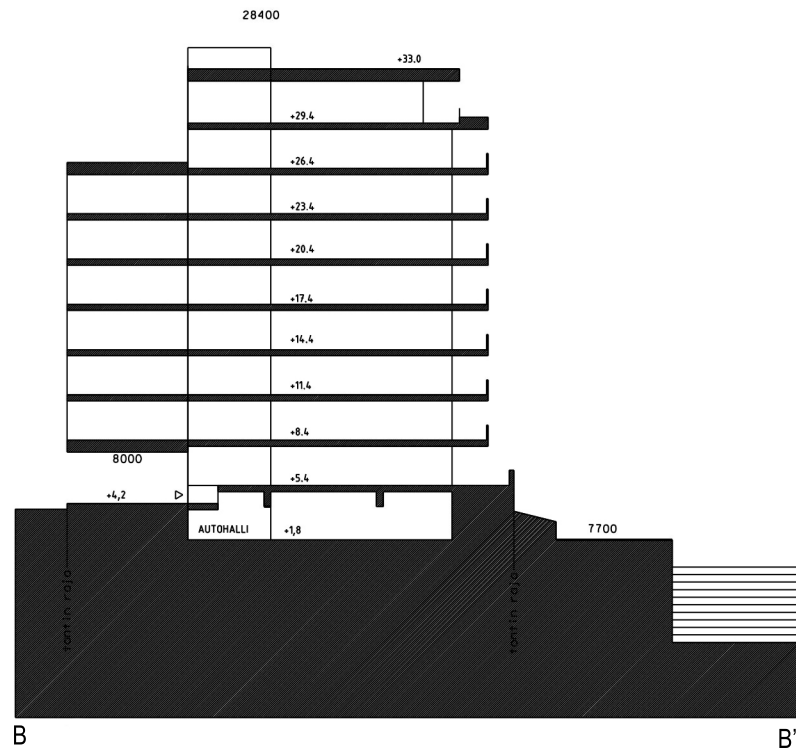




1:500
 Leikkaus A-A'
 Kellosaarenranta Viitesuunnitelma

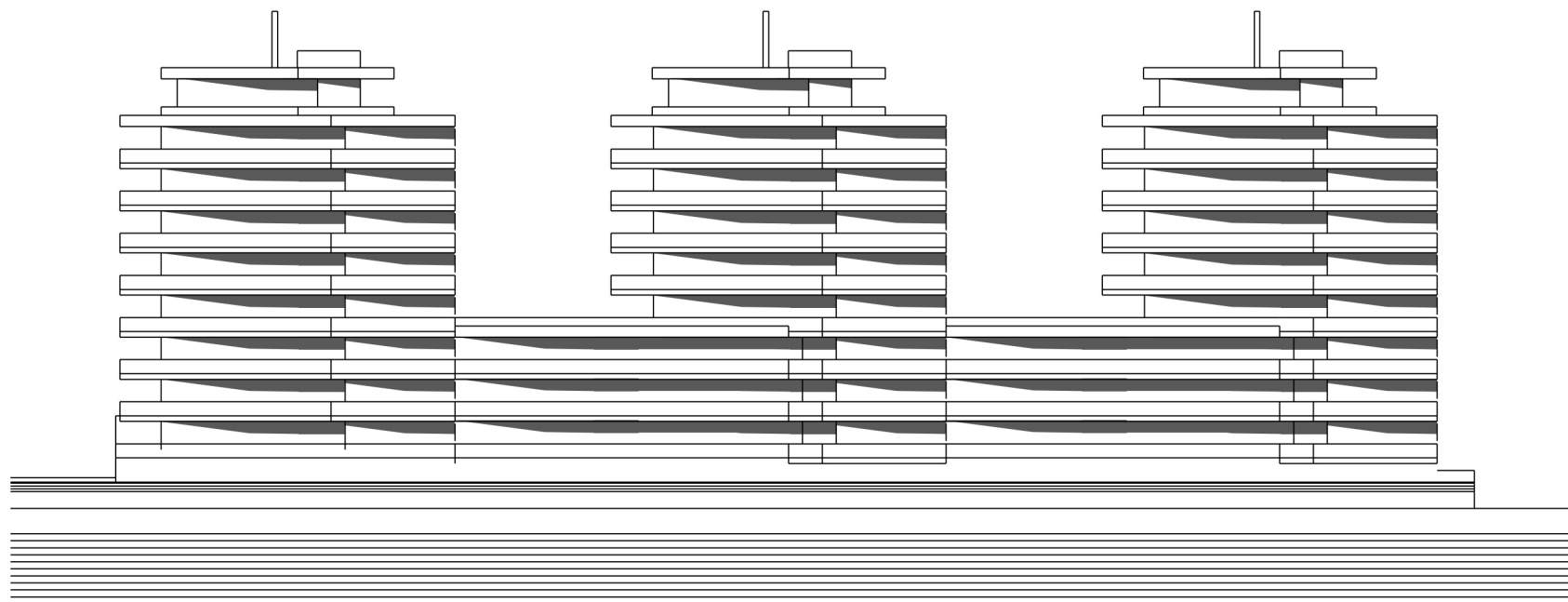
21.04.2021

Helsingin kaupunki
 Asemakaavoitus
 Eteläinen alueyksikkö
 Länsisatama-Kalasatama -tiimi



1:500
 21.04.2021
 Leikkaus B-B', C-C'
 Kellosaarenranta Viitesuunnitelma

Helsingin kaupunki
 Asemakaavoitus
 Eteläinen alueyksikkö
 Länsisatama-Kalasatama -tiimi



1:500
Julkisivut

21.04.2021

Kellosaarenranta Viitesuunnitelma

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö
Länsisatama-Kalasadama -tiimi