

SÖRNÄISTEN KORTTELIN NRO 10619 OSAN JA VESIALUEEN ASEMA-
KAAVAN HYVÄKSYMINEN SEKÄ KORTTELIN NRO 10570 OSAN JA PUISTO-,
KALASATAMA- YM. ALUEIDEN (VERKKOSAAREN KELLUVAT ASUNNOT)
ASEMAKAAVAN MUUTTAMINEN (NRO 11956)

HEL 2011-001227

Lausunnonantajat

Kaupunkisuunnitteluvirasto (10.10.2011)

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (4.5.2011)

Kiinteistölautakunta (19.4.2011)

Liikuntalautakunta (19.4.2011)

Ympäristölautakunta (12.4.2011)

Helsingin Satama -liikelaitos (8.4.2011)

Yleisten töiden lautakunta (5.4.2011)

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (4.4.2011)

Pelastuslautakunta (15.3.2011)

Rakennuslautakunta (15.3.2011)

Helsingin Energia -liikelaitos ja Helen Sähköverkko Oy (14.2.2011)

Kaupunkisuunnittelulautakunta (9.12.2010)



10.10.2011

Kaupunginhallitus
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

**Verkkosaaren kelluvien asuntojen asemakaava- ja asemakaavan
muutosehdotuksesta annetut lausunnot (nro 11956)**

HEL 2011-001227 T 10 03 03

Hankenro 0952_1

10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10619 osan ja vesialueen asemakaavaehdotuksesta ja 10. kaupunginosan (Sörnäinen) puisto-, kalasatama-, venesatama-, erityis-, katu- ja vesialueen ja korttelin 10619 osan asemakaavan muutosehdotuksesta nro 11956 (muodostuvat uudet korttelit 10613–10619) annetut lausunnot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi 9.12.2010 asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaava mahdollistaa Verkkosaareen kelluvan asuntoalueen rakentamisen. Asuntoja on suunniteltu alueelle yhteensä 41 kpl ja ne ryhmittyvät tiiviisti kelluvien laitureiden ympärille. Kelluvat asunnot monipuolistavat Kalasataman ja koko Helsingin asumismuotoja sekä tarjoavat täysin uudenlaisen urbaanin ja merenläheisen asumismuodon.

Lisäksi Verkkosaarenrannalle on suunniteltu pienimittakaavainen palvelurakennusten vyöhyke.

Alueella on kerrosalaa yhteensä 8 100 k-m², josta uutta asuntokerrosalaa on 5 300 k-m².

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 21.1.–21.2.2011.

Ehdotuksesta saatiin rakennuslautakunnan, pelastuslautakunnan, Helsingin Sataman, liikuntalautakunnan, Helsingin Energian ja Helsingin Sähköverkko Oy:n, Helsingin seudun ympäristöpalvelut Veden, yleisten



10.10.2011

töiden lautakunnan, ympäristölautakunnan ja kiinteistölautakunnan sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnot. Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Lausunnoissa esitettiin rantarakentamisen teknisten haasteiden huomioimista ja soveltuvuuden tutkimista Suomen sääolosuhteisiin sopivaksi. Veden pinnan korkeustasojen vaihteluväliin ja sen aiheuttamiin haasteisiin mm. laitur- ja lattiatasen korkeuden suhteessa toisiinsa, kunnallistekniikan toimivuudessa sekä esteettömien jalankulku-, pelastus- ja huoltoreittien suunnittelussa tulisi kiinnittää erityistä huomiota. Lisäksi esitettiin, että poistumisteinä toimivien ponttonilaitureiden tulee olla palamatonta materiaalia ja että niiden poikittaisissa osuuksissa olevien neljän sillan tulee olla avattavia. Laiturialueen yleisen käytön varmistamiseksi esitettiin, että kaavaan tulisi merkitä niiden rakentaminen velvoite-muotoon ja että merkintöjen koskiassa asuntotonteilla sijaitsevia asioita merkinnöissä tulisi käyttää tontin osa-mainintaa vesialueen osa-maininnan sijasta.

Lisäksi lausunnoissa otettiin kantaa kaava-alueen toteuttamiskustannuksiin, esirakentamisen vastuujakoihin kaupungin ja toteuttajan välillä, vesihuollon suunnitelmaan, aallonmurtajien ja melusteiden rakentamistarpeeseen, asuintonttien polkupyörien sijoituspaikkoihin, väestönsuojan rakentamisvelvoitteeseen, alueella sijaitsevien poikkeuksellisen suurten alusten korvaavan paikan osoittamiseen, pienvenesatama-alue on kokoon sekä sen talvisäilytysalueisiin ja pysäköintialueeseen.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus kiinnitti lausunnossaan huomioita viereisiltä alueilta tulevien hulevesien laadun ja määrän selvittämiseen, alueen pilaantuneiden pohjasedimenttien kunnostamiseen, käsittelyyn ja loppusijoitukseen sekä kelluvien asuntojen ja mahdollisten aallonmurtajien rakentamisen vaikutusten selvittämiseen Vanhankaupunginlahden veden vaihtuvuuteen, virtauksiin ja pohjan sedimentteihin. Rakentamisessa tulisi varautua mahdollisiin ääri-ilmiöihin ja jäiden, aaltojen ja tuulikuorman vaikutuksia rakennusten ja rakenteiden kestävyYTEEN tulisi tarkastella perusteellisemmin. Lisäksi Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus esitti, että selostuksessa on kerrottava, mitä yhdyskuntateknisen huollon väliaikaisilla järjestelyillä tarkoitetaan.

Vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät lausunnoista ja annetaan niihin vastineet.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotukseen on lausuntojen johdosta tehty seuraavat tarkistukset:

Postiosoite
PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite
Kansakoulukatu 3
Helsinki
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin
+358 9 310 1673
Tilinro
FI0680001200062637

Faksi
+358 9 310 37378

Y-tunnus
0201256-6
Alv.nro
FI02012566



10.10.2011

- Rakennuslautakunnan lausunnon johdosta on asemakaavakarttaan lisätty määräys: "Yhteiskäytössä olevien laitureiden tulee olla palamatonta materiaalia."
- Liikuntalautakunnan lausunnon johdosta venesataman kokoa on kasvatettu.
- Kiinteistölautakunnan lausunnon johdosta laiturialueen yleisen käytön varmistamiseksi, kaavaan on merkitty niiden rakentaminen velvoite-muotoon. Merkintöjen koskiessa asuntotonteilla sijaitsevia asioita merkintöihin on korjattu tontin osa-maininta vesialueen osa-maininnan sijaan.
- Esteettömän jalankulkuympäristön saavuttamiseksi yleiselle jalankululle varattujen laitureiden kansitasen vähimmäiskorkeutta vedenpinnasta on nostettu 0,2 metriä.
- Maaperän ja sedimenttien pilaantuneisuuden selvittämistä ja pilaantuneen alueen kunnostamista koskeva kaavamääräys on täsmennetty siten, että määräyksestä käy selkeästi ilmi, että kunnostamismääräys koskee pilaantuneita maa-alueita. Ilmaus "pilaantuneet alueet" on korjattu muotoon "pilaantuneet maa-alueet".
- Yhdyskuntateknisen huollon väliaikaisjärjestelyjen tarkennus on lisätty selostukseen kohtaan "Yhdyskuntatekninen huolto".
- Selostusta on täydennetty aallonkorkeuksia ja aallontajien tarpeellisuutta koskevalla selvityksellä Verkkosaaren kelluvien asuntojen aallokkotarkastelu, Kimmo Kahma, Ilmatieteenlaitos, 15.8.2011. Lisäksi on täydennetty meren pohjasedimenttien käsittelyä koskevaa osuutta.

Lisäksi kaavakarttaan ja -selostukseen on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkisuunnitteluviraston mielestä tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.



10.10.2011

Lisätiedot

Ulla Kuitunen, arkkitehti, puhelin: 310 37443
ulla.kuitunen(a)hel.fi

KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO

~~Tuomas Rajajärvi~~
virastopäällikkö

Olavi Veltheim
asemakaavapäällikkö

Liitteet

- 1 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus nro 11956 kartta, päivätty 9.12.2010, muutettu 10.10.2011
- 2 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 11956 selostus, päivätty 9.12.2010, muutettu 10.10.2011
- 3 Vuorovaikutusraportti, päivätty 18.3.2010, täydennetty 9.12.2010 ja 10.10.2011
- 4 Lausuntopyyntöasiakirjat



Elinkeino-, liikenne- ja
ympäristökeskus

Lausunto

<Dnro UUELY/105/07.01/2011

4.5.2011

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
10. 05. 2011	
Dnro/Dnr	Khs 2011-28
Tehtäväluokka	523
Uppgiftsklass	

Helsingin kaupunki
Kirjaamo
Kaupunkisuunnittelulautakunta
PL 10, 00099 Helsingin kaupunki

Viite Khs 2011-28-523

Lausunto Verkkosaaren kelluvien asuntojen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 11956

Alue sijaitsee Verkkosaaren pohjoisosassa Vanhankaupunginselän rantavyöhykkeellä. Se on osa Helsinki puistoa. Kyse on entisestä venesatama-alueesta. Naapuruston kalanjalostus ja elintarvikkeiden varastotoiminta siirtyy Tukkutorin alueelle. Aluetta kuormittaa liikenteen melu. Teollisen käytön seurauksena meren pohjasedimentti on pilaantunut. Täyttömaa-alueella on todettu mm. kohonneita raskasmetalli- ja öljyhiilivetyjen pitoisuuksia. Asuntoja on suunniteltu 41 kpl. Asuntojen lisäksi osoitetaan palvelurakennusten vyöhyke Verkkosaarenrannalle

Osayleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Kalasataman osayleiskaava. Siinä suunnittelualue on katualuetta, venesatama ja vesialuetta (W/LV).

Osayleiskaavassa kelluvien asuntojen sijaintivaraus on Sompasaaren altaan itäreunalla. Hanasaaren energiatuotannon alue edellyttääkin toimiakseen aiemmin ajateltua laajemman ja liikennöidynnän satama-alueen. Tästä syystä asemakaavaehdotuksessa esitetään uusi paikka kelluville asunnoille.

Pohjavedet, hulevedet

Pohjavedensuojeluun liittyviä seikkoja ei ole. Rakennuksilla ja kaava-alueelle suunnitellulla toiminnalla ei ole sellaisia pintavesiin liittyviä vaikutuksia, jotka olisivat pintavedelle haittaa tuottavia, mikäli viemäröinti toimii.

Selostuksessa mainittu uintimahdollisuus saattaa olla kyseenalainen mahdollisuus. Kaavaselostuksen liitteessä "Verkkosaaren kelluvat asunnot, Vesihuolto" on esitetty kaava-alueen itäpuolisen työpaikka-alueen hulevesien purku. Kaikki hulevedet puretaan suoraan asuntokortteleiden käyntisiltojen alle. Hulevesien likaantuneisuudesta on jo jonkin verran tutkimuksia.

Viereiseltä alueelta tulevien hulevesien laatu ja määrä on selvitettävä. Ne eivät saa aiheuttaa haittaa (johdettava tarvittaessa jäteveden puhdistamolle).

Meren pohjan sedimentit

Kaavamuutosselostuksessa on asianmukaisesti todettu muun muassa seuraavaa:

- pohjasedimentin pilaantuneisuus on otettava huomioon rakenteiden ankkuroinnissa, rantamuurien rakentamisessa tai muissa työvaiheissa, jotka edellyttävät pohjan löyhään pintakerrokseen kajoamista
- mahdollisesti alueelta poistettavien sedimenttien sijoittamiseen muualle kuin meriläjitysalueelle on varauduttava

Kaavamääräyksissä on todettu "maa-alueiden ja sedimenttien pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä".

Ennen pohjasedimenttien poistamista tulee selvittää, kuinka kunnostaminen toteutetaan. Myös on arvioitava, seuraako riskejä, jos kunnostusta ei tehdä, Näiden selvitysten pohjalta arvioidaan kunnostustoimenpiteiden tarpeellisuutta.

Vaikutukset virtauksiin

Kaavaselostuksessa on todettu, että kelluvat asunnot eivät vaikuta veden virtauksiin, sillä ne on sijoitettu syvänteen ulkopuolelle, jossa virtausta ei juuri tapahdu. Selostuksessa ei ole tätä tarkempaa perustelua tai viittausta selvitykseen. Kyseinen paikka on lähellä Vanhankaupunginlahden virtauksien ja veden vaihtuvuuden kannalta tärkeitä salmia, joiden kaventamista tulee välttää. Tämän vuoksi kaavan vaikutukset virtaamiin tulee kunnolla selvittää.

Aallonmurtajat

Asiakirjoissa on todettu, että aallonmurtajien tarvetta alueelle selvitetään. Aallonmurtajat eivät kuitenkaan ole osa kaavaa. Kuitenkin aallonmurtajilla rakenteina voi olla vaikutuksia veden vaihtuvuuteen sekä virtauksiin ja aallonmurtajien rakentamisella vaikutuksia pohjan pilaantuneisiin sedimentteihin. Jotta kaavan vaikutukset tulisivat näiltä osin arvioituiksi, tulee aallonmurtajien vaikutukset ottaa huomioon, mikäli niitä on tarvetta rakentaa.

Ilmastonmuutokseen varautuminen

Asemakaavassa on merkitty Verkkosaarenranta nimisen kadun ja rantaraitin likimääräinen korkeusasema. Tulviin varautumisen vuoksi, myös Verkkosaarenrannan rakennusten ja rakenteiden perustusten osalta on kaavakartassa ja -määräyksissä annettava likimääräinen alin

rakentamiskorkeus. Myös kunnallistekniikan rakentamisessa tulee varautua mahdollisiin ääri-ilmiöihin.

Jäiden, aaltojen ja tuulikuorman vaikutuksia rakennusten ja rakenteiden kestävyys ei ole tarkasteltu selostuksen mainintaa enempää. Asiaa tulee tarkastella perusteellisemmin ja antaa tarvittaessa siihen liittyviä kaavamääräyksiä, jotta voidaan varmistua elinympäristön terveellisyydestä ja turvallisuudesta.

Yhdyskuntatekninen huolto

Selostuksen mukaan kunnallistekniikka joudutaan hoitamaan väliaikaisin järjestelyin, mikäli kaava-alue toteutetaan ennen kunnallistekniikan rakentamista. Selostuksessa on kerrottava mitkä nämä väliaikaiset järjestelyt ovat, jotta ELY -keskus voi ottaa niihin kantaa.

Yksikön päällikkö

Tarja Laine

Ylitarkastaja

Brita Dahlqvist-Solin

<Asiaa hoitaa Brita Dahlqvist-Solin, puh. 0400 291 642.>

TIEDOKSI

Sähköpostilla Hannu Airola, Saku Härkönen, Heidi Åkerla, Kari Rantakokko, Kari Vaitomaa, Riitta Tornivaara-Ruikka, Pasi Lempinen



Kaj/TSA

19.4.2011

Kaupunginhallitus
PL 1

HELSINGIN KAUPUNKIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATÖRSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
28. 04. 2011	
Dnro/Dnr	<i>Khs 2011-28</i>
Tehtäväluokka Uppgiftsklass	<i>523</i>

202 §

LAUSUNTO VERKKOSAAREN KELLUVIA ASUNTOJA KOSKEVASTA
ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA (NRO
11956)

Kv 2011-337, Khs 2011-28

Kiinteistökartta H4 S2, Verkkosaaren venesatama, Kalasatama, Verkko-
saaren ranta
Esityslistan asia To/9

Kiinteistölautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle Verkkosaaren
kelluvia asuntoja koskevasta asemakaava- ja asemakaavan muutos-
ehdotuksesta nro 11956 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että kysymys on Helsingin ensimmäisestä kelluvaa
asuntoaluetta koskevasta asemakaava- ja asemakaavan muutosehdo-
tuksesta. Kaava-alue sijaitsee Kalasataman Verkkosaaren alueella itäi-
sessä kantakaupungissa. Helsingin kaupunki omistaa kaava-alueen.
Kelluvat asunnot sijaitsevat noin 500 metrin päässä Kalasataman met-
roasemasta.

Ehdotuksessa muodostetaan kaava-alueelle kiinteistötoimen ja maan-
vuokralain linjausten mukaisesti asuntotontit, koska tämä mahdollistaa
tavoitteena olevan pysyvän asumisen alueella.

Marina-Housing Oy:lle ja JMV-Research Oy:lle on varattu (Khs
8.6.2009, 744 §) perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun Verk-
kosaaresta ranta- ja vesialueilta noin 63 000 m²:n suuruiset määräalat
kelluvien asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittelyä var-
ten 31.12.2011 saakka. JMV-Research Oy:n on toteutettava hanke yh-
teistyössä AS Ehitusfirma Rand & Tuulbergin, Osaühing Pakri Investin,
MEC Insenerilahendused OÜ:n ja Resultat Resurs Veideman Ab:n
kanssa.

Marina-Housing Oy:lle varattu alue sijaitsee po. kaavamuutosalueen
pohjoispuolella, ja JMV-Research Oy:lle varattu alue kaavamuutosalu-
eella. Tämän vuoksi asiassa on tarkoitus valmistella keväällä 2011 kiin-



19.4.2011

teistölautakunnan päätettäväksi varauspäätösten kohdentaminen kaavamuutosalueelle ja muodostettujen asuntotonttien varaaminen hankkeille. Samalla on tarkoitus valmistella esitys tonttien vuokrausperusteiden määrittämisestä. Vesialueelle muodostettavien asuntotonttien luovuttamisessa on tarkoitus noudattaa mahdollisimman pitkälle normaaleja asuntotonttien luovutusehtoja ottaen huomioon kohteiden edellyttämät erityisehdot.

Alueella voimassa olevaan asemakaavaan ei ole merkitty rakennusoikeutta. Sen sijaan muutosalueelle on merkitty rakennusoikeutta yhteensä 8 200 k-m², josta neljälle asuntotontille (W/A-1) yhteensä 5 300 k-m² ja neljälle palvelurakennusten tontille (P) yhteensä 2 800 k-m². Tämän vuoksi kaavaehdotus luo edellytyksiä lisärakentamiselle ja lisää kaupungin vuokratuloja sekä maanarvoa.

Kelluvia asuntoja palvelevat leikkipaikat sekä muut tilat, kuten yhteistilat, talous-, varasto- ja huoltorakennukset sekä tekniset tilat sijoitetaan rannan tuntumassa oleville yhteispihatonteille (AH) sekä autopaikat maantasoisille autopaikkatonteille (LPA). Yhteispihatonteille saa rakentaa myös väestönsuojan.

Alueen ranta on suunniteltu osaksi Kalasataman rantoja tulevaisuudessa kiertävää yhtenäistä rantareittiä. Rantaa on aktivoitu pienimittakaavaisilla palvelurakennusten vyöhykkeellä. Lisäksi asuntotonttien kautta on merkitty yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatut vesialueen osat, joille saa rakentaa kelluvia asuntoja palvelevat vähintään 4 metriä leveät laiturialueet.

Varmistaakseen tavoitteena olevan laiturialueiden yleisen käytön ehdotukseen tulisi merkitä niiden rakentaminen velvoite-muotoon. Samoin merkintöjen koskiessa asuntotontteilla sijaitsevia asioita merkinnöissä tulisi käyttää tontin osa-mainintaa vesialueen osa-maininnan sijasta. Vesialueen osa-mainintaa tulee käyttää tonttien ulkopuolella.

Kaava-alueen toteuttaminen aiheuttaa kaupungille merkittäviä kustannuksia. Toteutuksen kokonaiskustannusten arvioidaan olevan noin 10 milj. euroa. Merkittävä osa kustannuksista muodostuu rantarakenteiden uusimisesta ja maa-alueen laajentamiseksi tehtävistä ruoppaus- ja täyttötöistä. Nämä työt aiheuttavat kaava-alueelle hankkeen yleissuunnitelman mukaan 5,5 milj. euron kustannukset. Rantarakenteet tulevat palvelemaan myös Verkkosaaren alueen muuta tulevaa maankäyttöä, kuten yleistä jalankulkua ja polkupyöräilyä, vaikka kustannukset kohdistuvatkin tähän kaava-alueeseen.



19.4.2011

Alueen länsireunassa on kaistale täyttömaa-aluetta, jossa on tutkimusten mukaan kohonneita pitoisuuksia muun muassa öljyhiilivetyjä ja metalleja. Pilaantuneet alueet on kunnostettava rakentamisen yhteydessä. Kelluvien asuntojen rakentamiseksi korttelialueen itäosaa on tarve syvennysruopata. Ruopattavat sedimentit ovat ylimmän metrin kerroksen osalta pilaantuneita muun muassa metalleilla, PAH-yhdisteillä ja öljyhiilivedyillä. Haitta-aineiden vuoksi pintasedimentit eivät ole meriläjäytyskelpoisia, joten ne on nostettava maalle ja sijoitettava soveltuviin loppusijoituspaikkoihin. Meriläjäytyskriteerien ylitys ei sellaisenaan kuvaa sedimentin puhdistustarvetta vaan pelkästään pois ruopattavan sedimentin meriläjäytyskelpoisuutta. Pilaantuneen maan ja sedimentin kunnostuskustannuksien on arvioitu olevan 3 milj. euroa.

Kaupungin tarkoitus on hakea vesialueelle luvat ruoppausta, täyttöjä ja rantaranteita sekä varauksensaajien kelluvia asuntoja ja niitä palvelevia rakenteita varten. Luvat valmistellaan ja haetaan yhteistyössä lupaviranomaiselta. Hakijat vastaavat omalta osaltaan lupaehtoien täyttymisestä.

Kelluvat asunnot monipuolistavat osaltaan asumismuotoja Helsingissä sekä elävöittävät julkista kaupunkiympäristöä ja rantoja.

Lautakunnalla ei ole muuten huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksesta.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle.

Lisätiedot:

Tallila Martti, johtava kiinteistölakimies, puhelin 310 36449

Järvinen Satu, ympäristösuunnittelija, puhelin 310 39225

Pöytäkirja pidetään Helsingin kaupungin kirjaamossa nähtävänä
4.5.2011

Teuvo Sarin
apulaisosastopäällikkö



19.4.2011

Lj 1488
Kaupunginhallitus
Hallintokeskus/kirjaamo
PL 1
00099 Helsingin kaupunki

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
11. 05. 2011	
Dnro/Dnr	<i>Kus 2011-28</i>
Tehtäväluokka	<i>523</i>
Uppgiftsclass	

Uj

65 §

LAUSUNNON ANTAMINEN KAUPUNGINHALLITUKSELLE VERKKO-
SAAREN KELLUVIEN ASUNTOJEN ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAA-
VAN MUUTOSEHDOTUKSESTA (NRO 11956)

Liik 2011-41
Esityslistan asia LJ/7

Lautakunta päätti antaa asiasta kaupunginhallitukselle seuraavan lau-
sunnan:

Liikuntavirasto on tuonut esille jo kaavan käynnistysvaiheessa, että
alueella on nyt 39 paikkaa poikkeuksellisen suurille aluksille, jotka vaa-
tivat keulakiinnityksen ja erittäin tukevan laiturin. Kaupunkisuunnitteluvi-
raston ja liikuntaviraston kesken on sovittu, että kaavatyön puitteissa
näille aluksille etsitään korvaava paikka. Näin ei ole toimittu.

Kaavamuutosalueelle on esitetty pienvenesatama-alue, joka on kool-
taan vähäinen. Kyseinen pienvenesatama-alue on mitoitettu ajalla, jol-
loin ko. alue liittyi yksityisen toimijan hakemukseen veneilyä palvele-
vasta yritystilasta, ja siihen kuuluvasta satama-alueesta. Jos esitetty
pienvenesatama-alue on liikuntaviraston merellisen osaston suora-
vuokraussatama, se on kooltaan liian pieni.

Satamalta puuttuvat veneiden talvisäilytysalueet. Satamalle ei ole osoi-
tettu myöskään pysäköintialuetta. Koska alueelle muuttaa paljon uusia
asukkaita tulisi näille uusille asukkaille tarjota riittävästi venepaikkoja.
Esitetty pienvenesatama ei ole kooltaan riittävä.

Jos uusi pienvenesatama-alue edellyttää maaperän pilaantuneisuuden
selvittämistä ja pilaantuneiden alueiden kunnostamista ennen rakenta-
miseen ryhtymistä, olisi tälle esitettävä erillismääräraha liikuntavirastol-
le. Venesataman ja venepaikkojen rakentaminen ei sisälly liikuntatoi-
men vuosien 2011-2015 taloussuunnitelmaan.

Kelluvien asuntojen osalta liikuntavirastolla ei ole huomauttamista.



19.4.2011

Lautakunta puoltaa Verkkosaaren kelluvia asuntoja koskevan asema-
kaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen (nro 11956) hyväksymistä
sillä ehdolla, että kaavatyön yhteydessä selvitetään suurille aluksille
korvaava satama, ratkaistaan pienvenesataman talvisäilytys sekä py-
säköinti ja sataman kokoa kasvatetaan.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle.

Lisätiedot:

Lehtiniemi Hanna, arkkitehti, puhelin 310 87723

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä 5.5.2011 ja asianosaista koskeva pää-
tös on annettu postin kuljetettavaksi seuraavana arkipäivänä pöytäkir-
jan nähtävänäpitämisestä.

Timo Korhonen
pöytäkirjanpitäjä



12.4.2011

127 §

29.3.2011 pöydälle pantu asia

LAUSUNTO VERKKOSAAREN KELLUVIEN ASUNTOJEN ASEMA-
KAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA (NRO 11956)

Ymk 2011-231

Khs 2011-28/523

Esityslistan asia Ystp/3

Ympäristölautakunta päätti antaa seuraavan lausunnon.

Ympäristölautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaava- ja asema-
kaavan muutosehdotuksesta

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle (PL 1) sekä ympäristönsuojelu- ja
tutkimusyksikölle (Pitkänen).

Lisätiedot:

Pitkänen Eeva, ympäristötarkastaja, puhelin (09) 310 31517



Aarno Ahti

8.4.2011

2011-22/523

Gj/TSA

Kaupunginhallitukselle

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Barnut/Inkommit	
11. 04. 2011	
Dnr/Dnr	Khs 2011-28
Tehtäväluokka	523
Uppgiftsklass	

Asia:

VERKKOSAAREN KELLUVIEN ASUNTOJEN ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOS-
EHDOTUS /NRO 11956)

Helsingin Satamalla ei ole huomautettavaa ko. asiasta.

Aarno Ahti
tekninen johtaja





Kay/TSA

5.4.2011

Kaupunginhallitus
PL 1 (Pohjoisesplanadi 11-13)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATÖRSKONTOR	
Seapunn/Inkommit	
14. 04. 2011	
Dnro/Dnr	<i>Khs 2011-28</i>
Tehtäväluokka Uppgiftsklass	<i>523</i>

202 §
LAUSUNTO VERKKOSAAREN KELLUVIEN ASUNTOJEN ASEMA-
KAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA (NRO 11956)

HKR 2011-333, Halke Khs 2011-28/523 9.2.2011
Esityslistan asia Ka/4

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kelluvien asuntojen asemakaava-alueeksi on valittu Kulosaaren sillan pohjoispuolelta kortteli. Se on varattu kahdelle toimijalle (Marina Housing Oy:lle ja JMV-Research Oy:lle) viideksi vuodeksi. Mikäli kelluvia rakennuksia ei ole rakennettu viiden vuoden kuluessa tontinvarausso-
pimus raukeaa.

Verkkosaarenranta -katu ja rantapromenadi (jalankululle ja polkupyöräilylle osoitettu alue) ovat korkeussuhde-eroiltaan vaativia. Verkkosaarenranta-katu on ohjeellisesti korkeudessa +3,0 ja rantapromenadi ohjeellisesti korkeudessa +1,8. Rantarakenteiden, jotka ovat alle + 3,0 metrissä tulee olla rakennatarkoitukseltaan merivesitulvan kestäviä. Jotta perustason esteettömät pelastustiet saadaan rakennettua vesialueella sijaitseville tonteille, tulee LPA-kortteleiden päätyihin rakentaa tukimuurit korkeuserojen vuoksi. Asemakaavan liitteenä olevassa liikennesuunnitelmaluonnoksessa ei ole huomioitu näitä rakenteita. On myös huomattava, että meriveden korkeus voi olla huomattavasti normaalitasoa alhaisempi (- 80 cm).

Jotta maisema avautuisi esteettömästi myös alueen sisälle rakennettaville asunnoille, on ulko-oleskelutiloja rakennettava myös katoille. Kulkyhteydet asuntoihin toteutetaan ponttonien päälle rakennettavien yhteislaitureiden kautta, joiden rakenteissa viedään tarvittava kunnallistekninen verkosto. Yhteys rantaan toteutetaan nivelillä varustetulla siltarakenteella, joka sallii vedenpinnan korkeuden vaihtelut.

Jalankulkuympäristössä kaltevuus saa olla enintään 8 prosenttia ja sivukaltevuus 3 prosenttia. Kortteleiden 10613–10618 välillä olevat ja-



5.4.2011

lankululle ja pyöräilylle tarkoitetut katualueet yhdessä kortteleiden sisäisten yhteyksien kanssa tulee tutkia ja ratkaista siten, että esteettömyyden vaatimukset toteutuvat.

Kunnallistekniikan rakenteiden kestävyys ja toimintavarmuus joutuvat koetukselle vedenpinnan korkeuden vaihdellessa suurestikin. Tekniikan toimivuus on varmistettava hankkeeseen ryhtyvien toimesta Suomen sääoloihin sopivaksi.

Kelluvien ponttoni- ja talorakenteiden suunnittelussa on otettava huomioon jää- ja tuulikuorman vaikutukset sekä aaltoilu. Kaupunkisuunnitteluvirastolla on tekeillä selvitys aallonmurtajien rakentamistarpeesta. Aallonmurtajien ja melusteiden rakentamistarpeen ja niistä aiheutuviin kustannusten tulee olla selvillä ennen asemakaavan hyväksymistä.

Vesialueella sijaitsevan korttelinalueen 10619 yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattujen laiturialueiden kaikki infra ja rakenteet tulee toteuttaa korttelin kiinteistöjen toimesta. Jatkosuunnittelun yhteydessä tulee kiinnittää erityistä huomiota vesialueella sijaitsevan korttelinalueen 10619 yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattujen laiturialueiden esteettömyyteen ja ylläpitoon. Kiinteistöjen tulee vastata myös yhteyksistä katualueille. Myös laiturirakenteiden ylläpito infralaitteistoihin tulee osoittaa selkeästi korttelien kiinteistöille kuuluvaksi.

Asemakaavan toteuttaminen aiheuttaa rakentamiskustannuksia noin 10 miljoonaa euroa. Alueen puhdistus ja esirakentamiskustannukset ovat noin 5 miljoonaa euroa. Rakennusvirastolle aiheutuu rakentamiskustannuksia rantarakenteiden osalta noin 3 miljoonaa euroa ja katurakenteiden osalta noin 1,6 miljoonaa euroa. Alueen rakentamisesta tulee laatia rakentamissopimus, jossa sovitaan kustannusjaosta hankkeen osapuolien kesken.

Kustannuksissa ei ole huomioitu Itäväylän ja metroradan melusteiden rakentamista. Ajoitusmääräyksessä edellytetään melusteiden rakentamista ennen korttelin 10619 rakennusluvan myöntämistä.

Vuosittaiset ylläpitoon liittyvä hoidon kustannukset tulevat olemaan noin 5 000 euroa.

Ranta-asumisesta ja merellisyydestä on vasta viime vuosina tullut arvostetumpi asuin ympäristön laatutekijä. Kelluvat asunnot ovat tämän kehityksen eräänlainen ääri-ilmiö. Helsingin vallitsevat sääolosuhteet eivät kuitenkaan luo parhaita edellytyksiä veden varassa asujille.



5.4.2011

Vesialueiden käyttö uutena tonttimaana kelluvien asuntojen avulla on muodikas lisä Helsingin asuntoalueiden kirjoon. Rakennusvirasto kuitenkin korostaa, että näillä ratkaisuilla ei vältetä kalliita perustamiskustannuksia eikä ratkaista kaupungin tontti ongelmia. Edullisimmat asuntorakentamisen vaihtoehdot löytyvät edelleenkin kiinteältä maaperältä.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavaa ja asemankaavan muutosehdotusta edellä mainituin huomautuksin.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle ja katu- ja puisto-osastolle.

Lisätiedot:

Markkula Jaakko, kaupunginarkkitehti, puhelin 310 38802

Arponen Petri, aluesuunnittelija, puhelin 310 38955

Jyihänlehto Marko, suunnitteluinsinööri, puhelin 310 38237

Tujula Pirjo, projektinjohtaja, puhelin 310 38410

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä 13.4.2011

Antti Rautiainen
pöytäkirjanpitäjä



4.4.2011

Helsingin kaupunginhallitus
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11-13)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
06. 04. 2011	
Dnro/Dnr	KH 2011-28
Tehdävällykka	523
Uppgiftsklass	

Halken Dnro 2011 - 28/523, 9.2.2011
HSY:n Dnro 101/10/106/1060/2011, 8.4.2011

**LAUSUNTO VERKKOSAAREN KELLUVIEN ASUNTOJEN ASEMAKAAVA- JA
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA (NRO 11956)**

10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10619 osan ja vesialueen asemakaavaehdotus ja 10. kaupunginosan (Sörnäinen) puisto-, kalasatama-, venesatama-, erityis-, katu- ja vesialueen ja korttelin 10619 osan asemakaavan muutosehdotus.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kaupunginhallitukselle 9.12.2010 osoittamassa kirjeessä todetaan mm. seuraavaa:

"Kaava mahdollistaa Verkkosaaren kelluvan asuntoalueen rakentamisen. Asuntoja on suunniteltu alueelle yhteensä 41 kpl ja ne ryhmittyvät tiiviisti kelluvien laitureiden ympärille. Kelluvat asunnot monipuolistavat Kalasataman ja koko Helsingin asumismuotoja sekä tarjoavat täysin uudenlaisen urbaanin ja merenläheisen asumismuodon. Lisäksi Verkkosaarenrannalle on suunniteltu pienimittakaavainen palvelurakennusten vyöhyke. Alueella on kerrosalaa yhteensä 8 100 k-m², josta uutta asuntokerrosalaa on 5 300 k-m²."

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Kaavoituksen yhteydessä on laadittu asemakaavaselvityksen liitteenä oleva alustava vesihuollon yleissuunnitelma. Aluetta varten on rakennettava uutta yleistä vesijohtoa noin 500 metriä, jätevesiviemäriä noin 300 metriä, paineviemäriä 100 metriä ja sadevesiviemäriä noin 150 metriä sekä uusi jätevedenpumppaamo. Asemakaavaselvityksessä vesihuollon rakentamiskustannuksiksi on arvioitu 700 000 euroa (alv 0 %), joka on noin 86 euroa/k-m². Kustannustaso on selvästi keskimääräistä tasoa korkeampi.

Asemakaavaselvityksen liitteenä olevan vesihuollon yleissuunnitelman lisäksi kaupunkisuunnitteluvirastossa on laadittu myös vaihtoehtoinen yleissuunnitelma. Vaihtoehtoisessa yleissuunnitelmassa jätevedet johdetaan Verkkosaarenrantaan etelään ja edelleen Verkkosaarenkatua luoteeseen. Vaihtoehtoisessa yleissuunnitelmassa on tavoitteena koko Verkkosaaren alueelle tulevien pumppaamoiden määrän vähentäminen. Jätevedenpumppaamo joudutaan molemmissa vaihtoehdoissa sijoittamaan asemakaavan muutosehdotusalueen



4.4.2011

ulkopuolelle. Pumppaamon tilavaraus- ja huoltoajoyhteystarve tulee ottaa huomioon alueen myöhemmissä asemakaavoissa.

HSY rakentaa vesihuollon alueen katujen ja kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä. Jos kaava-alue toteutuu ennen kuin Verkkosaaren rantaan on rakennettu yhdyskuntatekniikka, joudutaan yhteydet hoitamaan väliaikaisin järjestelyin. Mikäli rakentamisjärjestyksen vuoksi joudutaan rakentamaan väliaikaisia vesijohto- tai viemäriyhteyksiä, tulee ne rahoittaa HSY:n ulkopuolisella rahoituksella.

Asemakaavaselostuksen mukaan Verkkosaaren perustamisolosuhteet ovat erittäin hankalat ja edellyttävät esirakentamista koko alueella. Esirakentamiskustannukset tulee rahoittaa HSY:n ulkopuolisella rahoituksella.

Vesihuollon osalta HSY:n yhteyshenkilönä asiassa toimii alueinsinööri Sini Lehtonen, puh. 09 1561 3054.

Tuomo Heinonen
osastonjohtaja
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

TIEDOKSI

HSY:n kirjaamo

*19/7-28*

15.3.2011

Kaupunginhallitus

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO	
HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Seapunut/Inkommit	
22. 03. 2011	
Dnro/Dnr	<i>LMS 2011-28</i>
Tehtäväluokka	<i>523</i>
Uppgiftsklass	

34 §

VERKKOSAAREN KELLUVIEN ASUNTOJEN ASEMAKAAVA- JA ASE-
MAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS (NRO 11956)

Pel 2011-34

Esityslistan asia PEK/7

Lautakunta päätti todeta, ettei sillä ole huomautettavaa Verkkosaaren
kelluvien asuntojen asemakaavan muutosehdotukseen nro 11956.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian
valmistelua. Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91§.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle.

Lisätiedot:

Laakso Harri, vanhempi palotarkastaja, puhelin 310 31234

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä 23.3.2011 ja asianosaista koskeva
päätös on annettu postin kuljetettavaksi seuraavana arkipäivänä näh-
tävänä pitämisestä.

Henri Nordenswan
sihteeri



Kaj/TSA

15.3.2011

Kaupunkisuunnitteluvirasto
PL 2100
00099 Helsingin kaupunki

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATÖRSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
21. 03. 2011	
Dnro/Dnr	<i>K15 2011-28</i>
Tehtäväluokka	<i>523</i>
Uppgiftsklass	

§ 86

LAUSUNTO KAUPUNGINHALLITUKSELLE VERKKOSAAREN KELLUVIA ASUNTOJA
KOSKEVASTA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA NRO 11956

Hallintokeskuksen lausuntopyyntö 2011-28/523
Rakennusvalvontavirasto 10-7-11-LAU

PÄÄTÖS

Rakennuslautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle oheisen lausunnon:

Uudenlaisten asumismuotojen kokeilu on kannatettavaa ja kelluvien asumismuotojen kokeilu luo tervetullutta vaihtelua tavanomaiseen asuntotarjontaan.

Kysymys on ympärivuotiseen käyttöön tarkoitetuista asunnoista, joita lähtökohtaisesti koskevat normaalit pientalorakentamisen määräykset. Jos määräyksistä halutaan poiketa, tulee jokainen poikkeaminen perustella ja esittää poikkeamiselle erityinen syy.

Esteettömyys toteutuu esitetyissä luonnossuunnitelmissa asuntojen sisäänkäyntilaiturille. Veden pinnan korkeustason vaihtelut vuositason tasolla tulee ottaa huomioon suunnittelussa. Laituritasen ja 1. kerroksen lattiatason korkeus tulisi määritellä suhteessa toisiinsa.

Polkupyörien sijoituspaikat tulee osoittaa, myös muissa kuin AH-kortteleissa.

Kaupunkikuvaneuvottelukunta kiinnitti huomiota rakennusten ulkonäköä koskevien asemakaavamääräysten vähäisyyteen. Kaavoittajan tavoitteena on vapaudella mahdollistaa rakennusten monipuolisuus, rentous ja värikkyys. Esitettiin toivomus että hankkeet tuotaisiin neuvottelukuntaan mahdollisimman varhaisessa vaiheessa, jolloin niiden arkkitehtuuriin voisi vielä vaikuttaa.

Alueen avoimuus ja vapaa kulkumahdollisuus on ilahduttavaa. Rannan rakennusrivistön toteutuminen luo alueelle elävyyttä myös päiviksi mikä on alueen kannalta tärkeää.

Postiosoite
Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite
Rakennuslautakunta
Siltasaarenselä 13
Helsinki 53

Puhelin
(09) 310 2611

Faksi
(09) 310 26206

Internet
<http://www.rakvv.hel.fi>
Sähköposti
rakennusvalvonta@hel.fi



15.3.2011

Oleellista on kuinka alue lähtee liikkeelle ja millaisiksi rakennukset alkavat muodostua. Myös mahdolliset Virossa valmiiksi rakennettavien mutta paikalle uitettavat rakennusten suunnitelmat tulisi esitellä kaupunkikuvaneuvottelukunnassa ennen rakennusten toteuttamista.

Merenpinnan korkeuden vaihteluväli tulee selvittää ja ottaa huomioon ponttonilaitureiden rakentamisessa niin, että pelastusteinä ja huoltoreitteinä toimivien laitureiden tulee olla aina käyttökelpoisia. Kunnallistekniikan toimivuus joutuu koetukselle vedenpinnan korkeuden vaihdellessa suurestikin. Tekniikan toimivuus on varmistettava myös Suomen sääoloihin sopivaksi.

Poistumisteinä toimivien ponttonilaitureiden tulee olla rakennettu palamattomasta materiaalista.

Ponttonilaitureiden poikittaisissa osuuksissa on asemakaavan mukaan neljä avattavaa siltaa, joiden alituskorkeuden on oltava vähintään 1,2 metriä. Teknillinen neuvottelukunta piti tärkeänä, että siltojen edellytetään olevan avattavia.

Merenpohja kaava-alueella tullaan ruoppaamaan. Jatkossa tarvittavat ruoppaukset ovat tonttien vuokraajien vastuulla.

Asuntoja palvelevat jätevesipumppaamot tulee sijoittaa siten, ettei niistä aiheudu haju- tms. haittoja ympäristölle.

Asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus on kahdella tontilla niin suuri (>1200m²), että niitä koskee väestönsuojan rakentamisvelvoite.

Marjut Kaukko
pöytäkirjanpiläjä

Kaj/ESH

Yleis- ja elinkaarisuunnittelu/ Risto Seppänen

14.2.2011

1 (1)

HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunginhallitus
PL 1
00099 Helsingin kaupunki

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATÖRSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
24. 02. 2011	
Dnro/Dnr	<i>KHS 2011-28</i>
Tehtäväluokka	<i>523</i>
Uppgiftsklass	

Lausuntopyyntö 2011 – 28 / 523

VERKKOSAAREN KELLUVIEN ASUNTOJEN ASEMAKAAVA- JA ASE-
MAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS (NRO 11956)

Olemme tarkistaneet otsikossa mainitun asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostuksen.

Helsingin Energialla ja Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole muutosehdotukseen huomautettavaa.

HELSINGIN ENERGIA

HELEN SÄHKÖVERKKO Oy

Seppo Ruuhonen
toimitusjohtaja

Risto Harjanne
toimitusjohtaja

LIITTEET

Palautettavat asiakirjat



9.12.2010

Kaj/750

21.1. - 21.2.2011

Kaupunginhallitus

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATÖRSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
05. 01. 2011	
Dnro/Dnr	<i>Khs 2011-28</i>
Tehtäväluokka	<i>523</i>
Uppgiftsklass	

465 §

VERKKOSAAREN KELLUVIEN ASUNTOJEN ASEMAKAAVA- JA ASE-
MAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS (NRO 11956)

Kslk 2009-1423

Verkkosaarenranta, karttaruutu H4, hankenumero 0952_9
Esityslistan asia Akp/2

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 9.12.2010 päivätyn 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10619 osan ja vesialueen asemakaavaehdotuksen ja 10. kaupunginosan (Sörnäinen) puisto-, kalasatama-, venesatama-, erityis-, katu- ja vesialueen ja korttelin 10619 osan asemakaavan muutosehdotuksen nro 11956 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että

- asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Alueen sijainti

Alue sijaitsee Verkkosaaren pohjoisosassa Vanhankaupungin selän itäisellä ranta-alueella, n. 500 metrin etäisyydellä Kalasataman metroasemasta.

Tiivistelmä

Kaava mahdollistaa Verkkosaareen kelluvan asuntoalueen rakentamisen. Asuntoja on suunniteltu alueelle yhteensä 41 kpl ja ne ryhmittyvät tiiviisti kelluvien laitureiden ympärille. Kelluvat asunnot monipuolistavat Kalasataman ja koko Helsingin asumismuotoja sekä tarjoavat täysin uudenlaisen urbaanin ja merenläheisen asumismuodon.



9.12.2010

Lisäksi Verkkosaarenrannalle on suunniteltu pienimittakaavainen palvelurakennusten vyöhyke.

Alueella on kerrosalaa yhteensä 8 100 k-m², josta uutta asuntokerrosalaa on 5 300 k-m².

Lähtökohdat

Kaupunkisuunnittelulautakunnan aikaisemmat päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti hyväksyä 18.3.2010 päivätyn Verkkosaaren kelluvien asuntojen asemakaava- ja asemakaavan muutoslunnon laadittavan asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen pohjaksi.

Muut päätökset

Kaupunginhallitus päätti 8.6.2009 varata Marina Housing Oy:lle ja JMV-Research Oy:lle vesi- ja ranta-alueet Verkkosaaresta kelluvien asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2011 saakka. Samalla kaupunginhallitus edellytti, että asemakaavan muutos laaditaan kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston toimesta yhteistyössä kehittämisvarauksensaajien kanssa.

Jatkosuunnittelun yhteydessä on kiinteistöviraston, rakennusviraston sekä varauksensaajien kanssa todettu tarpeelliseksi rajata Verkkosaaren kelluvien asuntojen ensimmäinen asemakaavaehdotus käsittämään alueen eteläisin korttelialue. Täten rantamuurin rakentamisen laajuus saadaan kohtuulliseksi ja kelluvien asuntojen toteuttamisen vaihteistaminen realistiseksi.

Kaavoitustilanne

Kalasataman osayleiskaavan nro 11650 (kaupunginvaltuusto 30.1.2008, tullut voimaan 14.3.2008) mukaan alue on katua, venesatama-aluetta ja vesialuetta.

Ehdotuksessa esitetty kelluvien asuntojen sijainti poikkeaa osayleiskaavasta. Kelluvilla asunnoilla on osayleiskaavassa varaus Sompasaaren altaan itäreunalla. Osayleiskaavan hyväksymisen jälkeen on kuitenkin ilmennyt, että Hanasaaren energiatuotannon alue edellyttää toimiakseen aikanaan ajateltua laajemman ja liikennöidymmän satama-alueen. Kelluvien asuntojen sovittaminen laivaväylän läheisyyteen ei ole turvallista eikä tarkoituksenmukaista. Siten kelluville asunnoille on



9.12.2010

osoitettu uusi paikka Kulosaarensillan pohjoispuolella, Vanhankaupungin lahden suojaisella rannalla.

Erilaisten asumismuotojen moninaisuus ja runsaus ovat Sörnäistenrannan-Hermanninrannan osayleiskaavan keskeisiä tavoitteita. Toteutuessaan kelluvat asunnot luovat alueelle uuden tyyppisen city-asumisen muodon ja täyttävät siten osaltaan muita osayleiskaavan tärkeitä tavoitteita.

Alueella on voimassa asemakaava nro 10020 (vahvistettu 7.3.1996). Kaavan mukaan alue on puistoa, kalasatamaa, venesatamaa, erityis-, katu- ja vesialuetta. Osa vesialueesta on asemakaavoittamatonta.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa alueen.

Alueen yleiskuvaus

Alue on osa entistä Sörnäisten satama-aluetta ja sen välittömässä läheisyydessä on nykyisin pääasiassa kalanjalostusta ja elintarvikkeiden varastointitoimintaa. Äskettäin on hyväksytty Tukkutorin alueen asemakaavan muutos (kaupunginvaltuusto 14.1.2009), joka mahdollistaa näiden Verkkosaaren alueella olevien toimintojen siirtymisen Tukkutorin alueelle. Suunnittelualue sisältää nykyistä rantaviivaa noin 300 m. Alueen maisematilaa hallitsevat meri ja Vanhankaupungin selän vehreä saaristomaisema. Asemakaava-alueen vesialueet ovat osa Helsingin puistoa.

Maaperä ja ympäristöhäiriöt

Suurin osa kaava-alueesta on vesialuetta. Rannan maaperä on täyttömaata, joka on pitkälti syntynyt sataman rakentamisen myötä 1960–70-luvulla. Täyttö on tehty pehmeikölle, täyteen paksuuden ollessa 5–10 metriä. Täyteen alapinnan taso vaihtelee välillä -3...-6. Kantava pohjakerros on W/A-1-korttelialueella noin 5–20 metrin syvyydessä.

Sedimentin nykytila kuvastaa alueen teollisen käytön ja mm. liikenteen pitkän ajan kuluessa aiheuttamaa kuormitusta.

Alueen länsireunassa on kaistale täyttömaa-aluetta, jossa on tutkimuksissa todettu mm. kohonneita raskasmetallien ja öljyhiilivetyjen pitoisuuksia.



9.12.2010

Alueen pääväylät Hermannin rantatie ja Itäväylä ovat n. 350 metrin etäisyydellä nyt kaavoitettavista asunnoista. Tehtyjen meluselvitysten mukaan alueen melutasot alittavat yleiset melutason ohjearvot.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen sisältö

Korttelialueet

Asemakaavan tavoitteena on luoda kelluvien asuntojen aluekokonaisuus, joka liittyy luontevasti osaksi uutta Kalasataman kaupunginosaa. Asemakaavan avulla pyritään toteuttamaan jo osayleiskaavassa annettuja tavoitteita tulevan asuntokannan ja asumismuotojen mahdollisimman laajasta kirjosta.

Verkkosaarenrannan edustan vesialueelle on määriteltä korttelialue kelluvien asuntojen rakentamista varten (W/A-1). Rannasta pistoina kohti merta kurottautuvat neljä asuinlaituria muodostavat kukin ympärilleen tontin, jotka linkitetään yhtenäiseksi kokonaisuudeksi pitkän yhteyslaiturilla avulla. Kullakin tontilla on määrätty rakennusten lukumäärä: rakennusalueelle voi sille annettuja määräyksiä noudattaen rakentaa joko yhden kelluvan asunnon tai toisiinsa kytkettyä kaksi tai kolme kelluvaa asuntoa.

Alueelle suunniteltu rakennustyyppi rakennetaan betonirakenteisille ponttoneille tai muulle kelluvalle alustalle, joka ankkuroidaan tukevasti veden pohjaan. Asuntojen keskipinta-alaksi on määrätty 130 k-m², jonka lisäksi saa rakentaa asumista palvelevia tiloja kokonaan tai osittain vedenpinnan alapuolelle sekä enintään 10 m² kokoisen kylmän varastorakennuksen. Kelluville asunnoille on varattu korttelialueella rakennusoikeutta yhteensä 5 300 k-m².

Kulkuyhteydet asuntoihin toteutetaan ponttonien päälle rakennettavien yhteiskäytössä olevien laiturien kautta, joiden rakenteissa viedään tarvittava kunnallistekninen verkosto. Yhteys rantaan toteutetaan nivelillä varustetulla siltarakenteella, joka sallii vedenpinnan korkeuden vaihtelut.

Verkkosaarenrannalla, kadun ja rantabulevardin välissä on palvelurakennusten korttelialueiden (P) rivistö, joka synnyttää rantaan pienimitakaavaan palveluvyöhykkeen. Tonteille saisi rakentaa kaksikerroksisia palvelurakennuksia, ravintolan, kahvilan, myymälä-/näyttelytilaa ja toimistotilaa tai muun vastaavan rakennuksen, jonka toiminta ei aiheuta häiriötä kelluvien asuntojen alueelle. Yhteensä rakennusoikeutta palvelurakennusten tonteilla on 2 800 k-m².



9.12.2010

Palvelurakennusten lomassa on kaksi asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta (AH), joille saa rakentaa kelluvien asuntojen leikki-paikkoja ja yhteistiloja sekä talous-, varasto- ja huoltorakennuksia ja teknisiä tiloja. Alue on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaisesti. Sekä palvelurakennusten korttelialueella (P) että yhteiskäyttöisellä korttelialueella (AH) rakennettaviin rakennuksiin tulee rakentaa harjakatto ja niiden sekä niihin liittyvien rakenteiden suunnittelussa tulee huomioida niiden kaupunkikuvallinen ja merellinen sijainti.

Alueen pohjoisosassa on venesatama-alue.

Liikenne

Autoliikenne ohjataan Verkkosaarenkujalle ja Kyläsaarenkadulle ennen ympäröivän kaava-alueen täydentymistä. Verkkosaaren rakentuessa ajoyhteydet liitetään uusiin kokoojakatuihin.

Jalankulun ja pyöräilyn pääreitistö täydentyy Hermannin rantapuiston nykyisten raittien jatkeeksi. Rannan suuntainen katu toimii pyöräilyn pääreitillä. Lisäksi rantalaiturilla sallitaan pyöräily.

Alueen joukkoliikenneyhteyksinä palvelevat alkuvuosina Hermannin rantatien linja-autoliikenne ja metro. Myöhemmin rakennettava raitiotie-linja parantaa entisestään alueen saavutettavuutta.

Vieraspysäköinnille varataan tilaa rannan suuntaisen kadun varresta. Kelluvien asuntojen pysäköinti toteutetaan erillisillä LPA-alueilla.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kelluvien asuntojen korttelit tullaan liittämään mantereelle rakennettaviin yhdyskuntateknisen huollon verkkoihin. Jos kaava-alue toteutuu ennen kuin Verkkosaarenrantaan on rakennettu yhdyskuntatekniikka, joudutaan yhteydet hoitamaan väliaikaisin järjestelyin.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Maaperäolosuhteet ovat rakentamisen kannalta erittäin vaativat. Täyttöalueelle suunnitellut rakennukset perustetaan porapaaluilla kantavan pohjamaan varaan. Katujen esirakentamistapana on paalulaatta, paaluina porapaalut. Rantamuurit tehdään paalulaitureina.



9.12.2010

Kelluvien ponttoni- ja talorakenteiden suunnittelussa on otettava huomioon jää- ja tuulikuorman vaikutukset sekä aaltoilu. Kaupunkisuunnitteluvirastolla on tekeillä selvitys alueen aaltoilusta ja aallonmurtajien rakentamistarpeesta.

Meren pohjasedimentin pilaantuneisuus on otettava huomioon rakenteiden ankkuroinnissa, rantamuurien rakentamisessa tai muissa työvaiheissa, jotka edellyttävät meren pohjan löyhään pintakerrokseen kaivoamista. Asemakaavassa on määräys, jonka mukaan maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Nimistö Nimistötoimikunta esitti (10.11.2010) yhden uuden nimen alueelle:

Verkkosaarenranta – Nätholmsstranden.

Asemakaavamuutoksen vaikutukset

Vanhankaupungin selän ympäristössä kelluvat asunnot ovat luontevasti osana luontoa ja luontokokemusta. Kelluvien asuntojen kaupunkikuvalinen vaikutus on verrattavissa venesataman vaikutuksiin, jossa erikoiset, väreiltään ja materiaaleiltaan erilaiset rakennukset ja laiturirakenteet luovat vaihtelevan ja eloisan ympäristön.

Kelluvat asunnot sijaitsevat kalaisan alueen reunalla. Kortteleiden rajauksessa on otettu huomioon Vantaanjoen kalaväylän sijainti. Lisäksi Vantaanjoen virtaukset on otettu huomioon siten, etteivät kelluvat asunnot ulotu syvänealueeseen asti, jossa virtaukset pääasiassa kulkevat.

Vaikutukset autoliikenteeseen jäävät vähäisiksi. Uuden alueen liikenne ohjataan ensi vaiheessa suoraan nykyiseen katuverkkoon ja ympäristön rakentuessa alue liitetään uusiin kokoojakatuihin. Kevyen liikenteen ja erityisesti pohjois-eteläsuuntaisen pyöräilyn olosuhteet paranevat ranta-alueelle rakennettavan julkisen ja yhtenäisen kulkuyhteyden ansiosta, joka täydentyy rakentamisen edetessä yhdeksi pääraitiksi kantakaupungin ja itäisten kaupunginosien välille.

Kaavan toteutuksesta aiheutuu kaupungille noin 9,40 milj. euron kustannukset (alv 0 %). Kadut ja rantarakenteet tulevat palvelemaan ensisijaisesti tulevaa maankäyttöä, vaikka kustannukset kohdistuvatkin tähän kaava-alueeseen.



9.12.2010

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos (päiväty 29.12.2009).

Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2010 kaavoituskatsauksessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 11.1.–29.1.2010 ja viraston internetsivuilla.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi alueen asemakaavan muutosluonnoksen 18.3.2010 jatkosuunnittelun pohjaksi.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin kaupungin kiinteistöviraston, rakennusviraston, rakennusvalvontaviraston, ympäristöviraston, liikuntaviraston ja pelastuslaitoksen sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa.

Viranomaisten kannanotot kohdistuivat kaavan kustannuksiin, Kulosaaren sillan autoliikenteen meluvaikutuksiin, maaperän ja ruopattavien sedimenttien pilaantuneisuuteen ja kunnostustarpeeseen sekä kaavan aiheuttamiin veden laadun, valta- ja kalastusväylän ja vesikulkuväylän vaikutuksiin.

Ympäristökeskuksen ja rakennusviraston katu- ja puisto-osaston ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta valmisteltaessa siten, että ympäristön riskit on tunnistettu ja arvioitu tehtyjen selvitysten avulla.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse kaksi mielipidettä, jotka kohdistuivat yrittäjien ja veneilijöiden toimintamahdollisuuksien huomioon ottamisen Verkkosaarella.



9.12.2010

Nykyiset Verkkosaaren veneiden talvisäilytysalue ja telakointialue eivät ole asemakaava-alueella.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet laajemmin.

Tilastotiedot

Voimassa oleva asemakaava

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
Puisto (VP)	640	
Kalasatama (LVK)	18 135	
Venesatama (LV)	13 435	
Eritysalue (E)	56	
Katualue	82	
Vesialue (W)	19 584	
Yhteensä	51 932	

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
Vesialueella sijaitsevat korttelialueet (W/A-1)	33 595	5 300
Palvelurakennusten korttelialue (P)	2 756	2 800
Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH)	1 500	
Autopaikkojen korttelialue (LPA)	1 561	
Vesialue (W)	9 774	
Venesatama-alue (LV)	6 377	
Katualue	9 292	
Yhteensä	64 855	8 100

Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Ehdotuksesta pyydetään Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto.



9.12.2010

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Merkittiin, että esittelijä muutti esitystä asemakaavamääräyksen osalta, joka koski asuntojen keskipinta-alaa seuraavasti:

Määräyksen alusta poistettiin sanat "Tulee kelluvien asuntojen keskipinta-ala olla 130 k-m², jonka". Poistetun kohdan tilalle lisättiin sanat "Osoitetun rakennusoikeuden".

Määräys kuuluu muutoksen jälkeen: "Osoitetun rakennusoikeuden lisäksi jokaisen asunnon yhteyteen saa rakentaa enintään 10 m² kokoisena kylmän ulkovaraston."

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle sekä

- asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 11956 karta, päivätty 9.12.2010
- asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 11956 selostus, päivätty 9.12.2010
- vuorovaikutusraportti päivätty 18.3.2010, täydennetty 9.12.2010

Pöytäkirjanote ja vuorovaikutusraportti niille mielipiteensä esittäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Lisätiedot:

Kuitunen Ulla, arkkitehti, puhelin 310 37443

Joensuu Risto, insinööri, puhelin 310 37252, teknistaloudellinen suunnittelu

Iivonen Johanna, insinööri, puhelin 310 37137, liikennesuunnittelu

Heinänen Jouni, maisema-arkkitehti, puhelin 310 37257, Helsingipuisto

Pöytäkirja on pidetty nähtävillä 21.12.2010 kaupunkisuunnitteluviraston kirjaamossa ja asianosaista koskeva päätös on lähetetty seuraavana työpäivänä pöytäkirjan nähtävänäpitämisestä.

Riitta Venesmaa
pöytäkirjanpitäjä

Postiosoite

PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
00100 HELSINKI
<http://www.hel.fi/ksv>

Puhelin

+358 9 310 1673

Faksi

+358 9 310 37409

Tilinro

800012-62637

Y-tunnus

0201256-6
Alv.nro
FI02012566