



25.05.2015

Kaj/1

## § 557

### V 3.6.2015, Sörnäisten korttelin 10570 osan, satama-, vesi- ja katualueiden sekä venesataman asemakaavan muuttaminen (nro 12284, Verkkosaaren eteläosa)

HEL 2011-006629 T 10 03 03

## Esitys

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 10. kaupunginosan (Sörnäinen, Kalasatama) osaa korttelista 10570, satama-, vesi- ja katualuetta sekä venesatamaa (muodostuvat uudet korttelit 10600—10602) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen 18.11.2014 päivätyn ja 17.3.2015 muutetun piirustuksen nro 12284 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

### Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36024  
katri.erroll(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12284 kartta, päivätty 18.11.2014, muutettu 17.3.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12284 selostus, päivätty 18.11.2014, muutettu 17.3.2015, päivitetty Kslk:n 17.3.2015 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuva 18.11.2014, muutettu 17.3.2015
- 4 Tehdyt muutokset
- 5 Vuorovaikutusraportti liitteineen, täydennetty 17.3.2015
- 6 Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

## Otteet

### Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen



25.05.2015

Kaj/1

hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä  
Helen Sähköverkko Oy

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Alue sijaitsee Kalasatamassa, Kulosaarensillan pohjoispuolella, meren ja tulevan Capellan puistotien välissä ja ulottuu hiukan nykyisen Verkkokadun pohjoispuolelle.

Asemakaavan muutos mahdollistaa Verkkosaaren eteläosaan asuin- ja toimitila-alueen rakentamisen, johon tulee asunnot noin 1 300 asukkaalle. Asuinalue koostuu kahdesta asuinkorttelista, joista toinen on erityyppisistä asuinkerrostaloratkaisuista koostuva suurkortteli ja toinen on rantaviivaan rakennettu merellinen terassitalokortteli. Alueen eteläosassa, välittömästi Kulosaarensillan pohjoispuolella on tontti suurta toimitilarakennusta varten, joka on korkeimmillaan 18-kerroksinen.

Muutosalueen pinta-ala on 7,7 ha, josta maa-aluetta on 4,5 ha ja vesi- aluetta 3,3 ha. Kaavaehdotuksessa on rakennusoikeutta yhteensä 88 800 k-m<sup>2</sup>, josta asuinkerrosalaa on 58 600 k-m<sup>2</sup> ja liike- ja toimitila- kerrosalaa 30 200 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavan muutos on valmisteltu kumppanuuskaavoituksena kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymän kaavaluonnoksen ja asuinkortteleista järjestetyn ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn kautta valittujen ehdotusten pohjalta.

Kaupunginvaltuusto on 8.4.2015 § 100 ja 101 hyväksynyt osallistujien kanssa neuvotellut toteutussopimukset ja/tai kiinteistökauppojen esisopimukset.

## Esittelijän perustelut

Asemakaavan muutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen Sörnäistenrannan ja Hermanninrannan



osayleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Uudenmaan maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta ja 2. vaihemaakuntakaavassa tiivistettävää aluetta, jolla on viheryhteystarve.

Voimassa olevassa Sörnäistenrannan-Hermanninrannan osayleiskaavassa vuodelta 2008 alue on asuinkerrostalojen sekä palvelujen ja hallinnon aluetta.

Alueella voimassa olevat asemakaavat ovat vuosilta 1985, 1990, 1996 ja 2013. Alue on pääosin satama-alueita, sataman toimintaa palvelevien varastorakennusten korttelialuetta, kalasataman ja elintarviketeollisuuden toimintaa palvelevien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. Osa alueesta on venesatamaa, vesi- ja katualuetta.

Alue on Helsingin kaupungin omistuksessa. Alue on entistä satamatoimintojen aluetta ja se on toiminut elintarvikkeiden tukkukaupan varastoalueena, erityisesti kalanjalostusteollisuuden käytössä. Alue on kokonaisuudessaan täyttömaata. Alueen suunnittelussa on otettu huomioon terveys- ja ympäristöriskit sekä yhdyskuntarakentamisen taloudellisuus.

Asemakaavan muutoksessa on Verkkosaaren eteläosaan suunniteltu asuin- ja toimitila-alue, johon tulee asunnot noin 1 300 uudelle asukkaalle. Asuinalue koostuu kahdesta asuinkorttelista, joista toinen on erityyppisistä asuinkerrostaloratkaisuista koostuva suurkortteli ja toinen on rantaviivaan rakennettu merellinen terassitalokortteli. Alueen eteläosassa, välittömästi Kulosaarensillan pohjoispuolella on tontti suurta toimitilarakennusta varten, joka on korkeimmillaan 18-kerroksinen.

Verkkosaaren eteläisen osan läpi jatkuvat Capellan puistotien, Tukutorinkujan, Työpajankadun ja Verkkosaarenkadun katulinjat. Lisäksi Kalasatamanpuiston näkymäakseli jatketaan katuna alueen halki. Verkkosaarenrannalle sijoittuu etelä-pohjoissuuntaisen kevyen liikenteen pääreitti, joka on osa rantaa kiertävää kevyen liikenteen rantareittiä. Merenrantaa muokataan rakentamalla rantareitti, allas ja kanava. Verkkosaarenkanava (w-3) tulee toteuttaa vesialueena, jonka korttelialueeseen rajautuvalle rannalle saa rakentaa laitureita asukkaiden käyttöön.

Verkkosaaren alue tulee muodostamaan merkittävän uuden elementin merellisen kaupunkimaiseman keskellä. Verkkosaaren toimistorakennukset ovat osa Kulosaarensillan ympärille rakennettavaa



ns. itäisen kantakaupungin porttia, jotka tulevat muodostamaan näkyvän kaupunkikuvallisen korostuksen kaikista suunnista katsottuna. Alueelta avautuu laajat näkymät vihreään sisäsaariston maisemaan.

Alueen suunnittelussa on otettu huomioon terveys- ja ympäristöriskit sekä yhdyskuntarakentamisen taloudellisuus.

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia seuraavasti (kustannustaso 2014, Alv 0 %):

Esirakentaminen	7 milj. euroa
Pilaantuneiden maiden kunnostus	10 milj. euroa
Verkkosaaren kanava (kaupungin osuus)	6 milj. euroa
Muut rantarakenteet	5 milj. euroa
Kadut ja aukiot	4 milj. euroa
<b>Yhteensä</b>	<b>32 milj. euroa</b>

Alueelle rakennetaan uudet yhdyskuntatekniset verkostot joiden toteuttamisesta sekä kustannuksista vastaavat verkonhaltijat ja ne peritään edelleen alueen tonteilta liittymis- ja käyttömaksuina. Verkostojen rakentamisesta on arvioitu aiheutuvan kustannuksia seuraavasti:

Vesihuolto	2,2 milj. euroa
Energiahuolto (kaukolämpö, kaukokylmä)	5,2 milj. euroa
Sähköverkko	2,1 milj. euroa
Jätteenputkikuljetus	1,0 milj. euroa

Kaava-alueen tonteille kohdistuu asemakaavan toteuttamisesta kustannusrasitteita muun muassa tontteihin kuuluvista rantarakenteista sekä pysäköintipaikkojen maanalaisesta rakentamisesta. Verkkosaarenkanavan eteläreunan muurin toteuttaminen ja ylläpito on veloitettu kanavan varren tonttien toteuttajalle. Korttelin 10601 toteutettavaksi ja ylläpidettäväksi on veloitettu tontille sijoittuva ranta sekä yleinen jalankulkualue. Korttelin 10602 rantarakenteet ylläpitöineen kuuluvat myös tontin toteuttajalle. Vaativat pohjaolosuhteet edellyttävät rakennusten perustamisessa tavanomaista kalliimpia ratkaisuja.

Tonttien asuinrakennusten rakennusoikeuden myynnistä ja vuokraamisesta on arvioitu kaupungille tuloja noin 50 miljoonaa euroa.



Toimitilakorttelin rakennusoikeuden arvoksi on arvioitu noin 15 miljoonaa euroa.

Verkkosaaren eteläosan asuinrakennusten toteuttaminen on ajoitettu siten, että korttelin 10601 rakentaminen voidaan aloittaa vuonna 2016, korttelin 10600 tonttien 1, 2, 5 ja 7 rakentaminen voidaan aloittaa vuonna 2017 ja korttelin 10600 tonttien 3,4 ja 6 rakentaminen vuonna 2018. Tontin 10600/7 rakentamisen aloitus on riippuvainen Capellan puistotien rakentamisaikataulusta.

## Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Asemakaavan muutosehdotus on laadittu kaupungin aloitteesta.

Asemakaavan muutos on valmisteltu kumppanuuskaavoituksena kaupunkisuunnittelulautakunnan 3.3.2011 hyväksymän asemakaavan muutosluonnoksen pohjalta. Korttelien 10600 ja 10601 tontinvaraajat valittiin erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä.

Kaupunginhallitus päätti 30.1.2012 (113 §) varata Verkkosaaren asemakaavaluonnokseen merkityt korttelit 10600 ja 10601 (asuinrakennusoikeus noin 45 600 k-m<sup>2</sup>) varattavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä kumppanuuskaavoitukseen päätöksessä mainituin ehdoin.

Varauspäätöksen mukaan noin 10 500 k.m<sup>2</sup> tuli varata vapaarahoitteiseen Hitas I -ehtoin toteutettavaan omistusasuntotuotantoon. Muut tontit varataan sääntelemättömään vapaarahoitteiseen vuokra- ja omistusasuntotuotantoon.

Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn pohjalta kiinteistölautakunta esitti, että kortteleiden 10600 ja 10601 tontit varataan kolmelle eri toteuttajalle. Kaupunginvaltuusto on 8.4.2015 § 100 ja 101 hyväksynyt osallistujien kanssa neuvotellut toteutussopimukset ja kiinteistökauppojen esisopimukset.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 12.12.2014–19.1.2015.

Ehdotuksesta tehtiin yksi muistutus. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa pelastuslautakunta, yleisten töiden lautakunta, ympäristölautakunta, kiinteistövirasto, Helen Sähköverkko Oy ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY).

## Muistutus



Skanska Talonrakennus Oy jätti muistutuksen, jossa huomautettiin yksittäisten kaavamääräysten sisällöistä, jotka koskivat rakennusalaan, liiketilojen yhteyteen rasvanerottelukaivon ja ilmastointihormin rakentamista, asukkaiden yhteistilojen rakentamista, yhdyskuntateknisen huollon jakokaappien rakentamista, julkisivumääräyksiä, teknisten tilojen sijoittamista ja esteettömyyttä. Huomiot koskivat kaavamerkintöjä ja määräyksiä, joista Skanska Talonrakennus Oy on kumppanuuskaavoitusprosessin aikana ollut eri mieltä kaavoittajien kanssa ja joita ei ole viety kaavakarttaan tai määräyksiin täysin heidän esittämässään muodossa.

Kaavamääräykset perustuvat Kalasataman yleisiin kaavoitusperiaatteisiin sekä Verkkosaaren eteläosan kaavoituksen ja toteuttamisen pohjaksi laadittuihin projektisuunnitelmiin. Kaavamääräyksistä on neuvoteltu Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa marraskuusta 2013. Neuvottelujen tuloksena Skanska Talonrakennus Oy:n edustajat hyväksyivät osaltaan asemakaavan muutosehdotuksen ennen sen hyväksymistä kaupunkisuunnittelulautakunnassa 18.11.2014.

Kaavamääräyksiä ei ole muistutuksen johdosta muutettu. Kaupunkisuunnittelulautakunta on katsonut, ettei rakentamisen laatutasoa ole tarkoituksenmukaista heikentää yksittäisellä osa-alueella ja määräysten tavoitteena on projektisuunnitelman mukaisten rakennusten eikä jonkin vaihtoehdoisen suunnitelman toteutuminen. Osa huomautuksista koski asioita, jotka voidaan ottaa huomioon rakennuslupavaiheessa.

#### Lausunnot ja niiden johdosta tehdyt muutokset

Pelastuslautakunnan lausunnossa esitettiin, että pelastusreitit tulee suunnitella pelastuslaitoksen raskaalle kalustolle ja pääsy riittävän lähelle rakennuksia ja varateitä tulee turvata.

Yleisten töiden lautakunnan ja kiinteistöviraston lausunnoissa esitettiin, että Verkkosaarenkanava tulee toteuttaa kokonaisuudessaan vesikanavana ja kaavasta tulee poistaa vaihtoehto, joka mahdollistaa kanavan länsipään rakentamisen luonnonrannan kaltaisena alueena.

Ympäristölautakunnan lausunnossa esitettiin, että kaavaehdotusta tulee täydentää alueen korkotasojen ja alimpien rakentamiskorkeuksien osalta. Lisäksi esitettiin, että kaavamääräyksiä tarkistetaan ja tarvittaessa täydennetään meluntorjunnan osalta.

Lausunnot on otettu huomioon siten, että kaavakartasta on poistettu Verkkosaarenkanavan läntistä osa-aluetta koskeva määräys ja kaavakarttaan on merkitty maanpinnan ja AK-tonttien pihojen likimääräiset



korkeusasemat, kaavaan on lisätty määräys tonttien alimmasta suositeltavasta rakentamiskorkeudesta, kaavaselostukseen on lisätty alin suositeltava rakentamiskorkeus kaava-alueen tonteilla ja Tukutorinkujalle on merkitty johtokujarasite tontille. Kaavakarttaan merkityt katujen korkeusasemat perustuvat asemakaavoituksen aikana laadittuun katusuunnitelmaan. Muut asiat on jo huomioitu asemakaavaselostuksessa ja/tai ne tullaan ottamaan huomioon toteutusvaiheessa.

Vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät muistutuksesta ja lausunnoista sekä niiden vastineet laajemmin.

Lisäksi kaavakarttaan on lisätty pienvenelaitureiden rakentamista koskeva määräys. Määräyksen tavoitteena on tukea Kalasataman rakentamista merellisenä kaupunginosana. Verkkosaarenranta on nimetty uudelleen Capellanrannaksi, ja korttelin 10600 läpi kulkeva jalankulkuyhteys on nimetty Capellankujaksi.

Muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti liitteestä Tehdyt muutokset ja kaavaselostuksesta.

Päätösehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan tarkistetun esityksen mukainen. Lautakunnan esitys oli yksimielinen.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

#### Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36024  
katri.erroll(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12284 selostus, päivätty 18.11.2014, muutettu 17.3.2015, päivitetty Kslk:n 17.3.2015 päätöksen mukaiseksi
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12284 kartta, päivätty 18.11.2014, muutettu 17.3.2015
- 3 Havainnekuva 18.11.2014, muutettu 17.3.2015
- 4 Tehdyt muutokset
- 5 Vuorovaikutusraportti liitteineen, täydennetty 17.3.2015
- 6 Osa päätöshistoriaa

#### Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva

#### Otteet



25.05.2015

Kaj/1

**Ote**

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä  
Helen Sähköverkko Oy

**Tiedoksi**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kiinteistölautakunta  
Rakennuslautakunta  
Kiinteistövirasto  
Pelastuslautakunta  
Yleisten töiden lautakunta  
Ympäristölautakunta

**Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.03.2015 § 75

HEL 2011-006629 T 10 03 03

Ksv 0954\_1

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle

- 18.11.2014 päivätyn ja 17.3.2015 muutetun 10. kaupunginosan (Sörnäinen, Kalasatama) osaa korttelista 10570, satama-, vesi- ja katualuetta sekä venesatamaa (muodostuvat uudet korttelit 10600—10602) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12284 hyväksymistä ja etteivät tehty muistutus ja annetut lausunnot anna aihetta muihin toimenpiteisiin. Muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti esityslistan liitteestä ja





25.05.2015

Kaj/1

kaavaselostuksesta

- ettei kaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päätti

- antaa kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä ja vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyyn muistutukseen.

18.11.2014 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Salla Hoppu, arkkitehti, puhelin: 310 37240

salla.hoppu(a)hel.fi

Helena Färkkilä-Korjus, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37325

helena.farkkila-korjus(a)hel.fi

Heikki Hälvä, projektipäällikkö, meluselvitykset, puhelin: 310 37142

heikki.halva(a)hel.fi

Raila Hoivanen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37482

raila.hoivanen(a)hel.fi

Johanna Iivonen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37137

johanna.iivonen(a)hel.fi

Mikko Juvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37252

mikko.juvonen(a)hel.fi

Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37251

jouni.kilpinen(a)hel.fi

Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37250

kaarina.laakso(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 03.02.2015 § 50

HEL 2011-006629 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Verkkosaaren eteläosaan suunnitellaan asuin- ja toimitila-alue, johon tulee asunnot noin 1 300 uudelle asukkaalle. Asuinalue koostuu kahdesta asuinkorttelista, joista toinen on erityyppisistä asuinkerrostaloratkaisuista koostuva suurkortteli ja toinen on rantaviivaan rakennettu merellinen terassitalokortteli. Alueen

Postiosoite

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



eteläosassa, välittömästi Kulosaarensillan pohjoispuolella on tontti suurta toimitilarakennusta varten, joka on korkeimmillaan 18-kerroksinen.

Verkkosaarenkanavan toteutustavalla on vaikutus kanavaan rajautuvien tonttien ja yleisten alueiden toteutuskustannuksiin sekä alueelta saataviin tonttituloihin. Asemakaavamääräyksissä on (w-3)-määräys, joka koskee Verkkosaarenkanavan itäisintä aluetta. Määräyksessä todetaan, että kanavan länsipää voidaan toteuttaa joko vesialueena tai matalin istutuksin luonnonrannan kaltaisena, kadun tasolta vedenpinnan tasolle laskevana puistomaisena alueena, jolle sijoitetaan puisia istuskelutasoja.

Jatkosuunnittelussa on selvinnyt, että kustannusero Verkkosaarenkanavan länsipään toteuttamiselle vesialueena on pieni suhteessa siitä saatuun hyötyyn kaupungille. Kanavan toteuttaminen vesialueena nostaa viereisten kiinteistöjen arvoa ja kaupungin saamia tonttituloja. Investointikustannukset ovat hiukan korkeammat vesialuevaihtoehdossa, mutta käyttötalouden osalta taas puistomainen ratkaisu on kalliimpi. Alueen tiiviin rakentamisen, kulutuksen sekä pilaantuneen maaperän takia aluetta ei voida rakentaa kuitenkaan luonnonrannan kaltaiseksi. Rakennerratkaisujen ja pienen kustannuseron sekä tonttitulojen vuoksi asemakaavamääräyksestä tulee poistaa vaihtoehto puistomaisesta, luonnonrannan kaltaisesta alueesta.

Alueen katujen suunnittelu on käynnissä. Korot määritellään katusuunnitelmassa, joka valmistuu kevään 2015 aikana. Korttelien katualueeseen rajautuvat reunalinjat tulevat olemaan korkeudessa + 3,3 m. Alueen korttelit on kaavoitettu kumppanuusperiaatteella.

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia kaupunkisuunnitteluviraston arvion mukaan seuraavasti (kustannustaso 2014, alv. 0 %):

- esirakentaminen 7 miljoonaa euroa
- pilaantuneiden maiden kunnostus 10 miljoonaa euroa
- verkkosaaren kanava (kaupungin osuus) 6 miljoonaa euroa
- muut rantarakenteet 5 miljoonaa euroa
- kadut ja aukiot 4 miljoonaa euroa

Kustannukset yhteensä 32 miljoonaa euroa.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa Sörnäisten (10.ko) asemakaavan muutosta nro 12284 edellä esitetyin huomautuksin.

## Käsittely

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566



03.02.2015 Ehdotuksen mukaan

Esittelijän muutos: Lisätään lausuntoehdotukseen seuraava uusi viides kappale: Alueen katujen suunnittelu on käynnissä. Korot määritellään katusuunnitelmassa, joka valmistuu kevään 2015 aikana. Korttelien katualueeseen rajautuvat reunalinjat tulevat olemaan korkeudessa + 3,3 m. Alueen korttelit on kaavoitettu kumppanuusperiaatteella."

27.01.2015 Pöydälle

Esittelijä

kaupunginarkkitehti  
Jukka Kauto

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440  
petri.arponen(a)hel.fi  
Anni Tirri, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335  
anni.tirri(a)hel.fi

Kiinteistövirasto 2.2.2015

HEL 2011-006629 T 10 03 03

Capellan puistotie, Verkkosaarenranta, Verkkosaarenkanava

Kalasadaman Verkkosaaren eteläosaa on tarkoitus kehittää korkeatasoisena asuin- ja toimitila-alueena, johon toteutetaan asunnot noin 1 300 asukkaalle.

Tämän vuoksi kiinteistövirasto järjesti kaupunginhallituksen varauspäätöksen 30.1.2012 (113 §) ja kiinteistölautakunnan 27.6.2013 (365 §) hyväksymän hakuohjeen mukaisesti Verkkosaaren eteläosan asuinkortteleita 10600 ja 10601 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (hakumenettelyn) 27.6. - 15.10.2013.

Hakumenettely perustui kaupunkisuunnittelulautakunnan 3.3.2011 hyväksymään asemakaavan muutosluonnokseen, jonka mukaan po. korttelien asuinrakennusoikeus oli yhteensä 45 600 k-m<sup>2</sup> ja liiketilojen yhteensä 1 800 k-m<sup>2</sup>. Varauspäätöksen mukaan noin 10 500 k-m<sup>2</sup> tulee varata vapaarahoitteiseen Hitas I -ehdoin toteutettavaan omistusasuntotuotantoon. Muut tontit varataan sääntelemättömään vapaarahoitteiseen vuokra- ja omistusasuntotuotantoon.

Kilpailun tavoitteena oli tutkia mahdollisuuksia kehittää kaavaluonnosta sekä saada ehdotuksia (ideoita) mainittujen asuinkorttelien asemakaavan muutoksen laatimisen ja toteuttamisen perustaksi. Hakumenettelystä saatiin kummankin korttelin 10600 ja 10601 osalta



yhteensä viisi hakemusta (alustavaa projektisuunnitelmaa), joista arviointiryhmä valitsi jatkoneuvotteluihin korttelin 10600 osalta YIT Rakennus Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n/Sato Oyj:n sekä korttelin 10601 osalta Westpro cc Oy:n.

Kaupungin ja mainittujen osallistujien välillä on neuvoteltu ja saatettu alustavat projektisuunnitelmat lopullisiksi projektisuunnitelmiksi. Samalla on mainittujen suunnitelmien perusteella laadittu kumppanuuskaavoituksena Verkkosaaren eteläosan asemakaavan muutosehdotus nro 12284 ja neuvoteltu osallistujien kanssa toteutussopimukset ja/tai kiinteistökauppojen esisopimukset. Asemakaavan muutosluonnoksen 3.3.2011 jatkosuunnittelu on ollut tarpeen muun ohella toteutussopimusten ja/tai kiinteistökauppojen esisopimusneuvotteluiden edistämiseksi.

Samalla on kaavaluonnosta kehitetty siten, että asuinrakennusoikeuden määrä on kasvanut noin 13 000 k-m<sup>2</sup> ja kaavaratkaisuja on kehitetty kaavaluonnokseen nähden toteutuskelpoisemmiksi. Tätä voidaan pitää kiinteistötoimen sekä asetettujen asuntotuotantotavoitteiden kannalta myönteisenä asiana.

Helsingin kaupunki omistaa kokonaan kaava-alueen, joka muodostuu kahdesta asuinkorttelista 10600 ja 10601, joista toinen on erityyppisistä asuinkerrostaloratkaisuista koostuva suurkortteli ja toinen rantaviivaan rakennettava merellinen terassitalokortteli. Mainittuihin kortteleihin on merkitty kahdeksan asuinkerrostalotonttia (AK) 10600/1 - 7 sekä 10601/1, joille voi toteuttaa asuintilaa 58 600 k-m<sup>2</sup> ja liiketiloja 1 800 k-m<sup>2</sup>.

Lisäksi kaava-alueeseen sisältyy asuinalueen eteläpuolella oleva korkeimmillaan enintään kahdeksantoistakerroksinen liike- ja toimistorakennusten tontti (K-1) 10602/1, jolle saa rakentaa urheilutoimintaa palvelevia tiloja. Tontille on merkitty liike- ja toimitilaa 30 200 k-m<sup>2</sup>.

Kaava-alueella on siten kaikkiaan rakennusoikeutta 90 600 k-m<sup>2</sup>.

Asuinkorttelien keskelle ei ole merkitty yhteispihatontteja. Asuntotonttien autopaikat on tarkoitus sijoittaa pihojen alapuolelle (ma) pysäköintilaitoksiin.

Kiinteistölautakunta päätti 13.11.2014 (550 §) hakumenettelyn perusteella valita tontin (AK) 10600/7 varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman "Terassitalo 1" tehneen YIT Rakennus Oy:n ja tontin (AK) 10601/1 varauksensaajaksi ja



toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman ”Portus” tehneen Westpro cc Oy:n päätöksessä mainituin ehdoin.

Kiinteistölautakunta päätti 18.12.2014 (636 §) hakumenettelyn perusteella valita tonttien (AK) 10600/1 ja 5 varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman tehneen Sato Oyj:n ja tonttien (AK) 10600/2, 3, 4 ja 6 varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman tehneen Skanska Talonrakennus Oy:n päätöksessä mainituin ehdoin.

Kaava-alueeseen sisältyvät asuntotontit on siten varattu, mutta niiden eteläpuolella olevaa liike- ja toimitilarakennusten tonttia ei ole varattu.

Kiinteistötoimi puoltaa muutosehdotukseen merkityn kanavan toteuttamista kokonaisuudessaan vesiaiheisena (myös läntinen osa-alue W-3). Vesikanava nostaa sitä ympäröivien tonttien ja kiinteistöjen arvoa (Verkkosaaren eteläosa, Verkkosaaren pohjoisosa ja Capellan korttelit). Vesikanavan toteuttaminen ei liene merkittävästi kuivakanavaa kalliimpi. Lisäksi vesikanava on kaupunkikuvallisesti ja -rakenteellisesti parempi ja laadukkaampi vaihtoehto.

Alueen toteutuksen ja jätehuollon kannalta on myönteistä, että muutosehdotukseen on kirjattu velvollisuus rakentaa kortteliin yhteinen kierrätyshuone jätteiden putkikuljetusjärjestelmän ulkopuolelle jäävän materiaalin keräystä varten koko korttelin käyttöön. Samoin kaavaehdotukseen on kirjattu kunkin tontin osalta velvollisuus liittyä alueelliseen jätteen putkikeräysjärjestelmään.

Asuntotontit tulevat liittymään myös alueelliseen palveluyhtiöön yhteiskerhotilojen ja alueportaalin osalta, mikä on huomioitu kaavamääräyksissä yhteiskerhotilojen osalta.

Kaavaehdotus luo huomattavat edellytykset rakentamiselle ja kaupungin kehittämiselle sekä lisää samalla huomattavasti kaupungin tontin luovutukseen liittyviä tuloja sekä maanarvoa.

Kiinteistövirastolla ei ole muuta huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksesta.

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449  
martti.tallila(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 27.01.2015 § 35

HEL 2011-006629 T 10 03 03

Lausunto

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



Ympäristölautakunta antoi seuraavan lausunnon.

Asemakaava-alue sijaitsee osittain merkittävällä meriveden tulvavaara-alueella. Kaavaehdotuksesta ei käy ilmi, miten merenpinnan nousun aiheuttamat tulvat on otettu huomioon kaavoituksessa. Merenpinnan nousun aiheuttamiin tulviin varautumisessa noudatetaan kesäkuussa 2014 julkaistua Suomen ympäristökeskuksen, Ilmatieteen laitoksen, ympäristöministeriön ja maa- ja metsätalousministeriön opasta: "Tulviin varautuminen rakentamisessa - opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi". Oppaan mukaan alin suositeltava rakentamiskorkeus ilman aaltoiluvaraa Helsingin kaupungin rannikkoalueella on N2000 +2,80 metriä. Tähän tulee lisätä paikkakohtainen aaltoiluvara. Kaavaselostuksessa tulee esittää kaava-alueella käytettävä alin suositeltava rakennuskorkeus ja se, kuinka siihen sisältyvä aaltoiluvara on määritetty. Kaavassa ei ole alueen korkotasoja tai alinta rakentamiskorkeutta ja kaavaehdotusta tulee siltä osin täydentää.

Kulosaaren sillan nopeusrajoituksen alentaminen 50 kilometriin tunnissa ja metroradan nykyisten melusteiden jatkaminen Kulosaaren suuntaan vuonna 2016 parantavat kaava-alueen melutilannetta huomattavasti. Näiden toimenpiteiden toteutuminen on edellytyksenä, jotta korttelin 10601 oleskelupihaan melutasot saadaan alle melutason ohjearvojen. Kaavassa osa asuinkortteleiden parvekkeista on määrätty lasitettavaksi liikennemelua vastaan. Kaavaselostuksessa ei ole esitetty julkisivuihin kohdistuvia melutasoja, joten kaavamääräyksen riittävyttä ei voida täysin arvioida. Parvekkeiden lasittamiseen liittyvät kaavamääräykset tulee tarkistaa ja tarvittaessa täydentää. Lähtökohtana tulisi olla, että asuinkortteleiden parvekkeilla ja terasseilla melutason ohjearvot eivät ylitä.

Pysäköintipaikkoja koskevilla kaavamääräyksellä mahdollistetaan pysäköintipaikkojen korkea käyttöaste ja jousto pysäköintinormista. Autopaikkojen määrää voidaan vähentää, mikäli paikat toteutetaan keskitetysti ja nimeämättöminä tai/ ja tontti liittyy yhteiskäyttöjärjestelmään ja yhteiskäyttöautoille osoitetaan vähintään 5 % autopaikkojen vähimmäismäärästä. Ympäristölautakunta pitää lievennyksen käyttämistä erittäin suositeltavana alueilla, joilla on hyvät joukkoliikenneyhteydet.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö  
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Anu Haahla, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 28916  
anu.haahla(a)hel.fi



25.05.2015

Kaj/1

---

Pelastuslautakunta 20.01.2015 § 6

HEL 2011-006629 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi (10. ko) Sörnäinen, Kalasatama osaa korttelia 10570 Satama-, vesi- ja katualuetta sekä venesatamaa koskevasta asemakaavan muutoksesta nro 12284 seuraavan lausunnon:

Kaikista tiloista ja asunnoista tulee olla mahdollista poistua hätätilanteessa omatoimisesti tai pelastuslaitoksen avustamana.

Katualueet ja kevyenliikenteen reitit tulee suunnitella siten, että pelastuslaitoksen raskas kalusto pääsee tarvittaessa riittävän lähelle rakennuksia ja mahdollisia varateitä. Ajoreiteille mahdollisesti tulevat istutukset, tekniset asennukset ja kiinteät rakennelmat eivät saa estää pelastuslaitoksen toimintaa.

Esittelijä

pelastuskomentaja  
Simo Wecksten

Lisätiedot

Harri Laakso, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31234  
harri.laakso(a)hel.fi