



17.06.2015

Kaj/18

§ 175

Detaljplaneändring för en del av kvarteret 10570, hamn-, vatten- och gatuområden och småbåtshamn i Sörnäs (nr 12284, södra delen av Nätholmen)

HEL 2011-006629 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för en del av kvarteret 10570, hamn-, vatten- och gatuområden och småbåtshamn i 10 stadsdelen (Sörnäs, Fiskehamnen) enligt ritning nr 12284, daterad 18.11.2014 och ändrad 17.3 2015, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen. Nya kvarter med numren 10600–10602 bildas genom detaljplaneändringen.

Behandling

Efter att ha förklarat diskussionen avslutad anförde ordföranden såsom redogörelse att ledamoten Yrjö Hakanen under diskussionen hade föreslagit att ärendet skulle återremitteras till stadsstyrelsen för ny beredning utgående från att byggrätten och våningstalet minskas.

Ordföranden konstaterade att ledamoten Yrjö Hakanens förslag om återremiss inte hade understötts, varvid det förföll.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Katri Erroll, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Bilagor

- 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

Sökande av ändring

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen



Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4
Bilaga 5
Bilaga 6

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Helen Sähköverkko Oy

Beslutsförslag

Framställningen stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Området är beläget norr om Brändö bro, mellan havet och den planerade gatan Capellas allé i Fiskehamnen, och sträcker sig ett stycke norr om nuvarande Nätgatan.

Detaljplaneändringen gör det möjligt att bebygga ett område för bostäder och verksamhetslokaler på södra delen av Nätholmen. Där byggs bostäder för ca 1 300 boende. Bostadsområdet består av två bostadskvarter, av vilka det ena är ett storkvarter för olika slags flervåningshus och det andra ett havsnära kvarter för terrasshus vid strandlinjen. I söder, strax norr om Brändö bro, finns en tomt för en stor verksamhetsbyggnad med upp till 18 våningar.

Ändringsområdet har en yta på 7,7 ha, varav 4,5 ha är markområde och 3,3 ha vattenområde. Byggrätten omfattar i detaljplaneförslaget sammanlagt 88 800 m² vy, varav 58 600 m² vy ska användas för bostäder och 30 200 m² vy för affärs- och kontorslokaler.

Detaljplaneändringen har beretts genom planläggning baserad på partnerskap. Underlag för planläggningen är ett detaljplaneutkast som stadsplaneringsnämnden godkänt och förslag valda utifrån ett anmälnings- och förhandlingsförfarande som ordnats för bostadskvarteren.



Stadsfullmäktige godkände 8.4.2015 (100 § och 101 §) genomförandeavtal och/eller föravtal för fastighetsköp som förhandlats fram med deltagarna.

Föredragandens motiveringar

Detaljplaneändringen strider inte mot vare sig de riksomfattande målen för områdesanvändningen eller delgeneralplanen för Sörnässtranden–Hermanstadsstranden, som är en generalplan med rättsverkningar. Den bidrar till att stadens strategiska mål nås.

Området är i landskapsplanen för Nyland område för tätortsfunktioner och i etapplandskapsplan 2 för Nyland område som ska förtätas och behöver ett grönstråk.

Området är upptaget som område för flervåningshus och som område för service och förvaltning i den gällande delgeneralplanen för Sörnässtranden–Hermanstadsstranden från år 2008.

Området ingår i gällande detaljplaner från 1985, 1990, 1996 och 2013. Det består huvudsakligen av hamnområde, kvartersområde för lagerbyggnader som betjänar hamnverksamheten och kvartersområde för industri- och lagerbyggnader som betjänar fiskhamnen och livsmedelsindustrin. Till en mindre del är området småbåtshamn, vattenområde och gatuområde.

Området är i stadens ägo. Det är fråga om ett område som använts som område för hamnfunktioner och som lagerområde inom partihandel med livsmedel, särskilt inom fiskförädlingsindustrin. Hela området består av utfylld mark. Området har planerats med beaktande av hälso- och miljörisker och det önskvärda i ett ekonomiskt samhällsbyggande.

Detaljplaneändringen baserar sig på att ett område för bostäder och verksamhetslokaler planerats på södra delen av Nätholmen. Där byggs bostäder för ca 1 300 boende. Bostadsområdet består av två bostadskvarter, av vilka det ena är ett storkvarter för olika slags flervåningshus och det andra ett havsnära kvarter för terrasshus vid strandlinjen. I söder, strax norr om Brändö bro, finns en tomt för en stor verksamhetsbyggnad med upp till 18 våningar.

Gatulinjerna för Capellas allé, Partitorgsgränden, Verkstadsgatan och Nätholmsgatan fortsätter genom södra delen av Nätholmen. Dessutom förlängs siktaxeln mot Fiskehamnsparken i form av en gata genom området. Ett huvudstråk för gång- och cykeltrafik i sydnordlig riktning som utgör en del av stråket för sådan trafik längs stranden förläggs till gatan Nätholmsstranden. Havsstranden omvandlas genom ett



strandstråk, en bassäng och en kanal. Nätholmskanalen (w-3) ska vara ett vattenområde där det vid stranden mot kvartersområdet får byggas bryggor för de boende.

Nätholmen blir ett betydande nytt element mitt i ett stadslandskap vid havet. Kontorsbyggnaderna på Nätholmen är en del av en planerad port till östra innerstaden – porten byggs kring Brändö bro – och de blir i stadsbilden ett tydligt blickfång som syns från alla håll. Det är möjligt att från området se långt ut över det lummiga landskapet i inre skärgården.

Området har planerats med beaktande av hälso- och miljörisker och det önskvärda i ett ekonomiskt samhällsbyggande.

Det blir följande kostnader för staden när detaljplanen genomförs (kostnadsnivå 2014, exklusive moms):

Grundberedning	7 mn euro
Sanering av förorenad mark	10 mn euro
Nätholmskanalen (stadens andel)	6 mn euro
Övriga strandkonstruktioner	5 mn euro
Gator och öppna platser	4 mn euro
Sammanlagt	32 mn euro

Området får nya nät av anordningar för den samhällstekniska försörjningen. Det är nätinnehavarna som ska bygga ut näten och stå för kostnaderna. Kostnaderna täcks med anslutnings- och bruksavgifter som tas ut för tomterna i området. Nätutbyggnaden beräknas medföra följande kostnader:

Vatten och avlopp	2,2 mn euro
Energiförsörjning (fjärrvärme, fjärrkyla)	5,2 mn euro
Elnät	2,1 mn euro
Sopsug	1,0 mn euro

Det blir när detaljplanen genomförs kostnadsbelastningar för tomterna i detaljplaneområdet bl.a. för att det ska byggas strandkonstruktioner som hör till tomterna och dessutom bilplatser under jord. Den som bebygger tomterna utmed Nätholmskanalen är skyldig att bygga en mur vid södra kanten av kanalen och att underhålla muren. Skyldigheten att anlägga och underhålla stranden och området för allmän gångtrafik i kvarteret 10601, som består av en enda tomt,



hänför sig till kvarteret. Den som bebygger kvarteret 10602, som också består av en enda tomt, är skyldig att bygga och underhålla strandkonstruktionerna i kvarteret. Grundförhållandena är så krävande att osedvanligt dyra lösningar måste tillämpas när byggnaderna grundläggs.

Staden beräknas få inkomster på ca 50 mn euro genom att sälja byggrätten för bostadshus och utarrendera tomterna. Det beräknade värdet på byggrätten för affärs- och kontorskvarteret är ca 15 mn euro.

Det är tänkt att bostadshusen på södra delen av Nätholmen ska byggas enligt en sådan tidsplan att byggstarten sker år 2016 i kvarteret 10601, år 2017 på tomterna 10600/1, 2, 5 och 7 och år 2018 på tomterna 10600/3, 4 och 6. Byggstarten på tomten 10600/7 har att göra med när Capellas allé byggs.

Planeringsfaser och växelverkan

Förslaget till detaljplaneändring har utarbetats på initiativ av staden själv.

Detaljplaneändringen har beretts genom planläggning baserad på partnerskap. Underlag för planläggningen är ett detaljplaneutkast som stadsplaneringsnämnden godkände 3.3.2011. De som fått tomterna i kvarteren 10600 och 10601 reserverade för sig har valts utifrån ett separat anmälnings- och förhandlingsförfarande.

Stadsstyrelsen beslutade 30.1.2012 (113 §) att de i ett utkast till detaljplaneändring för Nätholmen angivna kvarteren 10600 och 10601 med byggrätt för bostäder på ca 45 600 m² vy skulle reserveras för planläggning baserad på partnerskap, utifrån ett separat anmälnings- och förhandlingsförfarande och med de villkor som nämns i beslutet.

Enligt reserveringsbeslutet ska ca 10 500 m² vy reserveras för fritt finansierade ägarbostäder med hitas I-villkor och återstoden för fritt finansierade hyres- och ägarbostäder utan reglering.

Fastighetsnämnden föreslog efter anmälnings- och förhandlingsförfarandet att tomterna i kvarteren 10600 och 10601 skulle reserveras för tre olika byggherrar. Stadsfullmäktige godkände 8.4.2015 (100 § och 101 §) genomförandeavtal och föravtal för fastighetsköp som förhandlats fram med deltagarna.

Deltagandet och växelverkan arrangerades i enlighet med programmet för deltagande och bedömning. Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 12.12.2014–19.1.2015.



17.06.2015

Kaj/18

En anmärkning mot förslaget framställdes. Utlåtanden gavs av räddningsnämnden, nämnden för allmänna arbeten, miljönämnden, fastighetskontoret, Helen Elnät Ab och samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM).

Anmärkning

Skanska Talonrakennus Oy framställde en anmärkning och tar där upp innehållet i enskilda detaljplanebestämmelser: byggnadsytan, kravet på en fettsepareringsbrunn och en ventilationskanal i anslutning till affärslokalerna, kravet på gemensamma lokaler för de boende, kravet på kabelskåp för den samhällstekniska försörjningen, fasaderna, läget för tekniska utrymmen, tillgänglighet. Det är fråga om detaljplanebeteckningar och -bestämmelser som bolaget under planläggningsprocessen baserad på partnerskap hade en annan åsikt om än planläggarna och som nu inte har exakt den form på detaljplanekartan eller i bestämmelserna som bolaget föreslagit.

Detaljplanebestämmelserna baserar sig på allmänna planläggningsprinciper för Fiskehamnen och på projektplaner som utarbetats som underlag för hur södra delen av Nätholmen ska planläggas och bebyggas. Bestämmelserna började diskuteras med Skanska Talonrakennus Oy i november 2013. Diskussionerna resulterade i att bolaget godkände förslaget till detaljplaneändring. Stadsplaneringsnämnden godkände förslaget 18.11.2014, efter att bolaget godkänt det.

Detaljplanebestämmelserna har inte ändrats med anledning av anmärkningen. Stadsplaneringsnämnden anser att det inte är ändamålsenligt att byggstandarden sänks i en enskild del av området och dessutom att syftet med bestämmelserna är att byggnaderna skall uppföras i enlighet med projektplanen och inte att någon alternativ plan ska genomföras. En del av det som bolaget tar upp är sådant som kan beaktas i bygglovsskedet.

Utlåtanden och av dessa föranledda ändringar

Räddningsnämnden framhåller att räddningsvägarna bör planeras så att räddningsverkets tunga materiel kan komma tillräckligt nära byggnaderna och reservvägarna.

Nämnden för allmänna arbeten och fastighetskontoret föreslår att hela Nätholmskanalen ska bli en vattenkanal och att det alternativ som gör det möjligt att anlägga västra ändan som ett slags naturstrand ska strykas i detaljplanen.



Miljönämnden anser att detaljplaneförslaget bör kompletteras med uppgifter om höjdnivåer och om lägsta nivåer för byggande. Nämnden anser också att detaljplanebestämmelserna bör justeras och vid behov kompletteras vad bullerbekämpningen beträffar.

Utlåtandena har beaktats på så sätt att bestämmelsen om västra delen av Nätholmskanalen har strukits på detaljplanekartan, att ungefärliga höjdlägen för markytan och gårdsplanerna på AK-tomterna har införts på detaljplanekartan, att detaljplanekartan och detaljplanebeskrivningen har fått en bestämmelse om lägsta rekommenderade nivå för byggande på tomterna i detaljplaneområdet och att en ledningsgränd har införts på Partitorgsgränden som ett servitut för tomten. Höjdlägena för gatorna på detaljplanekartan baserar sig på en gatuplan som utarbetats under planläggningen. Det övriga är redan beaktat i detaljplanebeskrivningen och/eller kommer att beaktas i genomförandefasen.

Anmärkningen i sin helhet och utlåtandena i sammandrag ingår i rapporten över växelverkan, likaså genmälena i sin helhet.

Dessutom har en bestämmelse om småbåtsbryggor införts på detaljplanekartan. Syftet med bestämmelsen är att den ska bidra till att Fiskehamnen blir utbyggt som ett havsnära område. Namnet Nätholmsstranden har ersatts med namnet Capellastranden, och stråket för gångtrafik genom kvarteret 10600 har fått namnet Capellagränden.

Ändringarna relateras ingående i en bilaga och i detaljplanebeskrivningen.

Beslutsförslaget är i överensstämmelse med stadsplaneringsnämndens justerade framställning. Nämnden fattade beslutet om framställningen enhälligt.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Katri Erroll, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Bilagor

- 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



17.06.2015

Kaj/18

- 4 Tehdyt muutokset
5 Vuorovaikutusraportti liitteineen, täydennetty 17.3.2015
6 Osa päätöshistoriaa

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
2 Ilmakuva

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-
ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Kunnallisvalitus, yleiskaavan,
asemakaavan,
rakennusjärjestyksen
hyväksyminen
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4
Bilaga 5
Bilaga 6

Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Helen Sähköverkko Oy

För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Kiinteistövirasto
Pelastuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 25.05.2015 § 557

HEL 2011-006629 T 10 03 03

Eesitys

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

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 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 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

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-m² ja liiketilojen yhteensä 1 800 k-m². Varauspäätöksen mukaan noin 10 500 k-m² 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-m² 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-m² ja liiketiloja 1 800 k-m².

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-m².

Kaava-alueella on siten kaikkiaan rakennusoikeutta 90 600 k-m².

Asuinkorttelien keskelle ei ole merkitty yhteispihatontteja. Asuntotonttien autopaidat 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 kehittämiseksi 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

Ympäristölautakunta antoi seuraavan lausunnon.

Asemakaava-alue sijaitsee osittain merkittäväällä 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 korkotasoa 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 ylity.

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

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