



10. SÖRNÄINEN, KALASATAMA
KORTTELIT 10577, 10578, 10593 JA 10625
KATU- JA VESI-ALUE
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN NRO 12227 SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12227
PÄIVÄTTY 12.11.2013

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
10. kaupunginosan (Sörnäinen)
kortteleita 10577, 10578, 10593, 10625 ja
katu- sekä vesialueita

Hankenumero: 2181_8
HEL 2013-009392

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 5.8.2013
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 12.11.2013
Nähtävilläolo (MRL 65 §):
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueiden sijainti:
Alueet sijaitsevat kantakaupungin itäosassa, Kalasataman keskuksen välittömässä läheisyydessä. Asemakaavan muutosalue jakautuu kolmeen osaan, joista itäistä rajaavat metroradan pohjoisreuna, Englantilaisaukio, Arielinkatu ja Sörnäistenlaituri sekä Kuorekarinsalmi. Läntistä aluetta rajaavat Junatie, Kivihiilenkatu, Leonkatu ja Hermannin rantatie. Eteläinen alue käsittää Kalasatamankujan sekä korttelin 10625.

LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Seurantalomake
Sijaintikartta
Ilmakuva
Asemakaavan muutoksen pienennös
Havainnekuva
Näkymäkuvat
Kalasataman eteläosan raitiotielinjaukset, luonnos
Ote maakuntakaavasta
Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
Ote Yleiskaava 2002:sta
Kalasataman (Sörnäisten- ja Hermanninranta) osayleiskaava
Ote ajantasa-asemakaavasta

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Kalasataman keskuksen maanalainen asemakaava, asemakaavan muutosehdotus nro 12222

Kalasataman Sörnäistenniemen kaava-alue, pohjavahvistussuunnitelma, Sito Oy, työnro 10058

Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto, Kalasatama, Verkko-
saaren ja metroaseman osa-alueet, Sörnäinen, Helsinki, Ympäristötek-
ninen jatkoselvitys, 30.11.2006

Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto, Suvilahden kaasulaitosalue, Hel-
sinki, alueen käytettävyysselvitys, Golder Associates Oy, 7.9.2005

Helsingin kaupunki, Sörnäistenniemi, Ympäristölupa-alueen lisätutki-
musuunnitelma, FCG Finnish Consulting Group Oy, 26.3.2012

Helsingin kaupunki-kiinteistövirasto, Sörnäistenniemi, Kaasukellonpui-
ton kaava-alue, Tutkimuspistekartta ja todetut haitta-ainepitoisuudet,
FCG Finnish Consulting Group, 1.11.2012

Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto, Kalasataman keskus, Pohjaveden
tila, raportti 1, Golder Associates Oy, 11.8.2011

Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto, Kalasataman keskus, kaivualue- ja
näytteenottokartta, FCG Finnish Consulting Group, 4.4.2012

Päätös pilaantuneen maaperän puhdistamisesta , Kalasataman keskus, YMK 2011-1160 (10002§), Helsingin kaupungin ympäristökeskus, 11.8.2011

Päätös pilaantuneen maaperän puhdistamisesta ja kohonneita haitta-ainepitoisuuksia sisältävien maa-ainesten hyödyntämisestä, Helsingin Sörnäistenniemessä, No YS 675, Dnro UUS_2008-Y-683-114, Uudenmaan ympäristökeskus, 5.6.2009

Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto, Hanasaaren B-voimalaitoksen turvallisuusriskien kartoitus, Sörnäistenrannan-Hermanninrannan osayleiskaavaehdotus, vaikutusten arvioinnit 15, 27.9.2007

Helsingin Energia, Suuronnettomuusvaarojen arviointi, Hanasaaren energiahuoltoalue, Pöyry Industry Oy, 20.3.2009

Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto, Helsingin energian Hanasaari B-voimalaitoksen ja huippulämpökeskuksen päästöjen leviämismalliselvitys ja vaikutukset Kalasataman keskuksen alueelle, Ilmatieteen laitos – ilmanlaadun asiantuntijapalvelut, Helsinki 3.11.2011

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA:

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto:

arkkitehti Tuukka Linnas
liikenneinsinööri Johanna Iivonen
diplomi-insinööri Raila Hoivanen (teknistaloudellinen suunnittelu)
diplomi-insinööri Jouni Kilpinen (teknistaloudellinen suunnittelu)
diplomi-insinööri Helena Korjus (teknistaloudellinen suunnittelu)
diplomi-insinööri Kaarina Laakso (teknistaloudellinen suunnittelu)
diplomi-insinööri Matti Neuvonen (teknistaloudellinen suunnittelu)
suunnitteluavustaja Katja Raevuori

Rakennusvirasto, katu- ja puisto-osasto:

projektinjohtaja Juha T Lahti

Muut asiantuntijat

Sito Oy: suunnittelujohtaja Paavo Ävist

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaava luo edellytykset Itäväylän uudelleen rakentamiseksi Junatien ja Kulosaarensillan kohdalla. Itäväylä rakennetaan sillalle Kalasataman keskuksen toteuttamiseksi. Asemakaavan muutoksessa korttelin 10577 rakennusoikeutta kasvatetaan ja korttelin rajoja muutetaan. Kortteli 10578 poistuu ja muutetaan vesialueeksi, johon on mahdollista toteuttaa vesiliikenteen pysäkki. Korttelin 10593 rakennusoikeutta kasvatetaan ja korttelin rajoja muutetaan. Kortteli 10625 poistuu ja muutetaan katuaukioksi, jolle saa rakentaa palvelu- tai yleisen rakennuksen. Katuaukioilla ja Kalasatamankujalla mahdollistetaan raitiovaunuliikenne.

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole esitetty mielipiteitä.

Asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja kaupungin ilmoitustaululla.

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskevat seuraavat erityistavoitteet:

- Yleis- ja asemakaavoituksessa on varauduttava lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin
- Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen maa- ja kallioperän soveltuvuus suunniteltuun käyttöön
- Alueidenkäytön suunnittelussa pilaantuneen maa-alueen puhdistustarve on selvitettävä ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin
- Alueiden käytössä on ehkäistävä melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja
- Alueiden käytössä tulee edistää energian säästämistä sekä uusiutuvien energialähteiden ja kaukolämmön käyttöedellytyksiä.

- Helsingin seudulla alueidenkäytön mitoituksella tulee parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ja hyödyntämismahdollisuuksia.
- Helsingin seudun liikennejärjestelmää tulee kehittää koko seudun kattavan liikennejärjestelmäsuunnitelman avulla siten, että se hillitsee ilmastonmuutosta sekä tukee yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja riittävän asuntotuotannon järjestämistä.

Näistä kaavan valmistelussa on erityisesti painotettu joukkoliikenteen toimintaedellytysten ja hyödyntämismahdollisuuksien parantamista.

Myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin varautumista käsitellään selostuksen kohdassa Varautuminen taajamatulviin. Pilaantuneen maa-alueen puhdistustarvetta käsitellään tarkemmin selostuksen kohdassa maaperän rakennettavuus ja puhtaus. Melun, värinän ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvan haitan ehkäisemistä ja vähentämistä käsitellään selostuksen kohdassa Ympäristöhäiriöt.

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Lisäksi suunnittelualueella on valtatie/kantatie, eritasoliittymä sekä yhdysrata.

Maakuntavaltuuston 20.3.2013 hyväksymässä Uudenmaan 2. vaihe-maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta (valtakunnan keskus) ja tiivistettävää aluetta.

Asemakaavan muutos on maakuntakaavojen mukainen.

Yleiskaava ja osayleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on keskustatoimintojen aluetta sekä hallinnon ja julkisten palvelujen aluetta. Moottorikatu /pääkatu ja metro sivuavat aluetta pohjoisreunalla.

Kalasataman (Sörnäistenranta-Hermanninranta) osayleiskaavan nro 11650 (kaupunginvaltuusto 30.1.2008, tullut voimaan 14.3.2008) mukaan alue on palvelujen ja hallinnon aluetta, kerrostalovaltaista asun-

toaluetta ja palvelujen sekä hallinnon aluetta, katualuetta sekä vesialuetta.

Maanalainen yleiskaava

Helsingin maanalaisessa yleiskaavan nro 11830 (kaupunginvaltuusto 8.12.2010, tullut voimaan 10.6.2011) mukaan alue on osittain kanta-kaupungin pintakallioaluetta. Alueella on suunniteltu maanalainen tila ja sitä sivuaa nykyinen rakennettu maanalainen tila.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 12070 (tullut voimaan 28.6.2013). Kaavan mukaan alue on toimistorakennusten korttelialuetta ja katualuetta. Kortteliin 10593 saa rakentaa enintään 10-kerroksisen toimistorakennuksen, jonka kerrosala on 15 000 k-m². Kulosaaren sillan alle saa rakentaa teknisiä tiloja ja pysäköintipaikkoja kahteen tasoon.

Alueella on voimassa asemakaava nro 12106 (tullut voimaan 27.2.2012). Kaavan mukaan alue on yleistenrakennusten korttelialuetta ja katualuetta. Kortteliin 10625 saa rakentaa enintään kaksikerroksisen rakennuksen, jonka kerrosala on 600 k-m².

Alueella on voimassa asemakaava nro 11780 (tullut voimaan 16.1.2009). Kaavan mukaan alue on toimistorakennusten korttelialuetta, katualuetta sekä vesialuetta. Kortteliin 10577 saa rakentaa enintään 11-kerroksisen toimistorakennuksen, jonka kerrosala on 7 000 k-m² ja kortteliin 10578 16-kerroksisen toimistorakennuksen, jonka kerrosala on 10 500 k-m². Kulosaaren sillan alle saa rakentaa teknisiä tiloja ja pysäköintipaikkoja kahteen tasoon.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 17.9.2013.

Maanomistus

Alue on Helsingin kaupungin omistuksessa.

Alueen yleiskuvaus

Uuden kaupunginosan rakentaminen Kalasatamaan on alkanut vuonna 2010. Lähiympäristöä hallitsevat laajat työmaa-alueet. Ensimmäisissä asuinkerrostaloissa jo asutaan ja lisää rakennetaan jatkuvasti.

Ympäristö on rakennettua teollisuus-, satama-, liikenne- ja varastoaluetta. Alue on osittain entistä Sörnäistenniemeä, osittain täyttömaata ja osittain vesialuetta. Muutosalueen tontit ovat rakentamattomia.

Alueen välittömään läheisyyteen on suunniteltu Kalasataman keskusta, joka tulee toimimaan uuden kaupunginosan palvelujen ja joukkoliikenteen keskittymänä sekä kaupunkirakenteellisenä dominanttina. Kalasataman metroasema on aloittanut toimintansa tammikuussa 2007.

Lisäksi alueen välittömässä läheisyydessä on Suvilahden entinen sähkö- ja kaasulaitosalue, joka on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Nykyisin alue toimii kulttuuritilojen keskittymänä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alueen vanhat jakeluverkostot puretaan. Kulosaarensillan linjasta noudattavat runkoverkot jäävät pääosin nykyiselleen.

Maaperä

Kalasatamankujan ja p/y alueella nykyinen maanpinta on noin tasolla +3...+4,7. Maanpinta nousee pohjoiseen päin. Alue on pääosin asfaltoitua kenttää. Alueella on välivarastoituja massoja. Pohjamaa on täytemaata, jonka alla on ohut moreenikerros. Kallion pinta on lähellä maanpintaa.

Korttelin 10593 alueella nykyinen maanpinta on noin +5...+11 tasolla. Maanpinta nousee länteen päin. Pohjamaa on pääosin täytemaata, täytemaakerroksen paksuus on noin 2...5 metriä. Täytemaan alla saattaa olla savea. Savikerroksen alapuolella on hiekkaa ja moreenia.

Korttelin 10577 alueella maanpinta on noin tasolla +2...+3. Pohjamaa on pääosin täytemaata. Täytemaakerroksen paksuus on noin 4...8 metriä. Täytemaan alla on savikerros, jonka paksuus vaihtelee 2...10

metriin. Saven alapuolella on hiekkaa ja moreenia. Täytemaa on näyte-tietojen mukaan soraa ja hiekkaa.

Kaava-alueeseen kuuluvat Kulosaaren sillan alapuoli ja rannat sijoittu-vat maaperältään savialueelle, rannan puolella saven päällä on täyttö-maata. Alue on erittäin sortumaherkkää. Täytemaan paksuus on noin 5...10 metriä ja täytemaan alapuolella olevan savikerroksen paksuus on noin 5...10 metriä. Vesialueella on noin 1,5 metrin vesisyvyys ja me-renpohjassa maaperä on noin 7...10 metrin syvyydeltä pehmeää lie-juista savea.

Rantarakenteet on suunniteltu vesisyvyydelle 1,5 metriä (merenpohja tasolla -1,2 N2000). Vesialueella ei voi ruopata merenpohjaa -1,2 (N2000) syvemmäksi vaarantamatta sillan ja rantarakenteiden vaka-vuutta.

Alue on ollut pitkään teollisen toiminnan vaikutuspiirissä ja maaperää on muokattu pitkän ajan kuluessa täyttämällä osin sekalaisella ainek-sella. Täyttöihin on Sörnäisissä käytetty yleisesti esimerkiksi purkujätet-tä sekä energiantuotannosta peräisin olevia aineksia. Kaavamuutos-alueen maaperän pilaantuneisuutta on tutkittu aiempien suunnitteluvai-heiden aikana.

Kalasatamankujan katualueella ei tähän mennessä tehdyissä tutkimuk-sissa ole havaittu merkittävää pilaantumista, vaan kohonneita haitta-ainepitoisuuksia on todettu toistaiseksi vain yksittäisissä pisteissä.

Korttelin 10577 alueella ja Kulosaaren sillan alapuolisilla alueilla on ha-vaittu mm. öljyä ja raskasmetalleja. Sillan alapuolella on aiempien ra-kentamistöiden aikana havaittu myös haihtuvia orgaanisia yhdisteitä.

Korttelin 10593 alueella on todettu kohonneita haitta-ainepitoisuuksia vain yksittäisissä pisteissä.

Kaavamuutosalueen korttelit kuuluvat laajempiin Kalasataman keskuk-sen ja Sörnäistenniemen kunnostusalueisiin, joilla maaperää on kun-nostettu käynnissä olevan ja käynnistyvän rakentamisen tarpeisiin. Asemakaavan muutoksessa on annettu määräys maaperän pilaantu-neisuuden selvittämisestä ja pilaantuneen maan puhdistamisesta.

Ympäristöhäiriöt

Alueen lounaispuolella sijaitsee energiahuoltoalue, jossa toimivat mm. Helsingin Energian Hanasaaren B-voimalaitos, huippulämpökeskus ja polttoainesatama. B-voimalaitos on käyttämiensä ja varastoimiensa

kemikaalien perusteella luokiteltu suuronnettomuusvaaraa aiheuttavaksi laitokseksi. Sille on määritetty 0,5 kilometrin konsultointivyoöhyke, jonka sisällä on maankäytön suunnittelussa kiinnitettävä erityistä huomiota turvallisuuteen. Asemakaava-alue sijaitsee konsultointivyoöhykkeellä.

Energiahuoltoalueen normaalitoiminnoista aiheutuvia päästöjä ovat mm. satamasta ja voimalaitoksesta aiheutuva melu ja polttoprosessien savukaasut. Savukaasujen mukana ilmaan pääsee etenkin typpi- ja rikkiyhdisteitä sekä hiukkasia. Voimalaitoksen normaalista polttoprosessista aiheutuvat savukaasut johdetaan käsiteltyinä ilmaan 150 metriä korkean piipun kautta. Huippulämpökeskuksen savukaasut johdetaan ilmaan 100 metrin korkuisen piipun kautta. Polttoaineiden käsittely ja varastointi saattaa aiheuttaa välittömään lähiympäristöön ajoittaista pölyämistä tai hajuhaittaa.

Hanasaaren energiahuoltoalueen riskien vaikutuksia lähiympäristön maankäyttöön on selvitetty Sörnäistenrannan-Hermanninrannan osayleiskaavan ja lähialueiden asemakaavojen valmistelun yhteydessä. Laitoksen mahdollisia onnettomuuksia, joilla voisi olla vaikutuksia laitosalueen ulkopuoliseen ympäristöön, ovat etenkin suuri tulipalo laitusrakennuksessa tai polttoainevarastossa sekä kattilaräjähdykset.

Itäväylän liikenteestä aiheutuu melua ja ilman epäpuhtauksia sen läheisyyteen. Päiväajan keskiäänitaso Itäväylän vieressä on paikoin yli 75 dB. Liikenneperäisistä ilmansaasteista erityisesti typpidioksidin ja hiukkasten pitoisuudet ovat ajoittain korkeita Itäväylän välittömässä läheisyydessä.

3

TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on riittävän tilavarauksen järjestäminen Kulosaaren sillan ja Junatien muutoksille, tilavarauksen järjestäminen vesiliikenteen pysäkeille sekä raitiovaunuliikenteen edellytysten parantaminen mahdollistamalla kääntöpaikka Kalasatamankujan kautta.

4

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Osa toimistorakennusten korttelialueesta (KT) nro 10577 muutetaan katualueeksi Kulosaarensillan kasvaneen tilantarpeen vuoksi. Samalla rakennusoikeutta kasvatetaan 2 000 k-m² (muutoksen jälkeen 9 000 k-m²) ja rakentamisalueen rajoja muutetaan, jotta tontin taloudellinen to-

teutettavuus paranisi. Korttelin tarvitsemat autopaikat saa rakentaa korttelin pohjoispuolelle Kulosaaren sillan alle.

Toimistorakennusten korttelialue (KT) 10578 muutetaan vesialueeksi (W), sillä rakentaminen alueelle on muuttunut ympäristön rakentumisen myötä poikkeuksellisen vaikeaksi. Lisäksi vesialuetta tarvitaan vesiliikenteen pysäkkiä varten. Alueen merenpohjaa ei saa ruopata -1,2 (N2000) syvemmäksi.

Kulosaarensillan alla korttelin nro 10577 koillispuolella sallitaan ympäristön luonteeseen sopivien palvelurakennusten kuten vesiliikennepysäkin odotustilan tms. rakentaminen. Samalla alueelta poistetaan mahdollisuus rakentaa pysäköintilaitoksia.

Osa toimistorakennusten korttelialueesta (KT) nro 10593 muutetaan katualueeksi Junatien kasvaneen tilantarpeen vuoksi. Samalla alueen rakennusoikeus vähenee 3000 k-m^2 (muutoksen jälkeen $12\,000 \text{ k-m}^2$) ja alueen suurinta sallittua kerroslukua muutetaan 12 kerrokseen. Lisäksi saa rakentaa osittain maanalaisen sisääntulokerroksen. Rakennuksessa on torniosan lisäksi matalampi jalustaosa johon tulee rakentaa viherkatto. Jalustaosan länsipäähän tulee rakentaa pieni kaksikerroksinen rakennusosa, joka sopeuttaa rakentamista Suvilahden entisen sähkö- ja kaasulaitosalueen mittakaavaan.

Yleisten rakennusten korttelialue (Y) 10625 muutetaan katualueeksi ja Kalasatamankujalla sekä siihen rajautuvilla katuaukioille sallitaan raitiovaunuliikenne, jotta mahdollistetaan raitiovaunuliikenteen kääntöpaikan rakentaminen Kalasatamankujan kautta. Alueelle saa rakentaa 500 k-m^2 palvelu- tai yleisen rakennuksen.

Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on $16\,221 \text{ m}^2$. Asemakaavan muutoksessa rakennusoikeus vähenee $11\,600 \text{ k-m}^2$. Muutoksen jälkeen rakennusoikeus on yhteensä $21\,500 \text{ k-m}^2$.

Liikenne

Asemakaava luo edellytykset Itäväylän uudelleen rakentamiseksi Junatien ja Kulosaarensillan kohdalla. Lisäksi asemakaava mahdollistaa vesiliikenteen pysäkin sekä raitiovaunuliikenteen kääntöpaikan rakentamisen. Kääntöpaikka tulee palvelemaan Kalasataman keskuksesta alkavia ja siihen päättyviä raitiovaunulinjoja.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alueelle ja sen ympärillä oleville katualueille rakennetaan täydelliset kunnallistekniset verkostot, joihin kaavan toimistorakennukset voivat liittyä. Verkostot on osittain jo rakennettu.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Kalasatamankuja ja p/y -alue ovat rakennettavuudeltaan hyviä. Rakennukset, kadut ja kunnallistekniikka voidaan perustaa maan- tai kallionvaraisesti.

Korttelin 10593 alueella rakennukset perustetaan tukipaaluilla. Kadut ja piha-alueet voidaan perustaa maanvaraisesti.

Korttelin 10577 alueella rakennukset ja rakenteet perustetaan tukipaaluilla. Rakennusten ja rakenteiden perustamisessa on huomioitava alueelle rakennetut paalulaatta- ja perustusrakenteet. Arielinkatu ja kunnallistekniikka on perustettu paalulaatoille, jotka ulottuvat osin korttelin 10577 alueelle. Laattoja ei voi kuormittaa muulla kuin noin 2 m maa-täytöllä ja liikennekuormalla. Rakennusta ei voi perustaa paalulaattojen varaan. Laattojen osittainen purkaminen on ongelmallista, koska laattoissa on vinopaaluja. Jos laattojen tontin puoleiset osat puretaan, tulee uusilla vinoilla porapaaluilla tai muilla keinoin korvata poistettavat vino-paalut, jotta estetään katurakenteiden siirtyminen sivusuunnassa. Todennäköisesti paras tapa perustaa rakennus paalulaattojen kohdalla on jättää laatat paikoilleen ja porata rakennuksen paaluille reiät laattojen läpi. Rakennus perustettaisiin tällöin teräksisille porapaaluille. Paalulaattojen yläpinnan korko on N43 +0,48 (+0,78 N2000).

Kaava-alueeseen kuuluvat Kulosaaren sillan alapuoli ja rannat sijoittuvat alueelle, joka on erittäin sortumaherkkää. Rantarakenteiden suunnittelussa mitoitusperusteena on ollut 1,5 metrin vesisyvyys (merenpohja tasolla -1,2 N2000). Vesialueella ei saa ruopata merenpohjaa 1,5 metrin vesisyvyyttä syvemmäksi. Ruoppaus suunniteltua merenpohjan tasoa -1,2 (N2000) syvemmäksi vaarantaa Kulosaaren sillan ja rantarakenteiden pysyvyyden ja alueellisen vakavuuden. Tämä tulee huomioida vesialueelle suunniteltavissa laiturirakenteissa.

Alueen maaperässä todettu pilaantuneisuus on kunnostettavissa siten, että alueet voidaan ottaa asemakaavan mukaiseen käyttöön. Osalla alueista on jo voimassaolevat puhdistamista koskevat päätökset.

Ympäristöhäiriöt

Voimalaitoksen ja huippulämpökeskuksen tuotannosta ilmaan pääsevien rikin ja typen yhdisteiden sekä hiukkasten leviämistä on mallinnettu Ilmatieteen laitoksen laatimassa selvityksessä (2011). Laitosten välitörmään läheisyyteen muodostuu maanpinnan tasoon katvealue, jolla pitoisuudet ovat pieniä ja huomattavasti ilmanlaadun ohje- ja raja-arvoja pienempiä. Normaalitoiminnan ilmapäästöt eivät selvityksen perusteella rajoita alueelle esitettyä käyttöä.

Sörnäistenrannan-Hermanninrannan osayleiskaavan ja Kalasataman aiempien asemakaavojen valmistelun yhteydessä Tukesilta saatujen lausuntojen perusteella voimalaitoksen ja siihen kuulumattoman toiminnan, kuten asuin- liike- ja toimistorakennusten välisen etäisyyden tulee olla vähintään noin 200 metriä. Asemakaavassa esitetty toimitilakortteli 10593 sijaitsee lähimmillään yli 350 metrin etäisyydellä voimalaitoksesta ja kortteli 10577 yli 500 metrin etäisyydellä voimalaitoksesta. Lähimpänä voimalaitosta sijaitseva Kalasataman kujaan rajautuva p/y- alue sijaitsee lähimmillään noin 250 metrin etäisyydellä voimalaitoksesta. Etäisyydet täyttävät Tukesin lausunnoissaan esittämät vähimmäisvaatimukset.

On mahdollista, että voimalaitosta lähimpänä oleville katualueille kohdistuisi mahdollisen kattilaonnettomuuden seurauksena ylipainevaikutuksia. Mahdollisen suuren tulipalon savukaasut leviäisivät hyvin laajalle ympäristöön ja voisivat kohdistua myös asemakaava-alueelle.

Ympäristömelua on tarkasteltu useissa Kalasataman alueen kaavojen yhteydessä tehdyissä laskennoissa sekä erillisissä selvityksissä. Itäväylän varteen sijoittuvien toimistorakennusten osalta on kaavassa esitetty päiväajan keskiäänitaso, jonka mukaan ulkovaipan äänitasovaatimus voidaan määrittää. Suurimmillaan julkisivulle kohdistuva päiväaikainen melutaso on noin 77 dB. Korttelin 10577 osalta on suositeltavaa kiinnittää tarkemmassa akustisessa suunnittelussa huomiota Itäväylän tunnelin suuaukosta kantautuvaan meluun. Melutason ohjearvojen mukaan päiväajan keskiäänitaso sisällä liike- ja toimistohuoneissa saa olla enintään 45 dB. Tavoitetaso sisätilojen melutasolle on suositeltavaa arvioida jatkossa tarkemmin tilasuunnittelun pohjalta, jotta varmistetaan mm. neuvottelutilojen ja muiden hiljaisempaa ääniympäristöä vaativien tilojen riittävän hiljainen äänitaso.

Itäväylän liikenteestä aiheutuvien ilman epäpuhtauksien huomioon ottamiseksi tulee ilman sisäänotto järjestää suodatettuna mahdollisimman etäältä Itäväylän liikenteestä.

Esteettömyys

Kaava-alue on esteettömyyden kannalta pääosin normaalia aluetta. Korttelissa 10593 tulee rakennussuunnittelussa kiinnittää erityistä huomiota esteettömien sisäänkäyntien järjestämiseen ympäröivien kaualueiden eri korkotasoilta.

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutos luo edellytykset kahden toimistotalon rakentamiselle kaupunkikuvallisesti näkyvälle paikalle erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien välittömään läheisyyteen. Rakennukset luovat ympäröivän korttelirakenteen ja Kalasataman keskuksen välille mittakaavaa, joka luontevasti sitoo ympäristöä kaupunkikuvalliseksi kokonaisuudeksi.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Toteutuessaan asemakaavan muutos mahdollistaa osaltaan Itäväylän kehittämisen pääkatuna Kalasataman keskeisimpien osien rakentamisessa. Samalla asemakaava luo osaltaan Kalasataman keskuksesta merkittävää joukkoliikenteen solmukohtaa, jossa voidaan helposti vaihtaa kulkumuotoa metron, bussien, raitiovaunujen ja vesiliikenteen välillä.

Toteutuessaan asemakaava mahdollistaa osaltaan toimivan raitiotieverkoston rakentamisen ja vesiliikenteen pysäkin rakentamisen mahdollisimman lähelle Kalastaman metroasemaa.

Kaava luo edellytykset normaalien, korkeatasoisten yhdyskuntateknisen huollon palveluiden tuottamiselle alueella.

Vaikutukset ihmisten terveyteen ja turvallisuuteen

Asemakaavamuutos ei heikennä turvallisuuden ja terveellisyyden edellytyksiä alueella. Etäisyydet energiahuoltoalueeseen täyttävät vähimmäisvaatimukset. Riittävä etäisyys mahdollistaa suojautumisen tai alueelta poistumisen mahdollisessa onnettomuustilanteessa.

Kaavamääräyksillä on varmistettu, että pilaantunut maaperä puhdistetaan, jolloin haitallisille aineille altistumisen vaara poistuu. Ilmanottoa koskevalla kaavamääräyksellä vähennetään liikennepäästöjen aiheuttamia terveysvaikutuksia Itäväylän varren toimistorakennuksissa.

6

SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos (päiväty 12.8.2013).

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

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupungin ilmoitustaululla (Pohjoisesplanadi 11–13), näyttely- ja infokeskus Laiturilla (Narinkka 2) ja Kallion kirjastossa (Viides linja 11) 12.8.–2.9.2013. Luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin 21.8.2013 Kalasataman huoltorakennuksessa (Parrulaituri 2).

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä rakennusviraston ja kiinteistöviraston kanssa.

Asemakaavan muutosluonnoksesta saatiin Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän, ympäristökeskuksen, rakennusviraston sekä Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän kannanotot, jotka on otettu huomioon asemakaavan muutoksen valmistelussa.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse kaksi mielipidettä. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa.

Kaavaluonnoksesta saaduissa mielipiteissä ei ollut huomautettavaa kaavanluonnoksesta.

8

KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 12.11.2013 ja se päätti....

Helsingissä

Olavi Veltheim



SÖRNÄINEN, KORTTELIT 10577, 10578, 10593 JA 10625 ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

Suunnittelualueeseen kuuluu kolme rakentamatonta toimistorakennusten tonttia joista kaksi sijaitsee Kulosaarensillan eteläpuolella Capellan puistotien molemmin puolin (10577/1 ja 10578/1) ja yksi Junatien ja Hermannin rantatien risteyksen länsipuolella (10593/1). Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu yleisten rakennusten tontti Koksikadun ja Kalasatamankujan risteyksessä (10625/1) sekä katualuetta.

Nykytilanne

Alue on satamatoiminnoista vapautunutta aluetta, johon on rakentumassa uusi Kalasataman kaupunginosa.

Mitä alueelle suunnitellaan

Tavoitteena on, että asemakaavan muutoksessa korttelin 10577 rakennusoikeutta kasvatetaan ja rakentamisalueen rajoja muutetaan. Kortteli 10578 poistuu ja muutetaan vesialueeksi, johon on suunniteltu julkisen vesiliikenteen pysäkkiä. Korttelin 10593 rakennusoikeutta kasvatetaan ja korttelin rajoja muutetaan. Kortteli 10625 poistuu ja muutetaan katuaukioksi. Katuaukiolla ja Kalasatamankujalla mahdollistetaan raitiovaunuliikenne.

Aloite

Kaavamuuotos on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa alueen.

Kaavatilanne

Alueella on voimassa asemakaavat vuosilta 2009, 2012 ja 2013. Voimassa olevissa asemakaavoissa alueella on kolme toimistorakennusten tonttia, yleisten rakennusten tontti sekä katualuetta.

Kalasataman osayleiskaavassa vuodelta 2008 (Sörnäistenranta-Hermanninranta) alue on palvelujen ja hallinnon aluetta, kerrostalovaltaista asuntoaluetta ja palvelujen sekä hallinnon aluetta, katualuetta sekä vesialuetta.

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto arvioi kaavan toteuttamisen vaikutuksia kaupunkikuvaan ja liikenteeseen kaavan valmistelun yhteydessä.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille. Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto on esillä 12.8.–2.9.:

- Kallion kirjastossa, Viides linja 11
- näyttely- ja infokeskus Laiturilla, Narinkka 2 A (suljettu maanantaisin)
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt").





Keskustelutilaisuus on keskiviikkona 21.8 klo 18–20 Kalasataman huoltorakennuksessa (tuleva asukastalo), Parrulaituri 2.

Kaavan valmistelija on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta voi esittää mielipiteen **viimeistään 2.9.2013** kirjallisesti osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,
Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10,
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Kaupungintalo,
Pohjoisesplanadi 11–13)

tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo(a)hel.fi
tai faksilla (09) 655 783

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle alkutalvella 2013.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään (tarvittaessa) viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläolonaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä keväällä 2014.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat, yhdistykset: Hermannin-Vallila seura, Helsingin kaupunginosayhdistykset ry Helka, Kallioseura, Kulosaarelaiset–Brändöborna,
- Helsingin Yrittäjät, Helsingin Vanhan kaupungin Yrittäjät ry, Helsingin tukkutorialueen yrittäjäyhdistys ry, Helsingin seudun kauppakamari
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: Helsingin Energia, Helen Sähköverkko Oy, HSY Vesi, kiinteistöviraston tonttiosasto, kiinteistöviraston tilakeskus, sosiaali- ja terveysvirasto, Helsingin seudun liikenne HSL, Helsingin seudun liikenne HKL, pelastuslaitos, rakennusvalvontavirasto, rakennusvirasto, talous- ja suunnittelukeskus elinkeinopalvelu, ympäristökeskus.
- SRV Yhtiöt Oy

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelusta tiedotetaan

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- Metro-lehdessä
- www.hel.fi/ksv (kohdassa Nähtävänä nyt!)

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).





Kaavaa valmistelee

arkkitehti Tuukka Linnas
puhelin 310 37308
sähköposti tuukka.linnas(a)hel.fi

liikennesuunnittelija Johanna Iivonen
puhelin (09) 310 37137
sähköposti johanna.iivonen(a)hel.fi



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	29.10.2013
Kaavan nimi	10. kaupunginosa Sörnäinen, Kalasatama, Korttelit 10577, 10578, 10593 ja 10625, katu- ja vesialueet		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	05.08.2013
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112227
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,6194	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0269	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,6194

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,6194	100,0	21500	1,33	0,0000	-11600
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,0587	-600
C yhteensä						
K yhteensä	0,3860	23,8	21000	5,44	-0,2351	-11500
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,9568	59,1	500	0,05	0,1185	500
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,2766	17,1			0,1753	

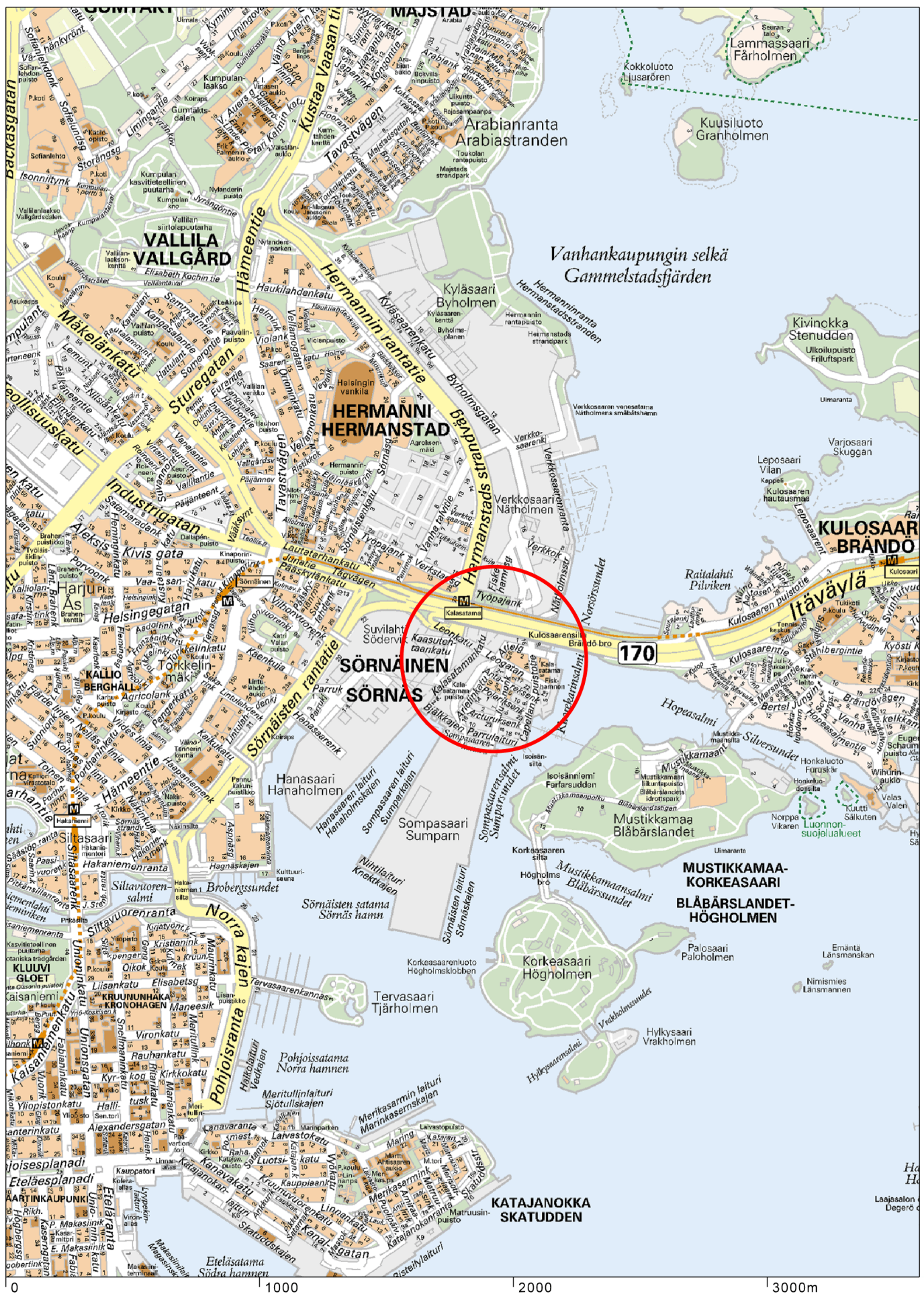
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0269	1,7			

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,6194	100,0	21500	1,33	0,0000	-11600
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,0587	-600
Y					-0,0587	-600
C yhteensä						
K yhteensä	0,3860	23,8	21000	5,44	-0,2351	-11500
KT	0,3860	100,0	21000	5,44	-0,2351	-11500
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,9568	59,1	500	0,05	0,1185	500
Kadut	0,6765	70,7			0,0598	
Katuauk./torit	0,2004	20,9	500	0,25	0,0587	500
Kev.liik.kadut	0,0799	8,4				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,2766	17,1			0,1753	
W	0,2766	100,0			0,1753	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0269	1,7			
mai2	0,0269	100,0			



Sijaintikartta
Korttelit 10577, 10578, 10593 ja 10625
Katu- ja vesialueet

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Itäranta-projekti

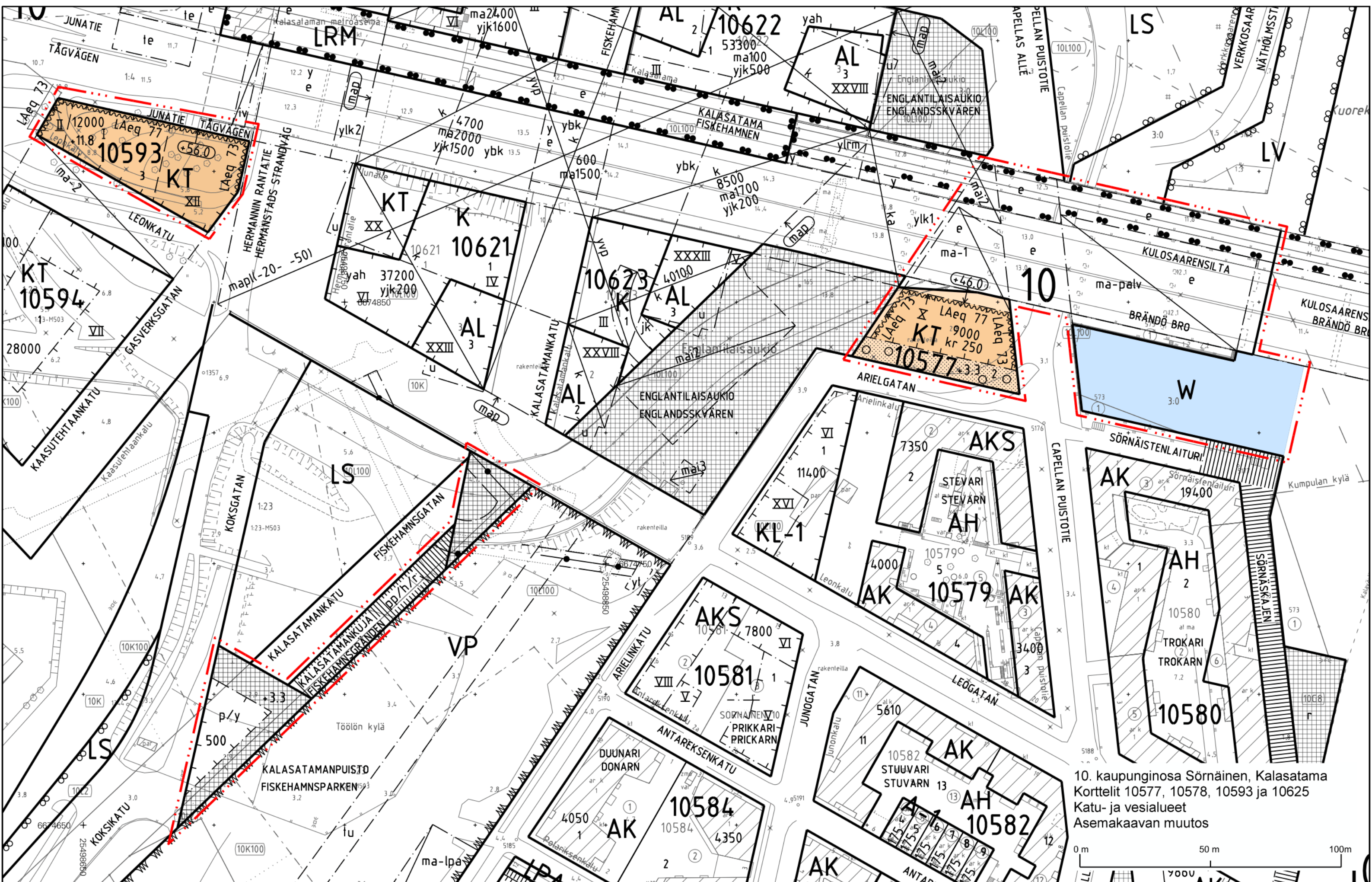




Ilmakuva
Kaava-alueen nro 12227 rajaukset

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Itäranta-projekti





ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Toimistorakennusten korttelialue.



Vesialue, jolle saa rakentaa vesiliikennettä palvelevan laiturin ja siihen liittyvät rakenteet. Alueen merenpohjaa ei saa ruopata -1,2 (N2000) syvemmäksi.



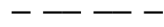
2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



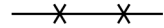
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

10
10577
3

Kaupunginosan numero.

KALASATAM

Korttelin numero.

12000

Ohjeellisen tontin numero.

XII

Kadun tai katuaukion nimi.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

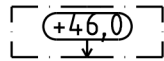
II

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

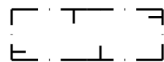
Viiva roomalaisen luvun alla osoittaa osa-alueen vähimmäiskerrosluvun.

+3,3

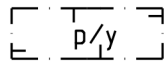
Maanpinnan tai pihakannen yläpinnan likimääräinen korkeusasema.



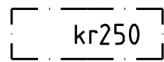
Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.



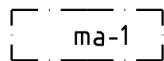
Rakennusala.



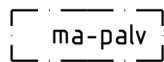
Rakennusalue, jolle saa rakentaa palvelu- tai yleisen rakennuksen enintään kahteen tasoon. Rakennussuunnittelussa tulee huomioida raitiovaunuliikenteen tilavaraus.



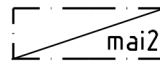
Rakennusalan osa, johon on rakennettava vähintään kerrosalan osoittavan luvun verran kahvila- tai ravintolatilaa, joka on varustettava rasvanerottelu- ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ns. rasvahormilla.



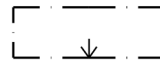
Likimääräisen tason +11 ja +3 välille saa rakentaa teknisiä tiloja sekä pysäköintipaikkoja yhteen tasoon korttelin 10577 käyttöön. Tilat tulee rajata katualueista Kulo-saarensillan pohjaan ulottuvilla seinillä, jotka tulee suunnitella ja rakentaa ympäröivän Englantilaisaukion suunnitelman mukaisesti.



Likimääräisen tason +11 ja +3 välille saa rakentaa enintään 300 m² ympäristön luonteeseen sopivia palvelurakennuksia, joita varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.



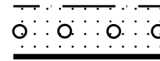
Maanalainen tila, johon saa sijoittaa pysäköintilaitoksen ja jäteaseman ilmanvaihtokuiluja.



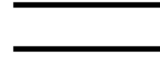
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



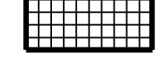
Rakennuksen ulkopuolinen melutaso, jonka perusteella voidaan määrittää vaatimus ulkovaipan kokonaisääneneristävyydelle.



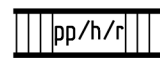
Puin ja pensain istutettava alueen osa, jolle tulee rakentaa ravintolan terassi.



Katu.



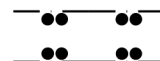
Katuaukio, jolla raitiovaunuliikenne ja huoltoajo on sallittu. Aukion pintamateriaalina tulee olla graniitti.



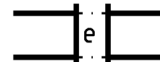
Jalankululle, polkupyöräilylle ja raitiovaunuliikenteelle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.



Tunneli. Tunnelin kohdalla ei saa suorittaa kaivua tai louhintaa siten, että siitä aiheutuu tunnelille haittaa.



Raideliikenteelle varattu silta.



Eritasoristeys.

Alueelle saa rakentaa kalliotunneleita suurjännitteisiä sähkönsiirtojohtoja varten.

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

KT-korttelialueella:

- Rakennuksissa tulee olla suodattimilla varustettu koneellinen ilman sisäänpuhallus. Tuloilman sisäänottokohdan tulee sijaita rakennuksen ylimmän kerroksen eteläjulkisivulla.

- Rakennuksen kolmessa alimmassa kerroksessa saa olla liiketiloja ja julkisia palvelutiloja sekä kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja.

- Rakennusten julkisivujen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia ja julkisivumateriaaleina tulee käyttää lasia, metalleja, tiiltä tai luonnonkiveä.

- Tulee katualueeseen rajautuvien terrassien ja kulkualueiden pintamateriaalina olla graniitti.

- Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energian keräämien integroiminen rakennuksiin on sallittua.

- Saa rakennuksen ylimpien kerrosten yläpuolelle rakentaa teknisiä tiloja sisältävän kerroksen sen estämättä mitä rakennuksen kerrosluvusta on määrätty. Teknisiä tiloja sisältävä kerros ei saa erottua muista kerroksista julkisivumateriaaleiltaan tai muotoilultaan.

- Ilmanvaihdonkonehuoneet saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

- Korttelissa 10577 tulee maantasokerroksen kadun ja katuaukion puoleisten julkisivujen olla luonteeltaan avoimia.

- Korttelissa 10577 rakennussuunnittelussa tulee huomioida tontilla olevat paalulaatat. Rakentaminen ei saa vaarantaa katualueiden vakautta ja kestävyyttä.

- Korttelissa 10593 saa rakentaa sisääntulokerroksen Hermannin rantatien tasoon sen estämättä mitä rakennuksen kerrosluvusta on määrätty.

- Korttelissa 10593 tulee pääsisäänkäynti olla Kalasataman keskuksen puoleiselta julkisivulta.

- Korttelissa 10593 tulee Kalasataman keskuksen puoleisen maantasokerroksen julkisivun olla luonteeltaan avoin.

- Korttelin 10593 alle 10 kerroksisten rakennusosien kattojen tulee olla viherkattoja, joiden kasvualustan paksuuden on oltava vähintään 10 cm.

- Autopaikat tulee sijoittaa tontille tai enintään 300 m päähän pysäköintilaitokseen.

- Tontille sijoitettavat autopaikat ja ajoluiskat tulee rakentaa rakennuksen sisälle tai maan alle. Paikoitustilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

- Pyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 100 k-m².

Autopaikkojen määrät ovat:

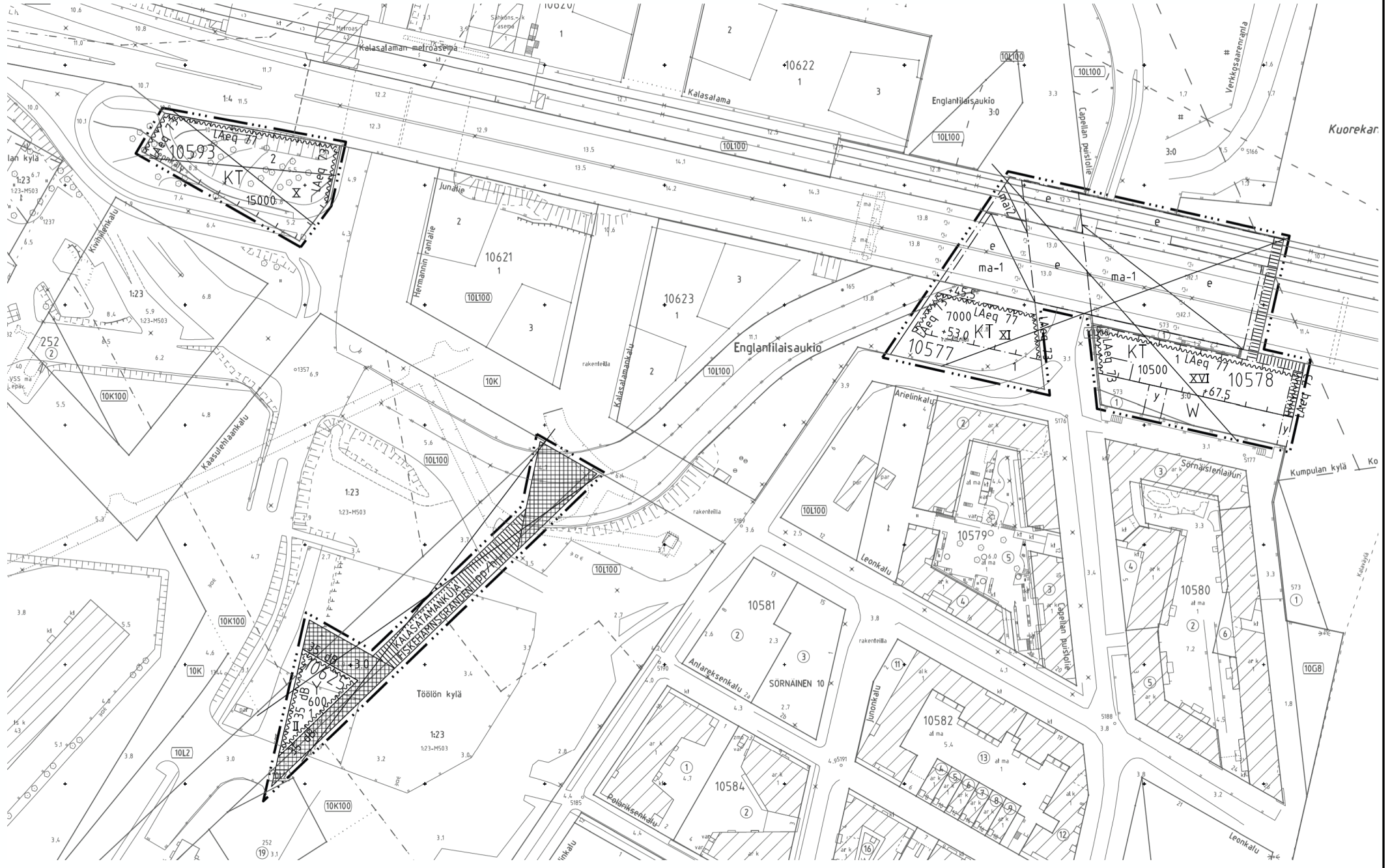
- Toimistot 1 ap/220 k-m² - 1 ap/170 k-m²

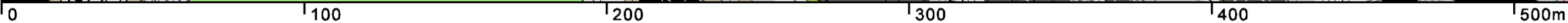
- Rakennettavista pysäköintipaikoista 4 % on mitoitettava liikuntaesteisille.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Asemakaavan nro 11780, 12106 ja 12070 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12227 voimaantullessaan kumoaa.
Del av detaljplan nr 11780, 12106 och 12070 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12227 träder i kraft.

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





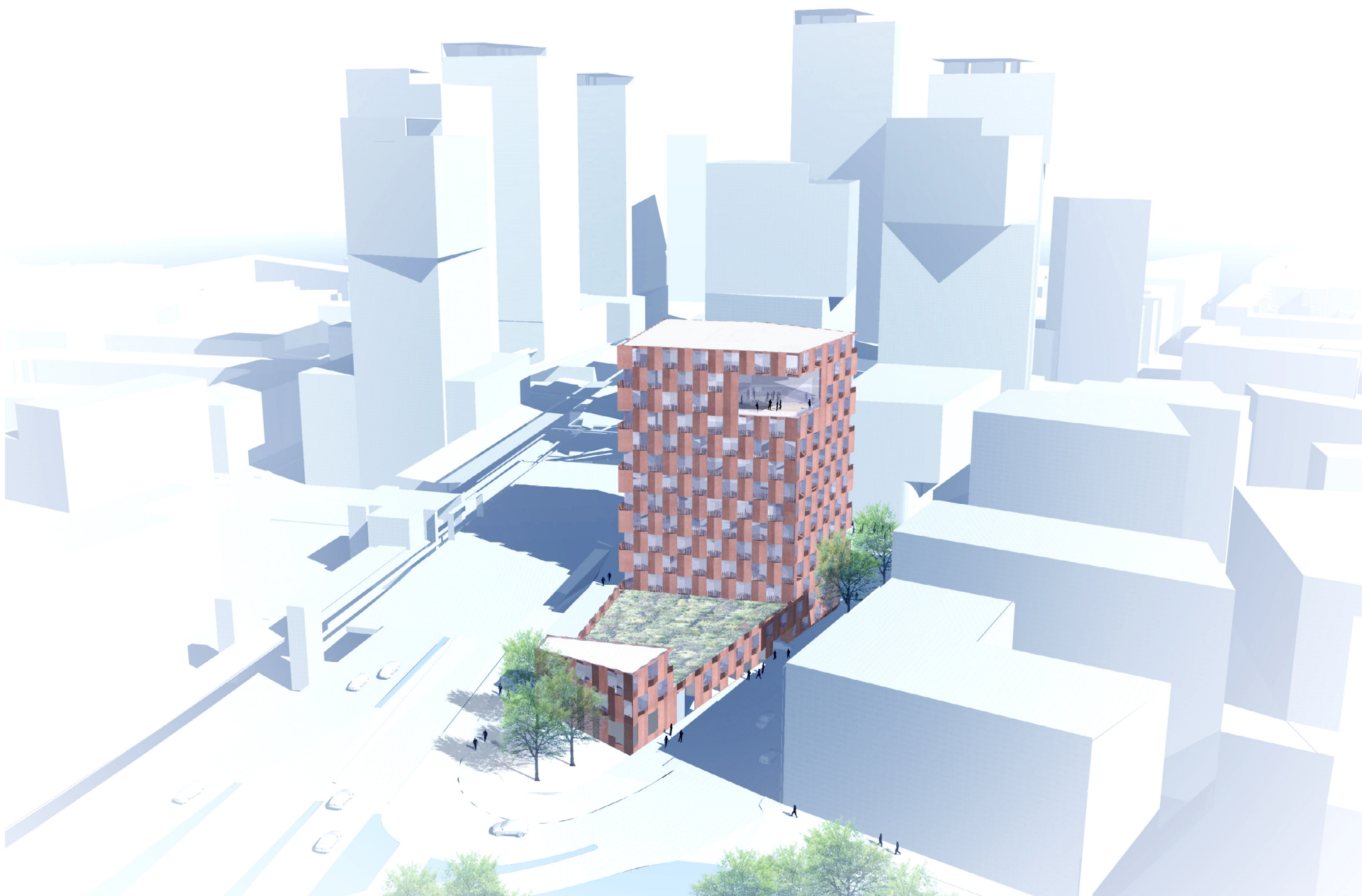
Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto / Itäranta-projekti
Tuukka Linnas / Katja Raevuori





Asemakaavan muutosehdotus nro 12227, yleisnäkymä kaakosta, kaupunkisuunnitteluvirasto 12.11.2013





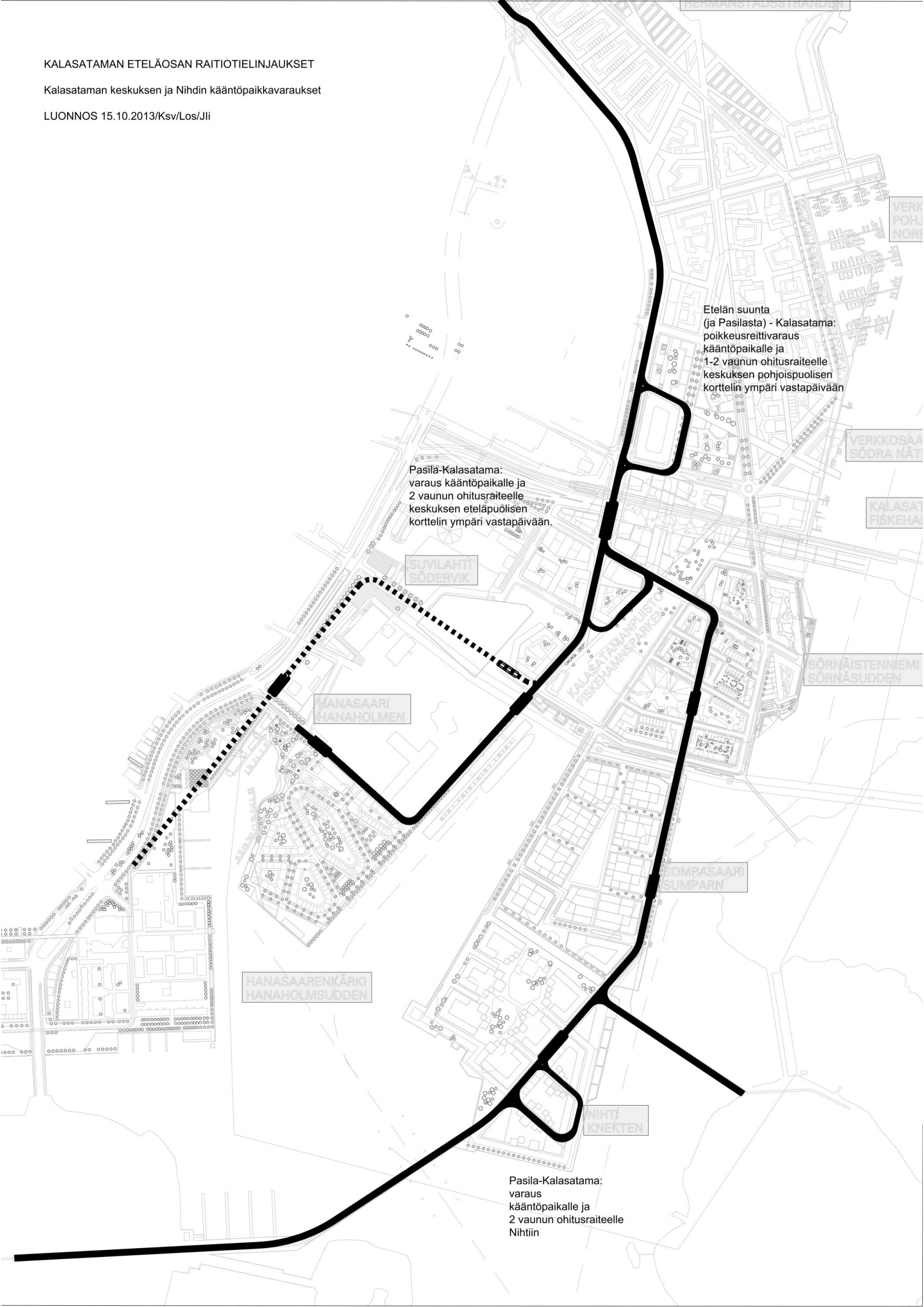
Asemakaavan muutosehdotus nro 12227, kortteli 10593, näkymä idästä, kaupunkisuunnitteluvirasto 12.11.2013



KALASATAMAN ETELÄOSAN RAITIOTIELINJAUKSET

Kalasataman keskuksen ja Nihtin kääntöpaikkavaraukset

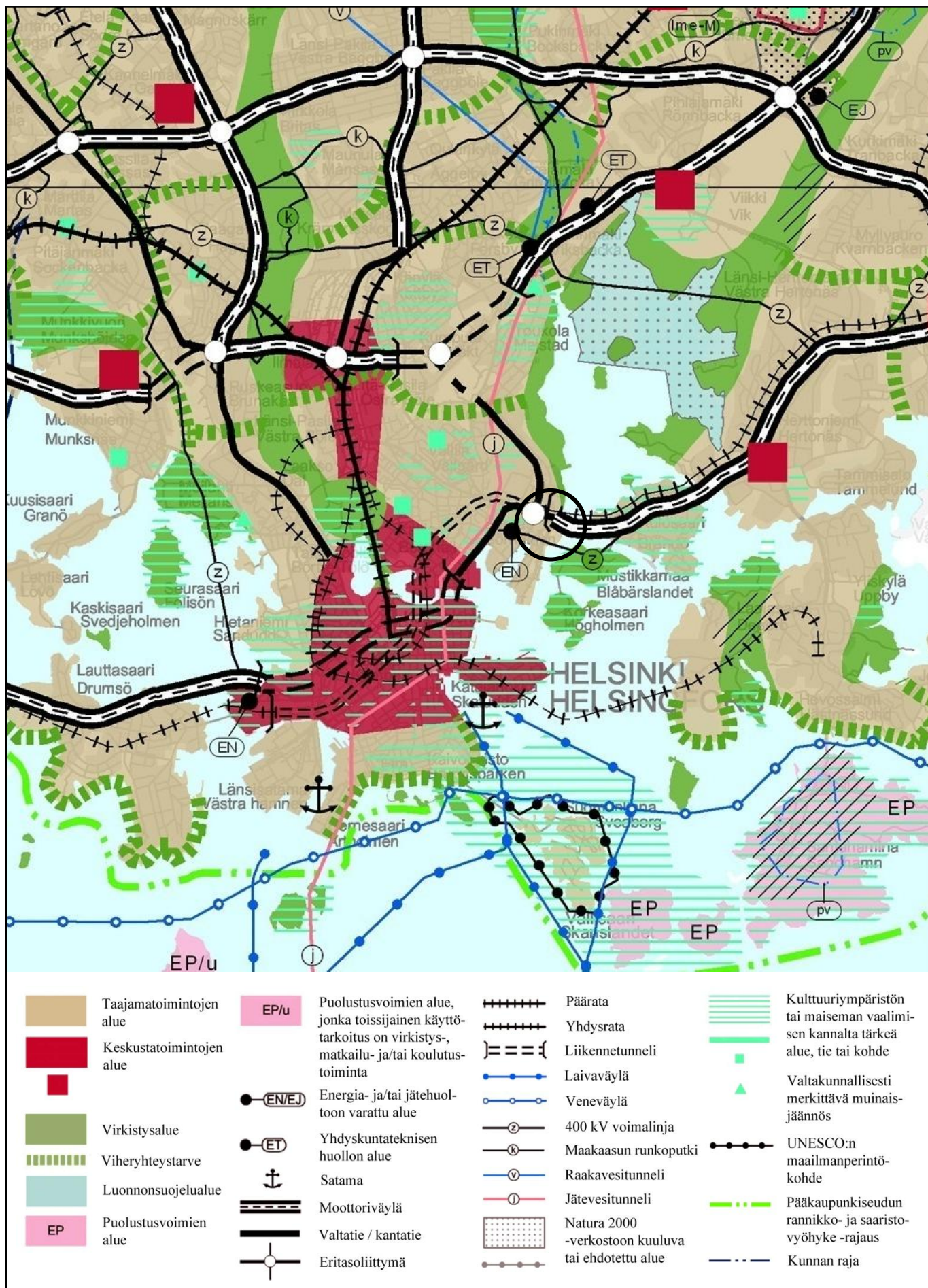
LUONNOS 15.10.2013/Ksv/Los/Jli

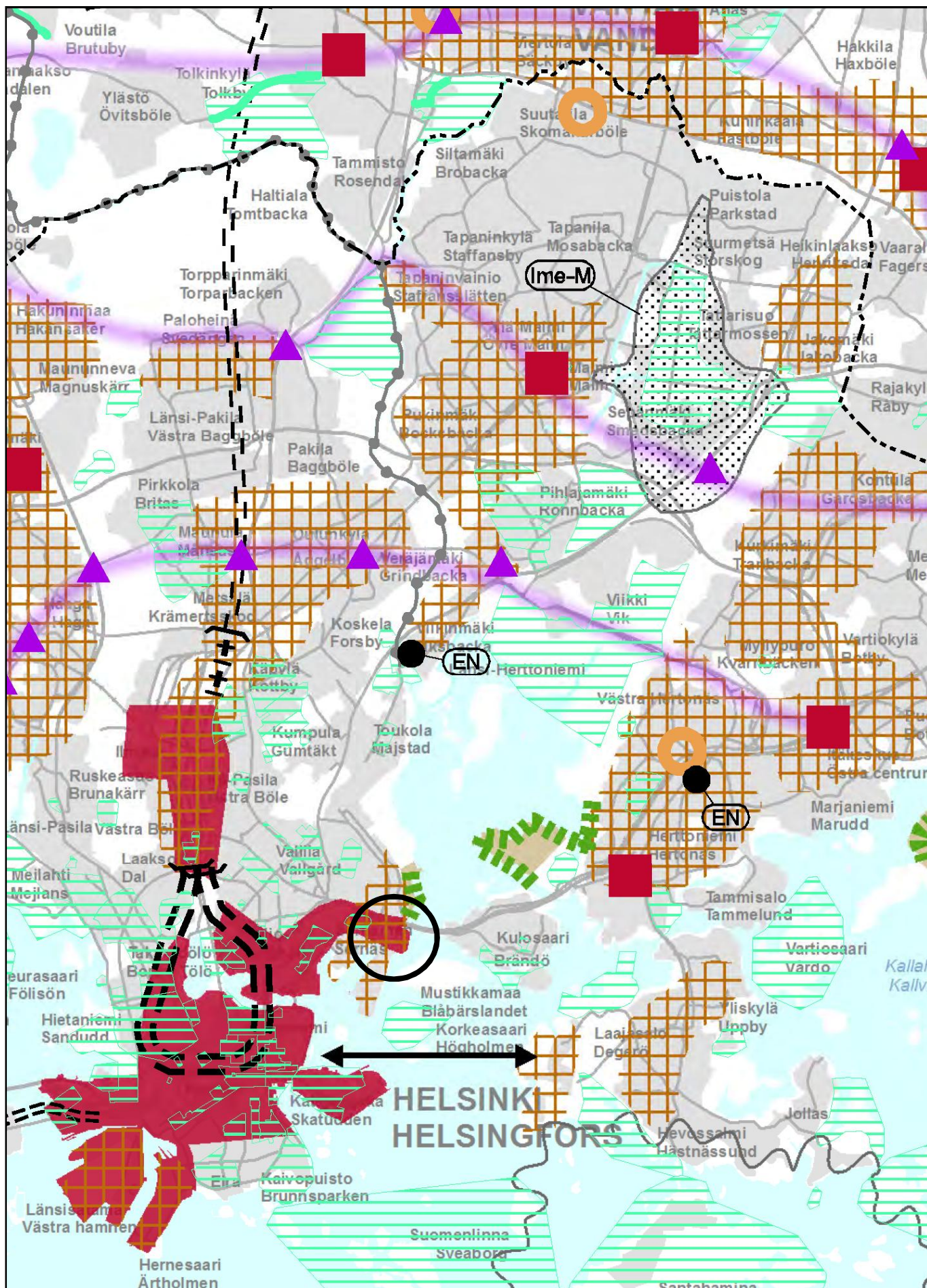


Etelän suunta
(ja Pasilasta) - Kalasatama:
poikkeusreittivaraus
kääntöpaikalle ja
1-2 vaunun ohitusraiteille
keskuksen pohjoispuolisen
korttelin ympäri vastapäivään

Pasila-Kalasatama:
varaus kääntöpaikalle ja
2 vaunun ohitusraiteille
keskuksen eteläpuolisen
korttelin ympäri vastapäivään.

Pasila-Kalasatama:
varaus
kääntöpaikalle ja
2 vaunun ohitusraiteille
Nihtiin



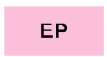
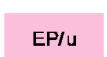


Ote Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavasta
Liite selostukseen nro 12227

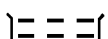
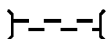
Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto / Itäranta-projekti



Merkinnot

	Taajamatoimintojen alue
	Tiivistettävä alue
	Taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden reservialue
	Raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen alue
	Raideliikenteeseen tukeutuva asemanseudun kehittämisalue
	Kylä
	Palvelujen alue
	Keskustatoimintojen alue, valtakunnan keskus
	Keskustatoimintojen alue, seutukeskus
	Keskustatoimintojen alue
	Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö
	Työpaikka-alue
	Teollisuusalue
	Virkistysalue
	Viheryhteystarve
	Luonnonsuojelualue
	Puolustusvoimien alue
	Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutustoiminta
	Moottoriväylä
	Valtatie / Kantatie
	Seututie



	Yhdystie
	Eritasoliittymä
	Päärata
	Yhdysrata
	Liikennetunneli
	Liikennetunnelin ohjeellinen linjaus
	Liikenneväylän katkoviivamerkintä osoittaa vaihtoehtoisen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen
	Liikenteen yhteystarve
	Joukkoliikenteen vaihtopaikka
	Liityntäpysäköintipaikka
	Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli
	Ulkoilureitti
	400 kV voimajohto
	110 kV voimajohto
	110 kV voimajohdon ohjeellinen linjaus
	Estlink 1
	Estlink 2
	110 kV voimajohdon tai merkittävän merikaapelin yhteystarve
	Energiahuollon alue
	Siirtoviemäri
	Siirtoviemärin ohjeellinen linjaus
	Maakaasun runkoputki

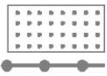




Lentomelualue M (LAeq 7-22 yli 55 db)



Puolustusvoimien melualue (LAeq 7-22 yli 55 db)



Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue



Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde,
valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009)



Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma



Kunnan raja 1.1.2013



Maakuntakaava-alueen raja

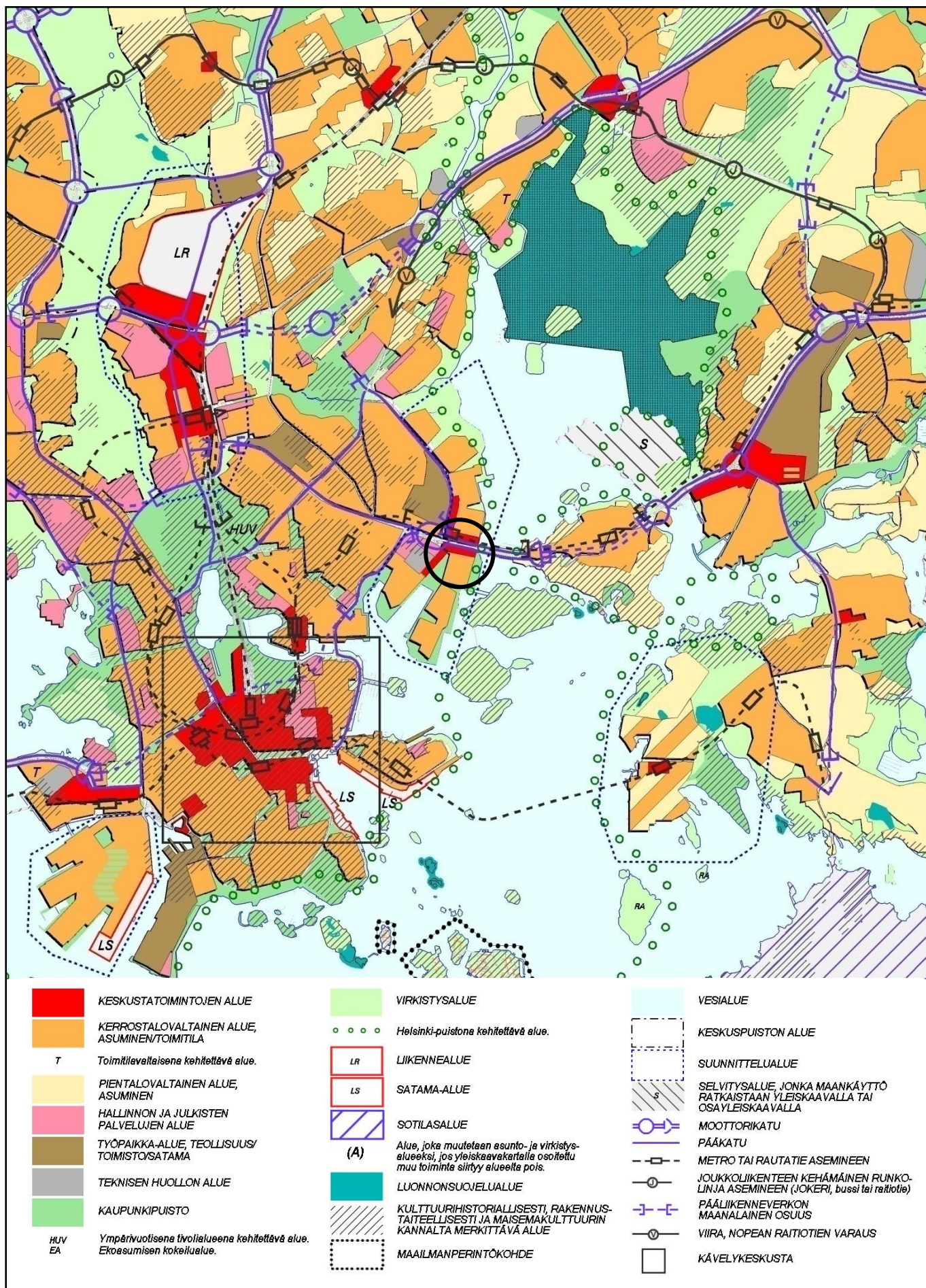
Merkintöihin liittyy määräyksiä ja suosituksia

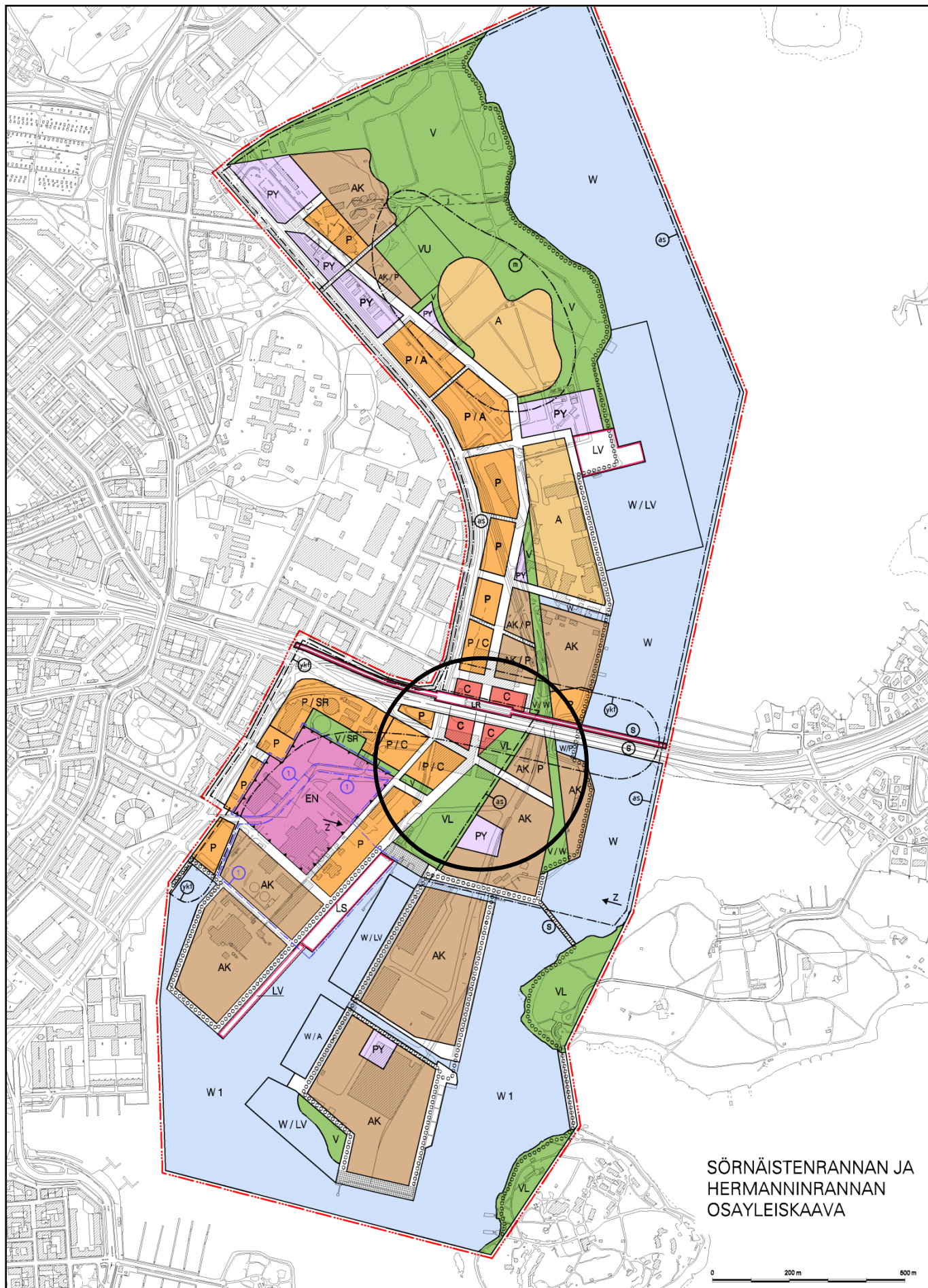
Luonnos nähtävillä	16.5.-17.6.2011
Maakuntahallitus	23.4.2012
Ehdotus nähtävillä	14.5.-15.6.2012
Ehdotus uudelleen nähtävillä	20.11.-21.12.2012
Maakuntahallitus	4.3.2013
Maakuntahallitus	20.3.2013
Maakuntavaltuusto	20.3.2013

OUTI MÄKELÄ
Maakuntahallituksen puheenjohtaja

OSSI SAVOLAINEN
Maakuntajohtaja







OSAYLEISKAAVAMERKINNÄT

	8 m osayleiskaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.
	Asuntoalue.
	Kerrostalovaltainen asuntoalue.
	Kerrostalovaltainen asuntoalue ja palvelujen sekä hallinnon alue.
	Keskustatoimintojen alue.
	Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.
	Palvelujen ja hallinnon alue.
	Palvelujen ja hallinnon alue sekä asuntoalue.
	Palvelujen ja hallinnon sekä keskustatoimintojen alue.
	Palvelujen ja hallinnon alue, jolla olevat rakennukset suojellaan rakennuslainsäädännöllä.
	Virkistysalue.
	Lähivirkistysalue.
	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
	Virkistys- ja vesialue. Liittyvien korttelialueiden ajoneuvoliikenne on sallittu.
	Virkistysalue, jolla olevat rakennukset suojellaan rakennuslainsäädännöllä.
	Metroluikenteen alue.
	Satama-alue.
	Vesiliikenteen alue.
	Energiahuollon alue, 2. vaihe, (uuden rakennettavan voimalaitoksen toiminta-aika).
	Energiahuollon alue, 1. vaihe, (nykyisen voimalaitoksen toiminta-aika). Merkintä on voimassa kunnes toinen vaihe toteutuu.
	Vesialue.
	Vesialue, jolle saadaan rakentaa silta, joka ei saa haitata veden virtausta.
	Venesatama-alue.

	Kelluvien asuinrakennusten alue.
	Vesialue, jolle saadaan rakentaa palvelua ja hallintoa palveleva rakennus.
	Alueen raja.
	Katualue.
	Ulkoilureitti.
	Katuaukio / tori.
	Jalankululle varattu katu/tie.
	Alue, jolla on erityinen yhdyskuntateknisen huollon suunnittelutarve.
	Alueen kaavoitus ja rakentaminen on tehtävä riittävän laajoina kokonaisuuksina jotta maaperän stabiliteetti ja korkotason hallinta turvataan.
	Alue, jolla on maaperän pilaantuneisuudesta ja huonosta rakennettavuudesta johtuva erityinen suunnittelutarve.
	Merkintä osoittaa erityistä jäteveden johtamisen tarvetta.
	Silta, joka ei saa haitata veden virtausta.
	Suurjännitteisen sähkötehon siirtotarve, joka suunnitellaan maanalaisena.

OSAYLEISKAAVAMÄÄRÄYKSET

Kaavoituksessa, muussa suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon valtioneuvoston asettamat melutason ohjearvot.

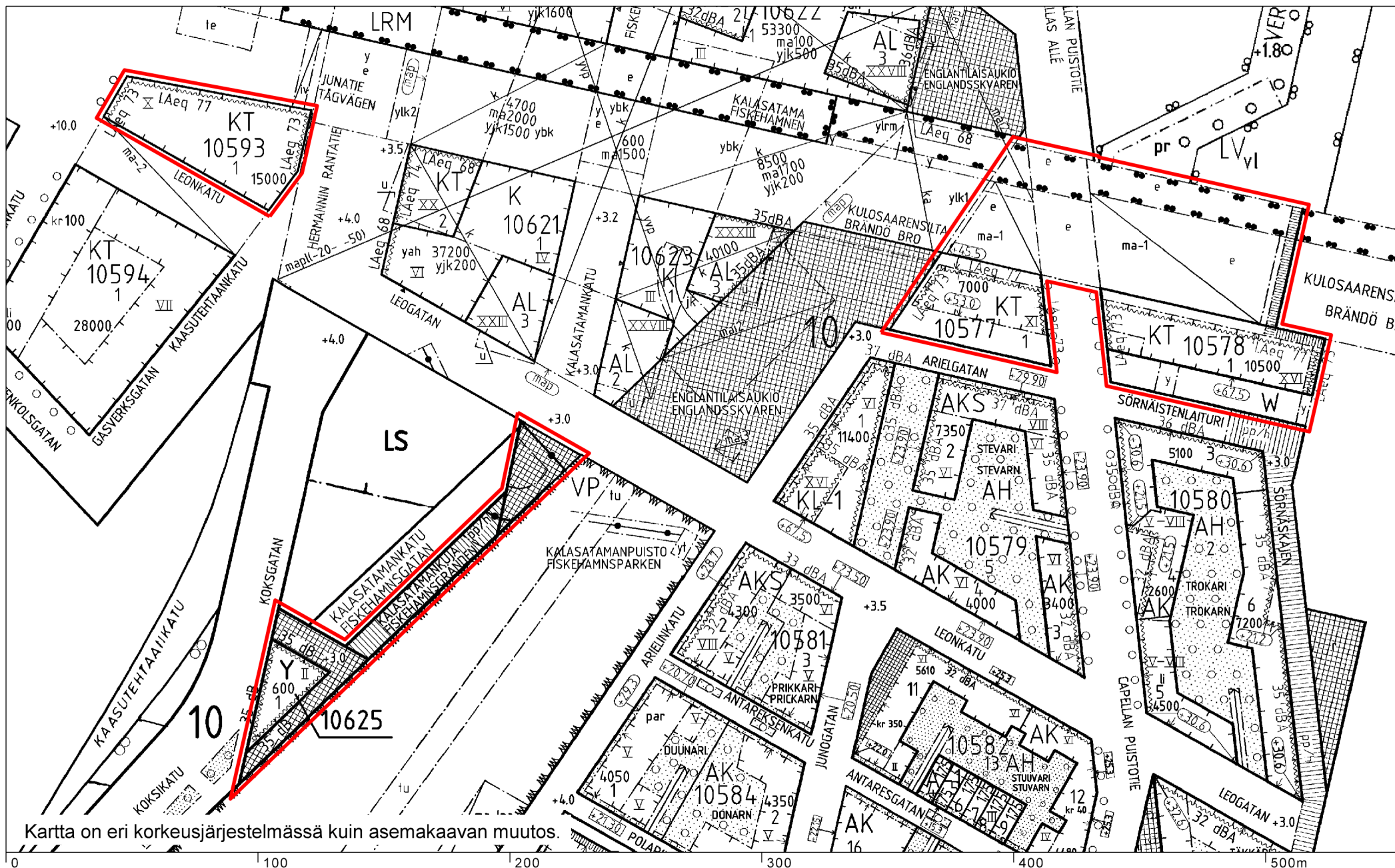
Pilaantuneet maa-alueet on kaavoituksen ja muun suunnittelun yhteydessä selvitettävä ja ennen rakentamiseen ryhtymistä kunnostettava.

Pohjasedimentin pilaantuneisuus on selvitettävä alueilla, joilla on kaavan mukaisesta rakentamisesta johtuva merkittävä ruoppaustarve.

Energiahuollon alueen ja sen lähiympäristön maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen teollisen käyttöhistorian vaikutukset rakennuksiin ja maaperään, alueen toimintojen ympäristöhäiriöt ja turvallisuuden edellyttämät suojaetäisyydet sekä jäähdytysveden keskeytymätön saanti.

Asemakaavoituksessa, muussa suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon Euroopan neuvoston direktiivi 96/82/EY (ns. Seveso II-direktiivi) vaarallisista kemikaaleista aiheutuvien suuronnettomuuksien torjunnasta.





Ote voimassa olevasta asemakaavasta
 Korttelit 10577, 10578, 10593 ja 10625
 Liite selostukseen nro 12227

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 Itäranta-projekti

