

Työpajankatu 4

10. kaupunginosa Sörnäinen, Kalasatama

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12628
PÄIVÄTTY 25.2.2020

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
10. kaupunginosan (Sörnäinen, Kalasatama)
korttelin 10575 tonttia 6

Kaavan nimi:
Työpajankatu 4

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 14.5.2018
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 25.11.–30.12.2019
Kaupunkiympäristölautakunta: 25.2.2020
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta 25.2.2020
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Sörnäisten kaupunginosassa, Työpajankadun ja
Vanhan talvitien kulmassa.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Laura Brax, arkkitehti

Janni Backberg, arkkitehti

Kaavapiirtäminen: Annikki Vartiainen, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Riikka Österlund, liikenneinsinööri

Teknistaloudelliset asiat: Kaarina Laakso, projektipäällikkö

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies

Hankesuunnittelu

Sweco Architects Oy, 2019

SISÄLLYSLUETTELO

ASEMAKAAVAN KUVAUS	5
Tavoitteet	5
Mitoitus.....	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Liikenne.....	7
Palvelut	8
Esteettömyys.....	8
Ekologinen kestävyys.....	8
Yhdyskuntatekninen huolto	9
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	9
Ympäristöhäiriöt	11
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka	13
Vaikutukset.....	13
TOTEUTUS.....	15
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	16
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	17

LIITTEET

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Sijaintikartta
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Havainnekuva: Helsingin kaupunki, asemakaavoitus
 - Ote Helsingin yleiskaavasta (2016)
 - Ote ajantasa-asemakaavasta
 - Ote maakuntakaavasta
 - Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
 - Ote Helsingin maanalaisesta yleiskaavasta (kaavakartta nro 1)
 - Ote Helsingin maanalaisesta yleiskaavasta (kaavakartta nro 2)
- 4 Viitesuunnitelma
 - Sweco Architects Oy

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
 - Arkkitehtitoimisto Brunow & Maunula Oy:n koko korttelia koskeva hankesuunnitelma, 2016
 - Sweco Architects Oy:n suunnitelma koko korttelista 2019
 - Helsingin kaupunki, TEK, Pima-lausunto, Työpajankatu 4, ENV 1895, Vahanen Environment Oy, 22.10.2019
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Sörnäisissä Tukku-
torin alueen vieressä, Työpajankadun ja Vanhan talvitien kul-
massa sijaitsevaa tonttia 10575/6.

Kaavaratkaisu mahdollistaa olemassa olevan teollisuusrakennuk-
sen korvaamisen kuusikerroksisella asuinrakennuksella, joka so-
pii osaksi Työpajanpihan korttelin kokonaissuunnitelmaa. Rakennus-
nukseen suunnitellaan opiskelija-asuntolaa, jonka maantasoker-
rokseen rakennetaan liiketilaa. Korttelin pihakannen alle tulee
kaksi kellarikerrosta, joita kaava-alueen liiketila voi hyödyntää py-
säköinti- ym. tiloina. Tontin pysäköintiratkaisu tulee suunnitella yh-
dessä korttelin muiden tonttien kanssa. Opiskelija-asuntolalle ei
tarvitse rakentaa autopaikkoja, mutta kaavaan merkitylle liiketilalle
määrätyt paikat tulee toteuttaa määräysten mukaisesti.

Uutta asuntokerrosalaa on 1 990 k-m² ja uutta toimitilakerrosalaa
100 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 50. Toimitila vähenee
2 100 k-m².

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että se
mahdollistaa ympäröivän korttelin rakentamisen kokonaisuudes-
saan. Tontin käyttötarkoituksen muuttaminen kasvattaa asukas-
määrää hyvien kaupallisten ja liikenteellisten palveluiden äärellä,
monipuolistaa alueen asumismuotoja ja edesauttaa alueen elävöi-
tymistä.

Helsingin kaupunki omistaa alueen. Kaavaratkaisu on alun perin
tehty kaupungin aloitteesta. Myöhemmin kaavaratkaisua on kehi-
tetty uuden tontinvarauksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on
neuvoteltu tontinvaraajan kanssa.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta ei
tehty muistutuksia. Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaislausun-
toja sen ollessa julkisesti nähtävillä.

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityis-
kohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on kuusikerroksinen korkeatasoinen
asuinrakennus, joka sopii osaksi korttelikokonaisuutta täydentäen
korttelin lounaiskulman. Rakennukseen suunnitellaan opiskelija-
asuntola.

Kortteliin on laadittu kokonaissuunnitelma tehokkaasta asuinrakentamisesta, jossa rakennusten kerroslukumäärä vaihtelee kuudentoista ja viiden välillä. Korttelin keskelle jää yhteispiha, jonka pihakannen alle sijoitetaan korttelin pysäköintiä. Kaavamuutoksen kohteena olevan tontin mahdollinen pysäköinti tulee suunnitella yhdessä korttelikokonaisuuden kanssa.

Rakennuksen kivijalkaan vaaditaan vähintään 100 k-m² liiketilaa, joka on varustettava ravintolakäytön mahdollistavilla rasvanerotuskaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla. Yhdessä naapuritonttien rakentuvien ja olemassa olevien liiketilojen kanssa tämä luo mahdollisuudet elävälle, urbaanille ja toiminnoiltaan monipuoliselle alueelle.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista erityisesti siten, että asukasmäärä lisääntyy hyvien kaupallisten ja liikenteellisten palveluiden äärellä.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 600 m².

Nykyisen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2 200 k-m² toimitilakerrosalaa.

Kaavaratkaisun myötä tontille tulee uutta asuntokerrosalaa 1 990 k-m² ja toimitilakerrosalaa 100 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin-50. Yhteensä kerrosalaa on 2 090 k-m².

Tonttitehokkuus $e_t = 3,48$.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueen ympäristössä on eri ikäisiä teollisuus- ja toimitilarakennuksia ja osa ympäristön tonteista on tällä hetkellä rakentamattomia. Suunnittelualueen lähiympäristön kortteihin hyväksyttiin vuonna 2017 Työpajanpihan asemakaavan muutos. Sen mukaisesti alue tulee täydentymään tehokkaalla toimisto-, liiketila- ja asuntorakentamisella. Kalasataman keskus ja metroasema ovat alueen välittömässä läheisyydessä.

Tontilla sijaitsee vuonna 1965 valmistunut Arkkitehti Rudolf Lansteen suunnittelema 4-kerroksinen pienteollisuusrakennus. Rakennusta on laajennettu vuonna 1989. Arkkitehtitoimisto Gripenberg & Co:n suunnittelema tiilielementtipintainen, 4-kerroksinen laajennusosa sijaitsee Työpajankadun ja Vanhan talvitien kulmassa. Tontti on kokonaisuudessaan rakennettu. Nykyisen raken-

nuksen säilyttäminen muodostaisi haasteen uuden käyttötarkoituksen ja talotekniikan toteuttamisessa, josta syystä rakennus tul- laan purkamaan ja korvaamaan uudisrakennuksella.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Tontin ratkaisu pohjautuu Arkkitehtitoimisto Brunow & Maunula Oy:n vuonna 2016 tekemään koko korttelia koskevaan viitesuunnitelmaan asuinkerrostalojen korttelialueesta sekä Sweco Architects Oy:n suunnitelmaan, jonka mukaan kaavamuutosalueen tontille rakennetaan opiskelija-asuntola. Tontin rakennusoikeus on 2 090 k-m², josta vähintään 100 k-m² on toteutettava liiketilana. Tontin rakennus muodostaa yhden osan asuinkorttelista, joka on suunniteltu toteutettavaksi yhtenä kokonaisuutena. Myös tontin piha-alue, istutukset ja valaistus tulee suunnitella yhtenäiseksi korttelin muiden tonttien kanssa.

Rakennuksen julkisivu on paikallaan muurattua poltettua tiiltä. Maantasokerroksen tiloihin suunnitellaan suuret ikkunat ja esteetön sisäänkäynti kadulta. Porrashuoneesta sekä pohjakerroksen sosiaalisista tiloista on kulku suoraan pihalle.

Liikenne

Lähtökohdat

Tonttia reunustaa lännessä vilkasliikenteinen Vanha talvitie, jonka kautta ohjataan tukkutorin liikenne, myös sen yöaikaiset raskaan liikenteen kuljetukset. Vanha talvitie toimii lisäksi pääkatuyhteyden varareittinä pohjoisesta keskustan suuntaan ennen Sörnäis- tentunnelin valmistumista. Vanha talvitie on myös osa pyöräliikenteen pääverkkoa, ja sinne on tavoiteverkossa osoitettu yksisuun- taiset pyöräliikenteen järjestelyt.

Etelässä tonttia reunustaa Työpajankatu, joka on läpiajettava tont- tikatu. Työpajankadulla kulkee myös alueen ulkopuolista liikenne- nettä.

Vanhan talvitien ja Työpajankadun liittymässä nykyinen liikenne- määrä on noin 10 000 ajon./vrk.

Kaavaratkaisu

Asemakaavan pyöräpaikkanormi on asumisen osalta 1 pp / 30 k-m² sekä kadunvarsiliiketilojen ja ravintoloiden osalta 1 pp / 15 asiakaspaikkaa ja 0,3 pp / työntekijä. Työntekijöiden ja asuk- kaiden pyöräpysäköintipaikoista vähintään 75 % tulee sijoittaa ra- kennuksiin. Pyöräpysäköintipaikoissa tulee olla mahdollisuus run- kolukitukseen.

Autopysäköintinormi on asumisen osalta 1 ap / 145 k-m² ja kadunvarsiliiketilojen ja ravintoloiden osalta 1 ap / 280 - 1 ap / 220 k-m² tai 1 ap / liiketila. Opiskelija-asunnoille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Tontin autopysäköintiratkaisu tulee suunnitella yhdessä korttelin muiden tonttien kanssa osana maanalaisena toteutettavaa pysäköintilaitosta. Ajo pysäköintiin tapahtuu tontin 10575/29 kautta.

Palvelut

Lähtökohdat

Kalasadaman metroasema ja sen ympärille rakennettu kaupallisten palveluiden keskittymä, Kalasadaman keskus, Kalasadaman terveys- ja hyvinvointikeskus, Kalasadaman koulu ja päiväkodit ovat lähellä kaava-alueetta. Myös Tukutorin ja Teurastamon alueen kehittyvä palvelutoiminta sekä Suvilahden entisen voimalaitosalueen kulttuuritarjonta ovat lähietäisyydellä. Kaava-alueen ympärille rakentuviin kortteleihin on suunnitteilla uusia liiketiloja.

Kaavaratkaisu

Tontille tulee asemakaavan määräyksen mukaan rakentaa vähintään 100 k-m² liiketilaa, joka on varustettava ravintolakäytön mahdollistavilla rasvanerotuskaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

Esteettömyys

Asemakaava-alueen katutasoa huomattavasti korkeamman pihakannen liittymäkohdissa tulee kiinnittää erityistä huomiota esteettömien yhteyksien järjestämiseen. Muilta osin asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Ekologinen kestävyys

Alue sijaitsee erittäin hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella ja mahdollistaa kestäviin liikkumistapoihin pohjautuvan elämäntavan.

Määräyksellä: ”Korttelien 10575 tonttien muodostaman kokonaisuuden vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku” varmistetaan kasvillisuuden riittävä määrä koko korttelialueella.

Määräyksellä: ”Tontille tulee asentaa aurinkopaneeleja” edistetään uusiutuvan energian hyödyntämistä alueella.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä ja sitä ympäröivät kadut jäävät nykyiselleen.

Kaavaratkaisu

Kaava-alueella Ympäristöoppaan 2014, Tulviin varautuminen rakentamisessa, mukainen ns. alin suositeltava rakentamiskorkeus on +2,8 m (N2000). Tämän alapuoliset tilat tulee rakentaa vesitiiviinä ja estää veden pääsy tiloihin viemäroinnin kautta.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Maaperän rakennettavuus ja pohjarakentaminen

Alueen maanpinnan korkeusasema on noin +3.3. Kaava sijaitsee savialueella. Ylin maakerros on alueella nykyisin sijaitsevan rakennuksen rakennekerroksia ja täyttöä. Näiden kerrosten alapuolella on noin 4...5 m paksu savikerros. Saven alapuolella on siltti- ja hiekkakerros ennen kallionpintaa. Kallionpinta on noin tasovälillä -7...-15.

Pohjaveden ja orsivedenpinnan korkeustasoa mitataan alueelta useista pisteistä säännöllisesti tehtävin mittauksin. Orsiveden korkeusasema on vaihdellut tasovälillä +0.5...2, pohjaveden pinnan korkeusasema on vaihdellut noin tasovälillä +0.3...+1.4. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä on puupaalurakenteita. Viereiset kadut ja niillä sijaitseva kunnallistekniikka ovat maanvaraisia.

Maaperän pilaantuneisuus

Alueen ja sen lähiympäristön maaperä on ollut teollisuuden ja muun ympäristöä kuormittavan toiminnan piirissä pitkään. Ympäristössä on todettu laaja-alaista ja merkittävää maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuutta sekä jätettä sisältäviä täyttökerroksia. Työpajankatu 4:n tontti on lähes kauttaaltaan täyteen rakennettu, eikä sillä ole tehty maaperän pilaantuneisuustutkimuksia. Sitä pohjoisessa ja idässä reunustavalla kiinteistöllä (91-10-575-30) maaperätutkimuksia on tehty ja alueella on käynnissä pilaantuneen maaperän kunnostus. Työpajankatu 4:n pinta-ala on noin 633 m².

Työpajankatu 4:n alueella on maanalainen paikoitushalli, jonka arvioitu osuus koko kiinteistöstä on 1/3.

Kiinteistöön rajoittuvan kunnostettavana olevan alueen tilanteen perusteella arvioidaan rakennuksen alla todennäköisesti olevan maaperässä puupaaluja, jotka on sijoitettu nippuihin. Pisimmät paalut ovat naapurikiinteistöllä olleet noin 10 m pitkiä ja ne on sijoitettu siten, että poistaminen on todettu välttämättömäksi uuden paalutuksen onnistumiseksi. Paalut ovat CCA-kyllästettyjä. Osalla Työpajankatu 6:n alueesta on paalujen lisäksi ollut vaakasuuntainen puuarina noin tasolla +0,75.

Kellaritilaa lukuun ottamatta alueella on noin 2–3 m paksuinen täyttömaakerros, jonka alla on luonnonsavi. Täyttömaakerros on osin jätteen. Maan seassa on viereisellä kiinteistöllä esiintynyt pääasiassa mineraalista rakennusjätettä (betoni, tiili), mutta myös yksittäisiä muovin kappaleita. Lisäksi saven pinnalla on suurella osalla aluetta puujätekerros (paksuus noin 0,1–0,3 m).

Täyttömaakerros on pääosin kynnsarvomaata, mutta seassa on myös alemman ja ylempään ohjearvon ylityksiä.

Luonnonsavessa on paikoin kynnsarvon ylityksiä, mutta pääosin sen haitta-ainepitoisuudet alittavat kynnsarvot.

Kaavaratkaisu

Maaperän rakennettavuus ja pohjarakentaminen

Uusi rakennus perustetaan tukipaaluilla kantavan kitkamaan tai kallion varaan. Olemassa olevien rakennusten läheisyydessä tulee käyttää mahdollisimman vähän häiriötä aiheuttavaa paalutyyppiä, esimerkiksi porapaalua. Rakennuskaivanto tehdään vesitiiviinä rakenteena.

Alueen pohja- ja orsivedenpinnan tasoa ei saa alentaa. Kaivanto- ja rakennusvaihetta varten tulee laatia pohjavedenhallintasuunnitelma, johon sisällytetään alueellinen tarkkailu. Mittaukset tulee aloittaa ennen maarakennustöiden aloittamista.

Maaperän kunnostaminen

Alueen aiemman käytön ja korttelin ja muun lähiympäristön merkittävän pilaantuneisuuden ja yleisesti esiintyvien sekalaisien täytöjen perusteella on todennäköistä, että Työpajankatu 4 kiinteistön maaperä on kunnostettava ennen alueen ottamista uuteen käyttötarkoitukseen. Myös pohjavesissä mahdollisesti esiintyvät haitta-aineet ja kulkeutuminen on otettava huomioon riittävällä tavalla. Asemakaavassa on annettu seuraavat kaavamääräykset:

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

"Rakennusten alapohjarakenteet tulee toteuttaa siten, että ne on tarvittaessa mahdollista varustaa koneellisella ilmanvaihdolla."

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Melu ja ilmanlaatu sekä tärinä ja runkoäänet

Melua, ilmanlaatua sekä tärinää ja runkoääniä on arvioitu aiemmin laaditun Työpajanpihan asemakaavan tarpeisiin. Asemakaavaehdotusta varten ei ole päivitetty meluselvitystä. Vuonna 2017 voimaan tullut asemakaava nro 12390 käsittää Työpajankatu 4:n kiinteistöä ympäröivät tontit korttelissa 10575.

Aluetta rasittaa liikenteen aiheuttama melu sekä päästöt Hermannin rantatien, Vanhan talvitien ja Työpajankadun puoleisilla julkisivuilla. Liikennemäärät ovat nykyisin Vanhalla talvitiellä noin 6 500 ja Työpajankadulla 5 600.

Helsingin kaupungin meluselvitys 2012:n mukaan tieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso alueella ylittää pieniä rakennusten suojaan jääviä osia lukuun ottamatta ohjearvotason 55 dB, ollen suurimmillaan Hermannin rantatien varressa yli 65 dB. Tie- ja katuliikenteen yöaikaisen keskiäänitason voidaan tyypillisesti arvioida olevan noin 7 dB päiväaikaista alempi. Muita melun lähteitä ovat lisäksi Tukkutorin alueella tapahtuva lastaus sekä rakennusten lauhduttimet. Tukkutorin toimintaan liittyvää melua on arvioitu tukkutorilta ja Heinon Tukusta saatujen tietojen ja alueella arkipäivänä klo 6–7 aikaan Työpajanpihan asemakaavan laatimisen aikana tehdyn maastokäynnin perusteella.

Tukkutorin toimintaan liittyy raskaan liikenteen kuljetuksia alueelle vuorokauden ympäri painottuen yöajan tunneille. Pieniä kuljetuspäikkejä voi lisäksi olla mm. laivojen saapumisiin liittyen aamupäivällä klo 9–10 välillä. Raskaan liikenteen kuljetuskalusto painottuu merkittävältä osin kevyt-kuorma-autoihin ja puoliperävaunullisiin kuorma-autoihin. Lähimpänä kaava-aluetta sijaitsevan Heinon Tukun laituriin tulee 450–650 toimitusta kuukaudessa. Toimitukset tulevat aikaväleillä ma–pe klo 5–20, la klo 6–18 ja su klo 9–16 siten, että viikonlopun osuuden on arvioitu olevan noin 10 % kaikista toimituksista. Aktiivisimmin toimituksia tulee arkisin klo 5.30–14.00.

Alueella Työpajanpihan asemakaavan laatimisen aikana tehdyn maastokäynnin perusteella Tukkutorin alueelta kaavamuutosalueelle kantautuva melu oli vähäistä. Heinon Tukun lastauslaiturille saapuneet rekat tai niiden lastin purku ei aiheuttanut Vanhan talvitien toiselle puolelle merkittävää melua edes silloin, kun muuta

katuliikennettä ei kuulunut. Ehdottomasti merkittävin melulähde kaava-alueen tukkutorin puolella oli katuliikenne, joka oli nykytilanteessa vilkasta Vanhalla talvitiellä jo aikaisin aamulla. Alueelta ei ole tiedossa nykytilanteessa sellaista liikenteen maaperään aiheuttamaa värähtelyä, joka ilmenisi häiritseväenä tärinänä tai runkoääninä suunnittelualueella. Alueelta ei ole tehty värähtelymitauksia.

Kaavaratkaisu

Asemakaavaehdotuksen ääneneristävyysvaatimukset ja meluntorjuntaa koskevat määräykset on johdettu Työpajanpihan asemakaavaan laaditusta meluselvityksestä ja Työpajanpihan asemakaavaratkaisuista.

Työpajanpihan meluselvityksessä oli tutkittu liikenteen aiheuttamat ulkoalueille ja julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot vuoden 2035 ennusteliikennemäärillä sekä Sörnäistentunnelin toteuduttua, että ilman tunnelia. Tukkutorin asemakaavan laatimisessa oli meluntorjunnan lähtökohdaksi otettu huonompi skenaarioista eli tilanne jossa Sörnäistentunnelia ei ole. Lisäksi selvityksessä oli huomioitu tukkutorin alueen lauhduttimien aiheuttama melu.

Kaava-alueen vaikutuspiirissä lauhduttimien aiheuttama melu ei ole kapeakaistaista. Selvityksen perusteella on asemakaavassa annettu määräyksiä julkisivujen ääneneristävydestä, parvekkeiden ja viherhuoneiden suunnittelusta sekä ilmanvaihdon järjestämisestä. Vanhan talvitien suuntaan on asemakaavassa annettu 5 dBA suurempi ääneneristävyysvaatimus kuin pelkästä liikenteen ja lauhduttimien melusta aiheutuisi. Lisäksi kaavassa on annettu määräys: "Vanhaan Talvitiehen rajautuvissa rakennuksissa asuntoja ei saa suunnata yksinomaan Vanhalle talvitielle päin." Määräyksillä varmistetaan, ettei tukkutorin alueella tapahtuvasta las-
tauksesta aiheudu haittaa asumiselle.

Ennustetilanteen edellyttämää suuremman melusuoja-vaatimukset Vanhan talvitien suuntaan ovat perusteltuja myös siksi, että Vanhan talvitien osalta ennusteliikennemääriin sisältyy muita katuja suurempia epävarmuuksia alueen katuverkon kehityksen eri skenaarioista johtuen.

Työpajanpihan kaavaehdotuksen mukaisella rakennusten massoittelulla asuinkortteleille muodostuu melulta suojaisat piha-alueet. Kaavamuutosalueelle ei arvioida kohdistuvan liikenteestä merkittävää tärinää tai runkomelua. Kaavassa Hermannin rantatien varteen ei sijoitu asumista ja toisaalta uusi raitiotie tulisi rakentaa siten, ettei sen liikenne aiheuta ympäristöön merkittävää tärinä- tai runkomeluhaittaa.

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

Lähtökohdat

Alueella enintään 8-kerroksisten asuinrakennusten pelastautuminen voidaan toteuttaa sijoittamalla pelastustiet ja niiden vaatimat nostopaikat kadulle sekä korttelin sisäpuolelle.

Kaavaratkaisu

Pelastautuminen on suunniteltu pääosin kadulta. Asunnoista, jotka eivät aukea kadulle päin, on pelastus suunniteltu parvekkeen kautta pihalle. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida pelastusteiden ajoreittien ja nostopaikkojen tarkemmat järjestelyt. Kadulla sijaitsevien nostopaikkojen sijainnista tulee sopia Helsingin rakennusviraston kanssa. Katujen varrelle istutettavien puiden sijoitus sekä yleisille alueille suunnitellut kiinteät rakenteet on huomioitava pelastustien nostopaikkojen suunnittelussa.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Kaavan valmistelun yhteydessä kaupunkikuvaa on arvioitu näkömakuilla osana ympäröivää korttelia. Meluolosuhteista on laadittu melumallinnus ja -selvitys Työpajanpihan kaavaprosessin yhteydessä 2016. Selvitys maaperän pilaantuneisuudesta on valmistunut lokakuussa 2019.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

On todennäköistä, että asemakaavan toteuttaminen aiheuttaa pilaantuneen maan ja jätettä sisältävän täytön käsittelyn kustannuksia. Koska aluetta ei ole vielä voitu tutkia, on pilaantuneisuus ja kustannukset arvioitu olettaen, että taso on sama, kuin kunnostettavana olevalla naapurikiinteistöllä. Arvioitu kustannustaso on noin 300 000–500 000 euroa (alv 0 %).

Tontille suunnitellaan HOAS:n opiskelija-asuntolaa, jonka rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden 1,2 milj. euroa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Pohjois-Sörnäisten alueen luonne on muuttumassa Kalasataman ja sen ympäristön rakentumisen myötä laitakaupungista osaksi urbaania ja monimuotoista kantakaupunkia. Alueen teollinen rakennuskanta väistyy sekoittuneemman keskusta-alueeksi mielletävän kaupunkirakenteen laajentuessa. Korttelit rakentuvat toimin-

noiltaan monipuolisemmiksi ja jalankulkureitistöt liittävätkin alueet tiiviimmin Kalasataman kaupalliseen ydinkeskustaan. Kalasataman uudisalueen ja olemassa olevan korttelirakenteen integraatio vahvistuu asuntorakentamisen myötä.

Kaavaratkaisun toteuttaminen opiskelija-asuntolaksi tuo rakenteellista muutosta alueen demografiaan monimuotoistaen ja elävöittäen sitä.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavamuutos ei aiheuta merkittäviä muutoksia luontoon tai maisemaan Kalasataman alueella.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavamuutos ei aiheuta merkittäviä muutoksia liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen alueella.

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Kaava-aluetta ympäröivään Työpajanpihan korttelikokonaisuuteen on laadittu suunnitelma, jossa rakennusten kerroslukumäärä vaihtelee kuudentoista ja viiden välillä. Kaava-alue täydentää tämän kokonaisuuden lounaiskulman kuusikerroksisella asuinrakennuksella. Kaupunkikuvallisesti rakentamisen korkeuden puolesta korttelialue tulee muodostamaan välivyöhykkeen tavanomaisen korttelirakenteen ja Kalasataman keskuksen korkean rakentamisen välillä.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaavoituksessa on ennakoitu muuttuvia ilmasto-olosuhteita varautumalla alueen korkotasojen ja kunnallistekniikan suunnittelussa merivedenpinnan nousuun sekä lisääntyviin myrskyihin ja rankkasateisiin. Lisäksi suunnitellaan viheralueita, pihvoja ja viherkattoja osana laajempaa vihreän infrastruktuurin kokonaisuutta. Alueella on hyvät julkisen liikenteen, jalankulun ja pyöräilyn yhteydet sekä kattavat lähipalvelut Kalasataman keskuksessa. Kaava sallii uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarvittavien teknisten laitteistojen integroimisen rakennuksiin.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Asemakaavassa on määräys pilaantuneen maan tutkimisesta ja kunnostamisesta ennen rakentamista sekä määräys rakennusten alapohjarakenteiden toteuttamisesta siten, että ne voidaan tarvit-

taessa varustaa koneellisella ilmanvaihdolla. Määräyksillä varmistetaan, että maaperän pilaantuneisuudesta ei aiheudu vaaraa tai haittaa alueen asemakaavan mukaisessa käyttötarkoituksessa.

Melua, parvekkeita, ilmanvaihdon järjestämistä sekä asuntojen suuntausta koskevilla määräyksillä suojataan asukkaita liikenteen haitoilta ja turvataan terveelliset ja turvalliset asumisolosuhteet Vanhan talvitien ja Työpajankadun varsilla.

Määräys suorasta yhteydestä korttelipihalle sekä porraskäytävästä että vapaa-ajantilasta parantaa melulta ja liikenteeltä suojatun pihan käyttöastetta luoden mahdollisuuden turvalliseen ja rauhalliseen oleskeluun vehreässä ulkoympäristössä asunnon välittömässä läheisyydessä. Yhteinen korttelipiha lähinaapureiden kanssa sekä kerhohuoneet ja liiketilat pohjakerroksissa yhdessä luovat kaava-alueelle monipuolisen ja viihtyisän sosiaalisen ympäristön.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Kaava mahdollistaa opiskelija-asuntojen rakentamisen n. 50 asukkaalle ja vähintään 100 k-m² liiketilaa.

Muut merkittävät vaikutukset

Asemakaavan muutoksella ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.

TOTEUTUS

Kaava-alueen kuuluminen toteuttamisprojektiin

Kaava kuuluu Kalasataman toteuttamisprojektin alueelle.

Vaiheittain toteuttaminen ja kynnystoimet

Työpajankatu 4:n kaava-alue on osa Työpajanpihan korttelia, jonka rakentumisesta se on osittain riippuvainen.

Rakentamisaikataulu

Rakentaminen kaava-alueella halutaan aloittaa loppukesällä 2020.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

- vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä suurilla kaupunkiseuduilla
- ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta ja tiivistettävää aluetta.

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta ja tiivistettävää aluetta.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukaan alue on liike-, palvelu- ja toimitilapainotteisen keskustan aluetta (C1), jossa on myös asumista. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan (2016) mukainen. Kaavaratkaisussa on otettu huomioon yleiskaavan tavoitteet keskustalle ominaisen toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen kehittymisestä alueella.

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

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 11626 (tullut voimaan 3.8.2007). Kaavan mukaan tontti on toimitilarakennusten kortteli-alueetta (KTY).

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Rakennuskiellot

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto yleiskaavan laatimiseksi. Rakennuskielto koskee rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa alueen.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2017 kaupungin aloitteesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 14.5.–1.6.2018 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisilta tuli yksi kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sekä valmisteluaineistoon. Se kohdistui kaava-alueen viereisillä kaduilla sijaitsevien yleisten vesijohtolinjojen huomioon ottamiseen rakentamisen aikana. Asia on otettu huomioon kaavoitustyössä.

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta ei saapunut yhtään mielipidettä.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 25.11.–30.12.2019

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausuntoja viranomaisilta sen ollessa julkisesti nähtävillä.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) esitti lausunnossaan, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Asemakaavan muutosehdotus ei edellytä vesihuollon lisärakentamista eikä johtosiirtoja.

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy ja Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL).

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia. Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenveto kaavaehdotuksesta saaduista viranomaisten lausunnoista.

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin tehdyt muutokset:

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- asuntokerrosalaa on lisätty 130 k-m²
-

- rakennusoikeus on tarkistettu asuntokerrosalan lisäyksen myötä
- vesikaton ylimmän kohdan korkoasemaa on kasvatettu +24.5 korkoon.

Kaavakarttaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
- kaavaselostusta on päivitetty asuntokerrosalan osalta kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta
- rakennusoikeus on tarkistettu asuntokerrosalan lisäyksen myötä
- selostuksen sivulta 2 on poistettu hakijataho, koska tullut viireille Helsingin kaupungin aloitteesta
- tiivistelmän kappaleessa 5 on tarkistettu tieto kaavaratkaisun kehittämisestä, jota on tehty uuden tontin varauksen johdosta
- valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on tarkistettu
- selostuksesta on poistettu kohta ”Rakentamiskelpoiseksi saattaminen”
- ote Yleiskaava 2002:sta on poistettu selostuksen liitteistä tarpeettomana
- kirjoitusvirheitä on korjattu kaavaselostuksesta

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista ei ole ollut tarpeen neuvotella asianomaisten osallisten kanssa, tai pyytää uusia viranomaislausuntoja.

Asemakaavan muutoksen hyväksyminen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 25.2.2020 hyväksyä Työpajankatu 4:n asemakaavan muutoksen 25.2.2020 päivätyn piirustuksen numero 12628 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Helsingissä 25.2.2020

Tuomas Hakala
vs. asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	09.01.2020
Kaavan nimi	Työpajankatu 4		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	24.04.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	0912628
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,0600	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha]	0,0066	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,0600

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	0,0600	100,0	2090	3,48	0,0000	-110
A yhteensä	0,0600	100,0	2090	3,48	0,0600	2090
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,0600	-2200
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0066	11,0		0,0066	

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

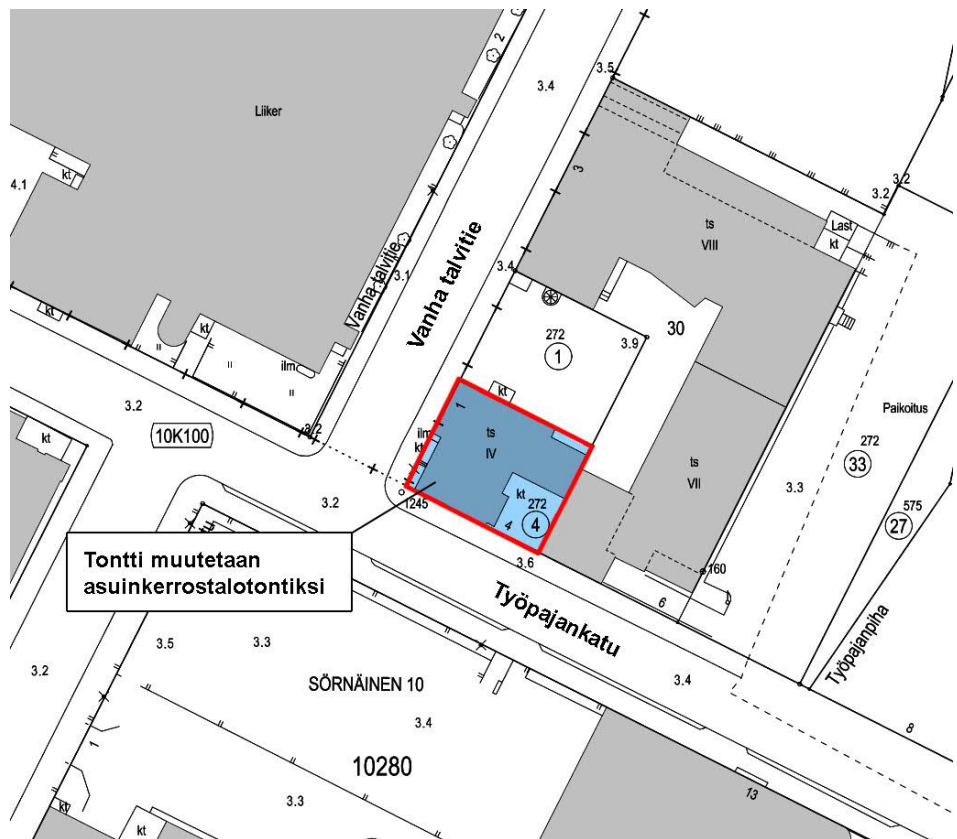
Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0600	100,0	2090	3,48	0,0000	-110
A yhteensä	0,0600	100,0	2090	3,48	0,0600	2090
AK	0,0600	100,0	2090	3,48	0,0600	2090
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,0600	-2200
KTY					-0,0600	-2200
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0066	11,0		0,0066	
map	0,0066	100,0		0,0066	

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus**TYÖPAJANKATU 4 ASEMAKAAVAN MUUTOS****OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

Työpajankadun ja Vanhan talvitien kulmassa sijaitseva tontti muutetaan asuinkäyttöön. Olemassa oleva teollisuusrakennus korvataan kuusikerroksisella asuinrakennuksella, joka täydentää suunnitellun asuinkorttelin.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos koskee Sörnäisissä Tukkutorin alueen vieressä, Työpajankadun ja Vanhan talvitien kulmassa sijaitsevaa tonttia 10575/6. Kaavaratkaisu mahdollistaa olemassa olevan teollisuusrakennuksen korvaamisen kuusikerroksisella asuinrakennuksella, joka sopii osaksi korttelin kokonaissuunnitelmaa. Rakennus-

nuksen maantasokerrokseen tulee rakentaa liiketilaa. Tontin pihakannen alle tulee kellarikerros, jota voidaan hyödyntää pysäköinti ym. tiloina. Tontin pysäköintiratkaisu tulee suunnitella yhdessä korttelin muiden tonttien kanssa. Uutta asuntokerrosalaa tontille tulee 1 700 k-m² ja uutta toimitilakerrosalaa 250 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 40.

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (selostusluonnos, kaavaluonnos, havainnekuva, korttelin viitesuunnitelma) on esillä 14.5.–1.6.2018 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Aineistoon voi käydä tutustumassa info- ja näyttelytila Laiturin asiakaspalvelussa (käyntiosoite Narinkka 2), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 1.6.2018**. Niille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa, lähetetään tieto lautakunnan päätöksestä.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13) tai sähköpostilla hel-sinki.kirjaamo@hel.fi.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
 - Kalasataman asukasyhdistys,
 - Hermanni-Vallila -seura
 - Helsingin Yrittäjät
 - Helsingin yrittäjät - Vanhakaupunki ry

- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Helsingin seudun liikennekuntayhtymä (HSL)

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa yhdyskuntatalouteen sekä yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

Suunnittelun taustatietoa

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

Voimassa olevassa asemakaavassa (2007) alue on merkitty toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY).

Voimassa olevassa Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty on työpaikka-alue, teollisuus-/toimisto-/satama-alueeksi.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on merkitty liike- ja palvelukeskustan alueeksi (C1).

Suunnittelualuetta koskevia suunnitelmia / rakennuskielto:

- Korttelin viitesuunnitelma, (Arkkitehtitoimisto Brunow & Maunula, 2016)
- Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto yleiskaavan laatimiseksi. Rakennuskielto koskee rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsiin myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön.

Tontilla sijaitsee nykyisin vuonna 1965 valmistunut ja vuonna 1989 laajennettu 4-kerroksinen pienteollisuusrakennus.

Lisätiedot suunnittelijoilta

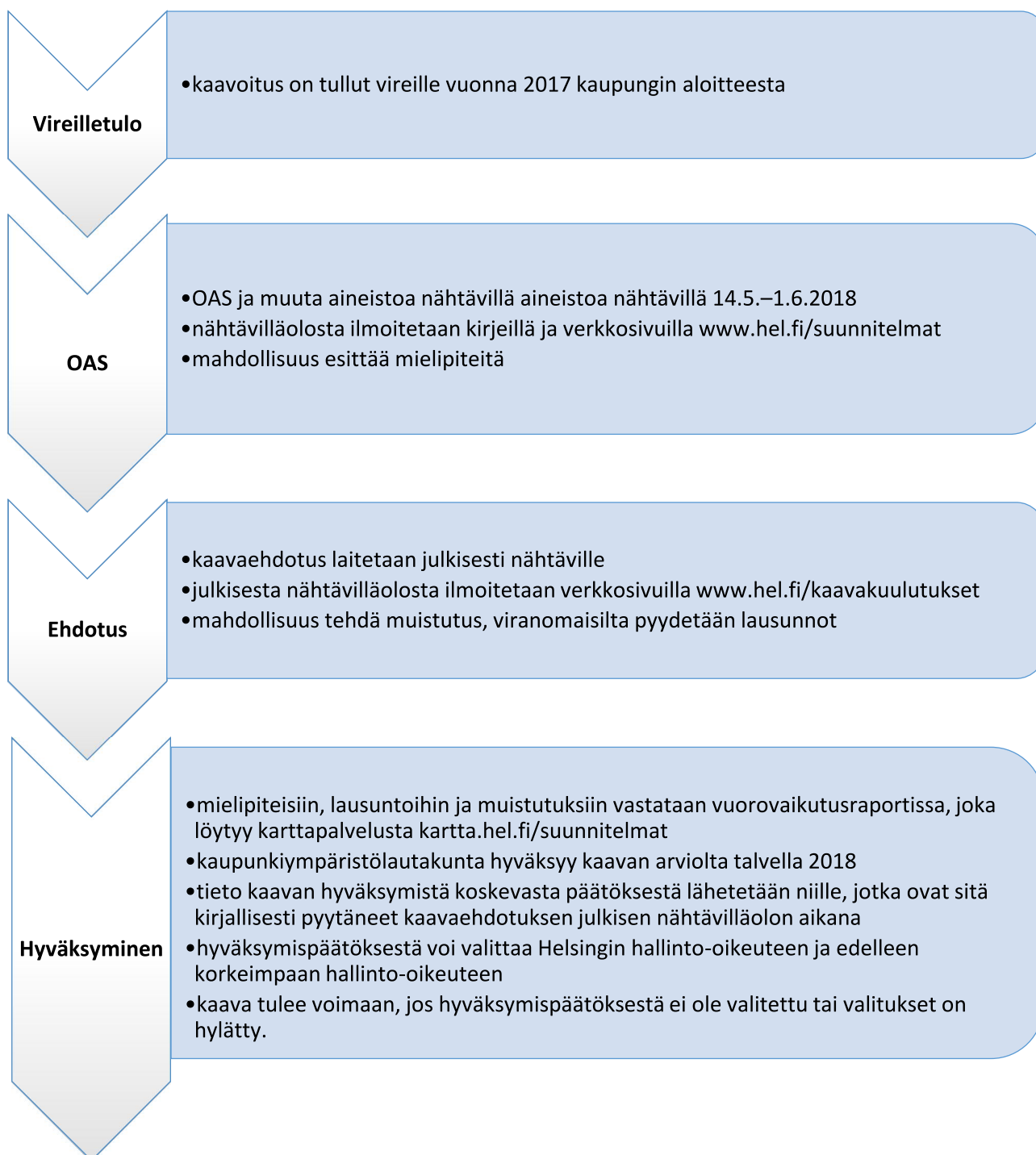
Maankäyttö

Valtteri Heinonen, arkkitehti, p. (09) 310 64795,
valtteri.heinonen@hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto ja twitter.com/helsinki-kymp) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla, jonka voit tilata osoitteesta www.hel.fi/suunnitelmavahti.

Kaavoituksen eteneminen





Sijaintikartta
Työpajankatu 4

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö
Länsisatama-Kalasadatama -tiimi



Ilmakuva
Työpajankatu 4

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö
Länsisatama-Kalasadama -tiimi

21
21274
TE

10

21200

ilm

VANHA TALVITIE

GAMLA VINTERVÄGEN

IV
800

10575
AK

10

30

30
map

10575
AK

+5.8
map

+24.5

1990+li100

272

32 dB

4

TYÖPAJANKATU

10280
KTY

21

SÖRNÄINEN 10

51100

3.4

10280

0 m

25 m

50 m

KTY

29

VIII

3000

li 200

XV

720

li 25

V

1000

rakenteilla

XII

5600

kr 300

map (10575/30)
pp/h

VERKSTADSGATAN

3.4

liiker

3.5 kt

3.4

3.1

3.7

3.2

3.3

21

0 m

25 m

50 m

25498600
+ 6675150

25498600
+ 6675100

1245

6

ma

map (10575/30)

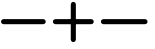
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupunginosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

10
10575

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

6

Ohjeellisen tontin numero.

1990+II100

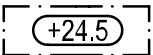
Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liiketilaksi varattavan kerrosalan vähimmäisneliömetrimäärän.

VI

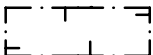
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+ 5.8

Maanpinnan tai pihakannen yläpinnan likimääräinen korkeusasema.



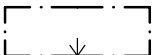
Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.



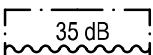
Rakennusala.



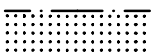
Maanalainen tila tai pysäköintitila, jonka saa rakentaa omaan tai viereisten kortteleiden käyttöön.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen julkisivun kokonaisuääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään luvun osoittama desibelimäärä.



Istutettava alueen osa.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto-, huolto- ja teknisten tilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila.

Tiloja saa rakentaa kaikkiin kerroksiin. Kuitenkin talosauna ja siihen liittyvä ulkotila tulee rakentaa ullakolle tai ylimpään kerrokseen.

Vapaa-ajan tilan tulee avautua ainakin pihalle päin.

Liiketila on varustettava rasvanerottelukäivellä ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

Tilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Maantasokerroksen korkeuden on oltava kadun puolella vähintään 4,5 metriä ja pihan puolella vähintään 3 metriä.

Maantasokerroksen tiloissa tulee olla suuret ikkunat ja esteetön sisäänkäynti suoraan kadulta.

Porrashuoneeseen on oltava sisäänkäynti sekä kadun että pihan puolelta.

Rakennuksen julkisivujen on oltava paikalla muurattua poltettua tiiltä ja lasia.

Ilmanvaihdon konehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennukseen eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisiin rakennusosiin.

Pohjoiseen päin avautuvaan julkisivuun tulee rakentaa parvekkeet.

Parvekkeet tulee rakentaa sisäänvedettyinä yhtenäistä julkisivupintaa muodostavina.

Oleskelutilojen ikkunat tulee toteuttaa siten, että niiden alareuna on lähes lattian tasossa.

Vanhan talvitien varteen rakennettavat asunnot eivät saa avautua ainoastaan kadun suuntaan liikennemelun ja ilmanlaadun takia.

Jätetila tulee sijoittaa asuinrakennukseen.

PIHAT JA ULKOALUEET

Valaistus tulee tehdä korttelikohtaisen valaistussuunnitelman mukaisesti.

Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Tontille tulee istuttaa puita ja pensaita.

Tontin piha-alue tulee suunnitella yhtenäiseksi korttelin muiden tonttien kanssa.

YMPÄRISTÖTEKNIikka

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

Rakennusten alapohjarakenteet tulee toteuttaa siten, että ne on tarvittaessa mahdollista varustaa koneellisella ilmanvaihdolla.

Rakennusten tuloilman sisäänotto tulee järjestää suodatettuna kattotasolta tai sisäpihan puolelta mahdollisimman etäältä päästölähteistä.

Asuntoihin liittyvät parvekkeet tulee suunnitella siten, ettei niillä ylitetä ulko-oleskelutilojen äänitason ohjearvoja, päiväaikaan 55 dB ja yöaikaan 50 dB.

RAKENNETTAVUUS

map-merkityissä tiloissa ei tarvitse rakentaa tonttien rajaseiniä. Jos rajaseiniä ei rakenneta, tulee paloteknisiä ratkaisuja suunnitella käsitellä alueita yhtenä kokonaisuutena riittävän paloteknisen turvallisuustason saavuttamiseksi.

Ennen tontin rajat ylittävän hankekokonaisuuden tai sen osan rakennusluvan myöntämistä tulee hakijan laatia selvitys pelastusturvallisuudesta myös rakennuslupa-alueen ulkopuolelta koko rakentamisen tosiasialliselta vaikutusalueelta.

ILMASTONMUUTOS - HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Tonteille tulee asentaa aurinkopaneeleja.

Korttelin 10575 tonttien muodostaman kokonaisuuden vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

AUTOPAikkojen Määrät ovat:

- Asuinkerrostalojen korttelialueella vähintään 1 ap / 145 k-m²
- Kadunvarsiliiketilat ja ravintolat 1 ap / 280 - 1 ap / 220 k-m² tai 1 ap / liiketila.

Opiskelija-asuntotonteille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Kaupungin vuokra-asuntojen ja ARA-vuokra-asuntojen tonteilla autopaikkojen vähimmäismäärästä täytyy rakentaa 80 %.

Yhteiskäyttöautopaikasta saa vähentää 5 autopaikkaa, kuitenkin enintään 10 % asemakaavamääräyksen mukaisesta autopaikkojen vähimmäismäärästä.

50 keskitetystä nimeämättömästä autopaikasta saa vähentää 10 % autopaikkojen vähimmäismäärästä.

Tontin pysäköintiratkaisu tulee suunnitella yhdessä korttelin muiden tonttien kanssa.

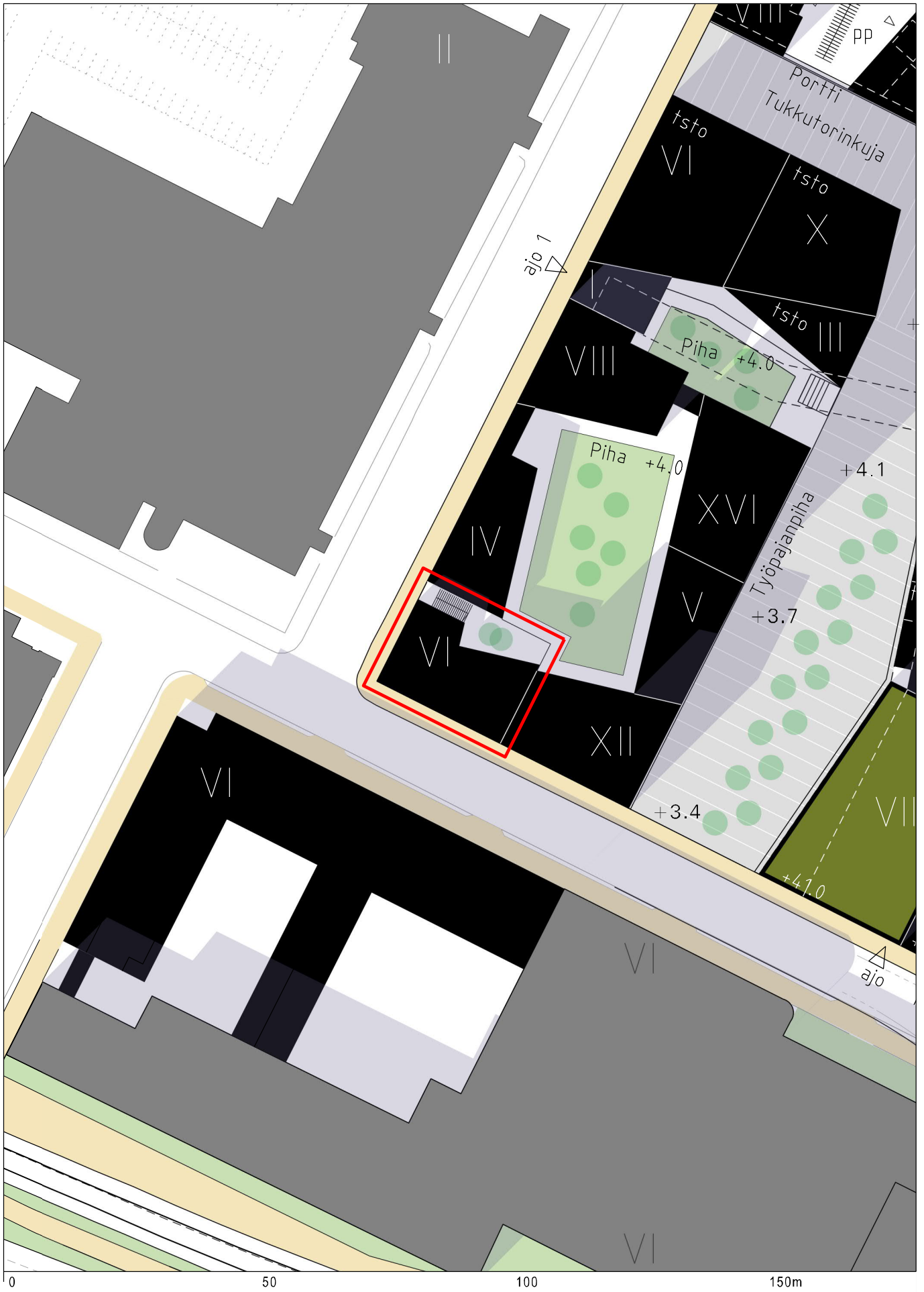
POLKUPYÖRÄPAIKKOJEN MÄÄRÄT OVAT:

- Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen määrä on 1 pp / 30 m² asuntokerrosalaa. Näistä vähintään 75 % on sijoitettava rakennuksiin.

- Kadunvarsiliiketilat ja ravintolat 1 pp / 15 asiakaspaikkaa ja 0,3 pp / työntekijä.

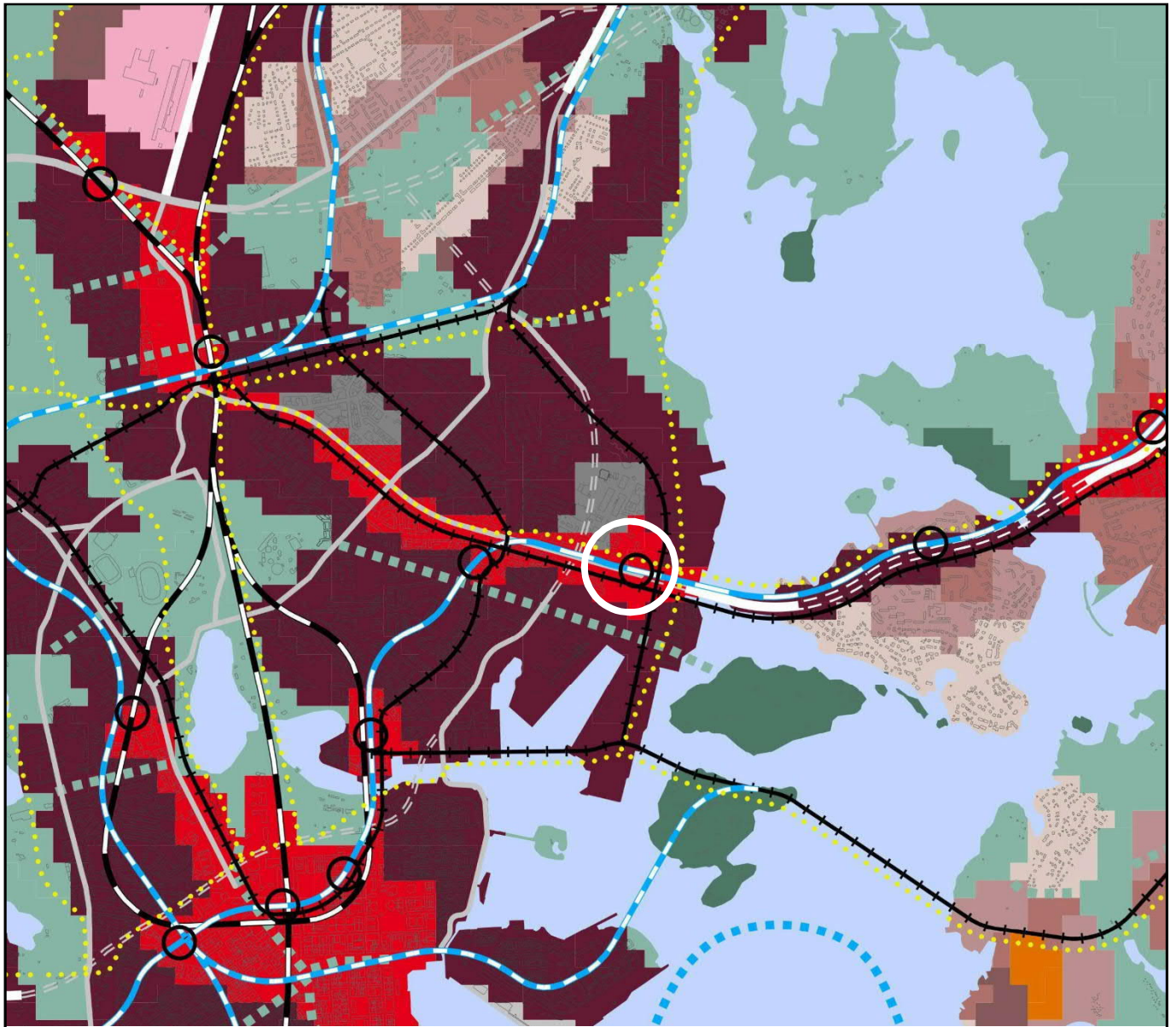
Työntekijöiden ja asukkaiden pyöräpysäköintipaikoista vähintään 75 % on sijoitettava rakennuksiin.






















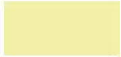

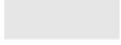





Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



Havainnekuva
Työpajankatu 4

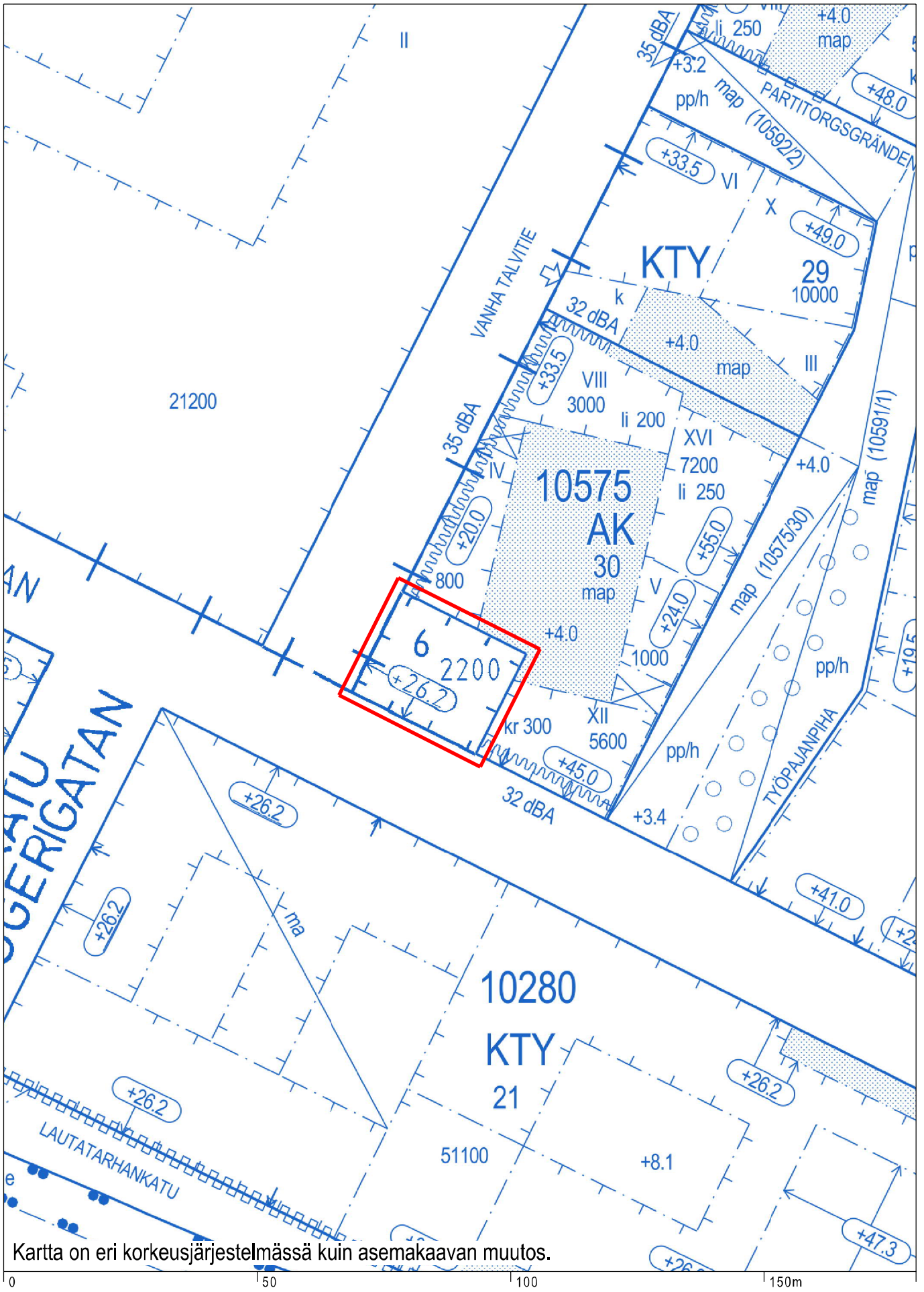
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö
Länsisatama-Kalasadama -tiimi



	Liike- ja palvelukeskusta C1		Satama		Pikaraitiotie
	Kantakaupunki C2		Puolustusvoimien alue		Raideliikenteen yhteystarve
	Lähikeskusta C3		Virkistys- ja viheralue		Valtakunnallisesti/seudullisesti tärkeä tie tai katu eritasoliittymineen
	Asuntovaltainen alue A1		Merellisen virkistys- ja matkailun alue		Kaupunkibulevardi
	Asuntovaltainen alue A2		Viheryhteys		Pääkatu
	Asuntovaltainen alue A3		Rantaraitti		Valtakunnallisesti tai seudullisesti tärkeän tien tai kadun, kaupunkibulevardin tai pääkadun maanalainen tai katettu osuus
	Asuntovaltainen alue A4		Vesialue		Baanaverkko
	Suomenlinnan aluekokonaisuus		Rautatie asemineen		Östersundom ei kuulu kaava-alueeseen
	Toimitila-alue		Metro asemineen		Viiva 30 metriä sen alueen ulkopuolella, jota päätös koskee. Yleiskaava kattaa kaupungin hallinnollisen alueen poislukien Östersundom.
	Yhdyskuntateknisen huollon alue		Raideliikenteen runkoyhteys		

Ote Helsingin yleiskaavasta (2016)
Työpajankatu 4

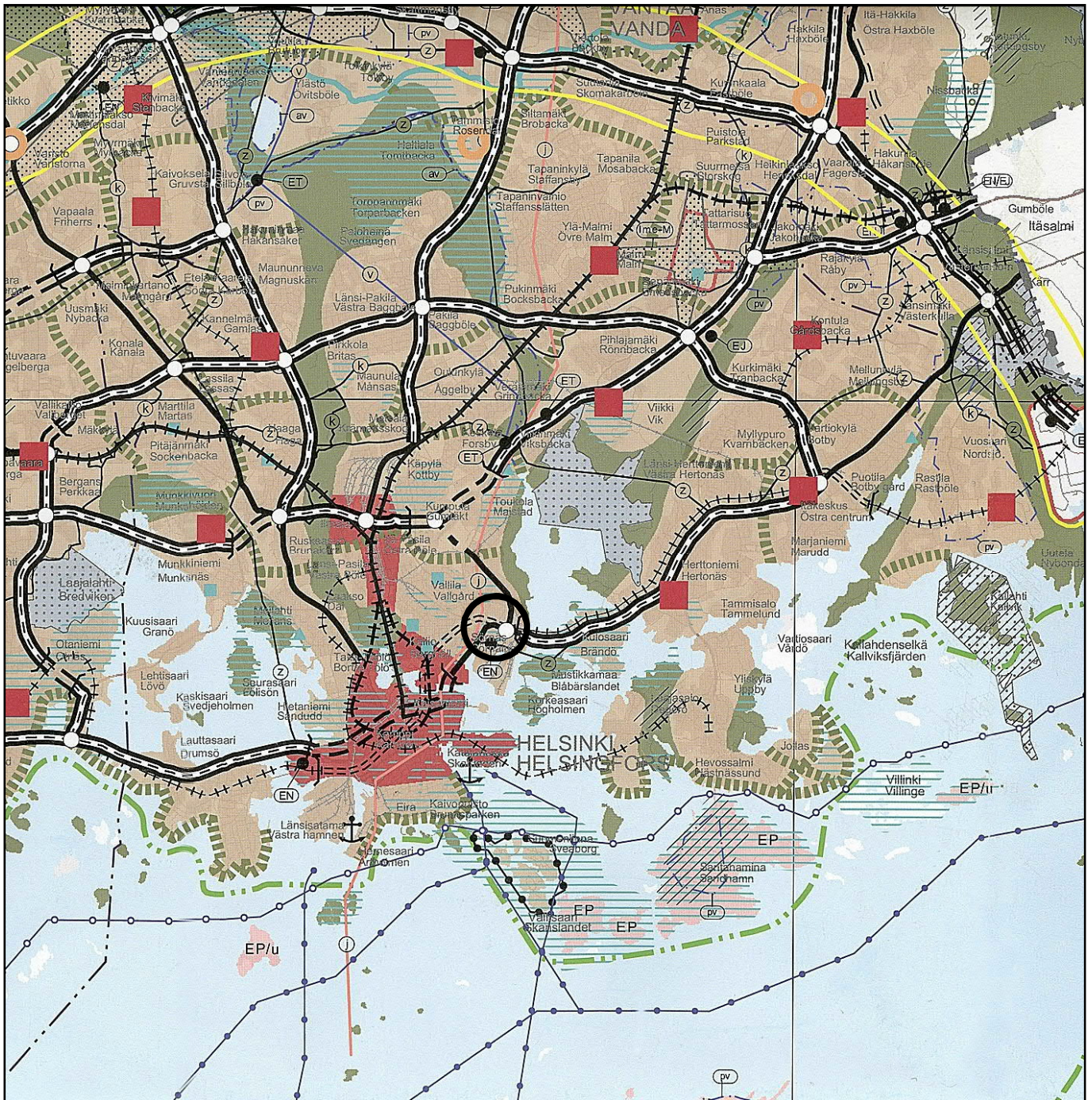
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö
Länsisatama-Kalasadama -tiimi



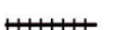







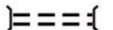









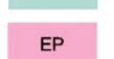









Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.

Ote ajantasa-asemakaavasta
Työpajankatu 4

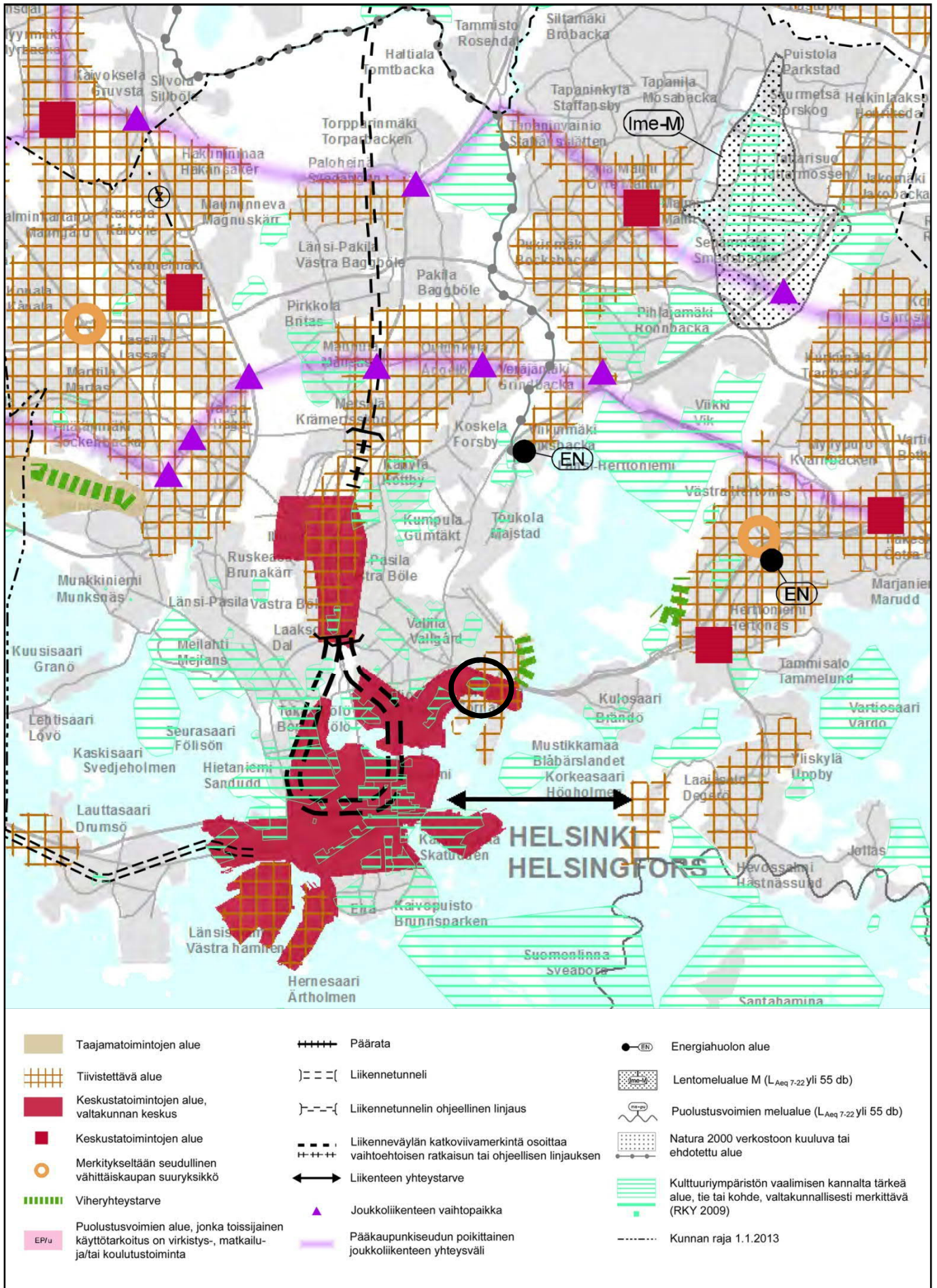
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö
Länsisatama-Kalasadama -tiimi



- | | | | |
|--|---|---|---|
|  Taajamatoimintojen alue |  Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutus-toiminta |  Päärata |  Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde |
|  Keskustatoimintojen alue |  Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue |  Yhdysrata |  Valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäännös |
|  Virkistysalue |  Yhdyskuntateknisen huollon alue |  Liikennetunneli |  UNESCO:n maailmanperintökohde |
|  Viheryhteystarve |  Satama |  Laivaväylä |  Pääkaupunkiseudun rannikko- ja saaristovyöhyke -rajaus |
|  Luonnonsuojelualue |  Moottoriväylä |  Veneväylä |  Kunnan raja |
|  Puolustusvoimien alue |  Valtatie / kantatie |  400 kV voimalinja | |
| |  Eritasoliittymä |  Maakaasun runkoputki | |
| | |  Raakavesitunneli | |
| | |  Jätevesitunneli | |
| | |  Natura 2000-verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue | |

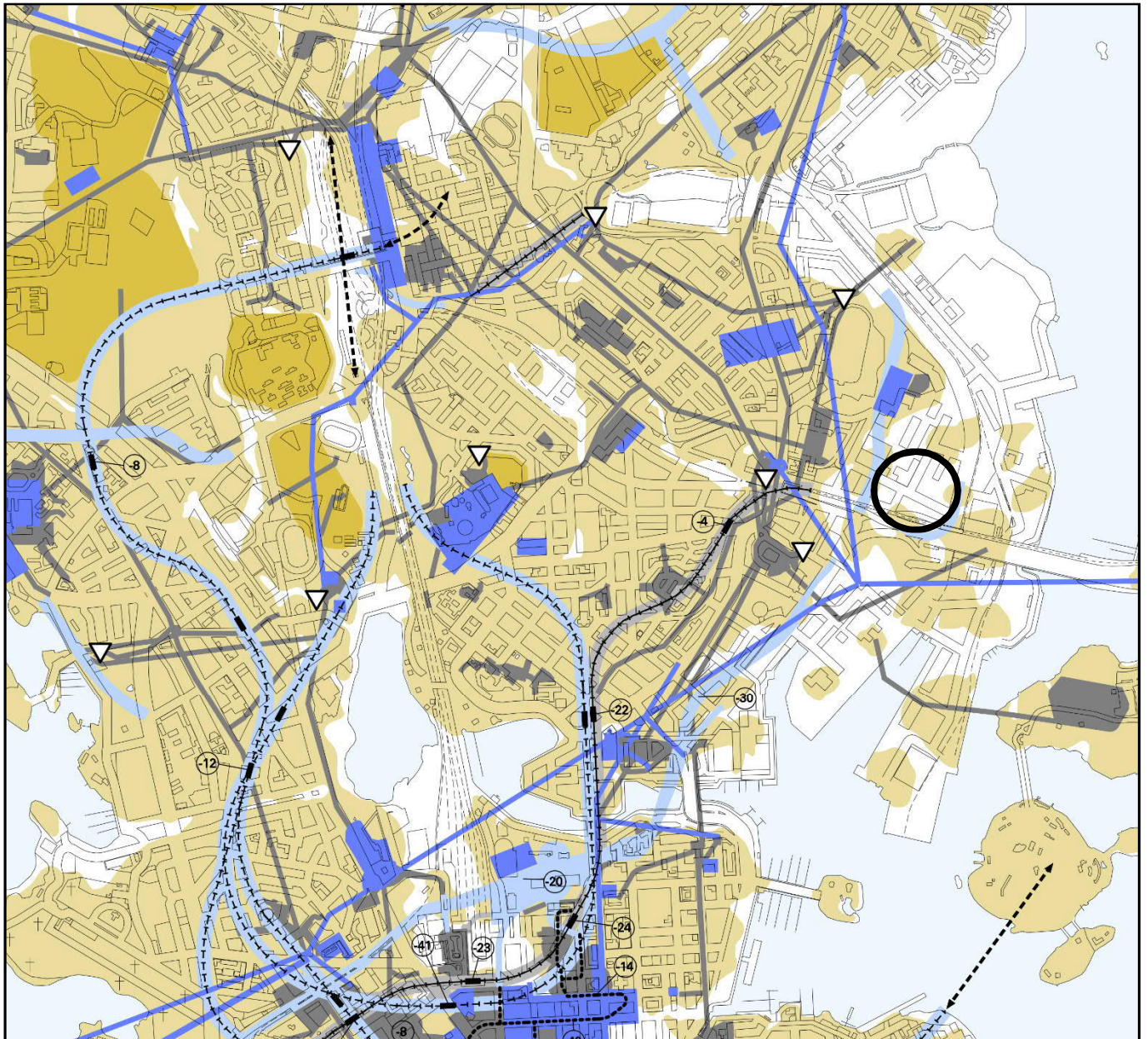
Ote maakuntakaavasta
Työpajankatu 4

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö
Länsisatama-Kalasadama -tiimi



Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
Työpajankatu 4

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö
Länsisatama-Kalasadama -tiimi



— 30 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

■ Nykyiset rakennetut maanalaiset liikennetunnelit ja niihin liittyvät tilat.

■ Suunnitellut liikennetunnelit ja tilat.

■ Nykyiset rakennetut maanalaiset tilat.

■ Suunnitellut maanalaiset tilat.

■ Kallioresurssi, joka soveltuu maanalaisen tilojen rakentamiseen.

— Raideliikennetunneli ja tärkeimmät asemat.

--- Katkoviivamerkinnällä osoitetaan suunnitellun raideliikennetunnelin ohjeellinen linjaus ja asemien sijanti.

←--- Liikenneyhteyden suunnittelutarve alueelta tai alueiden välillä.

▽ Nykyinen, erityisen tärkeä kulkuyhteys teknisen huollon maanalaiseen tilaan tai tunneliin.

○(-23) Likimääräinen maanalaisen tilan tai tunnelin lattia korkeusasema.

--- Huoltotunneli.

■ Kantakaupungin pintakallioalueet.

■ Esikaupungin pintakallioalueet.



TYÖPAJANKATU 4 / TYÖPAJANKATU 6 KORTTELIN HAVAINNEKUVA 26.11.2019

SWECO ARCHITECTS OY

POIKKEAMAT ASEMAKAAVASTA
TONTTI 10575/6

1700

- kerrosala hieman suurempi eli osa liiketilasta asunnoille

li250

- kerrosala pienempi

KERROSALA

ASUNNOT 1981 (kaava 1700)

LIIKETILA 105 (kaava 250)

YHTEENSÄ 2086 (kaava 1950) (ylitus 136)

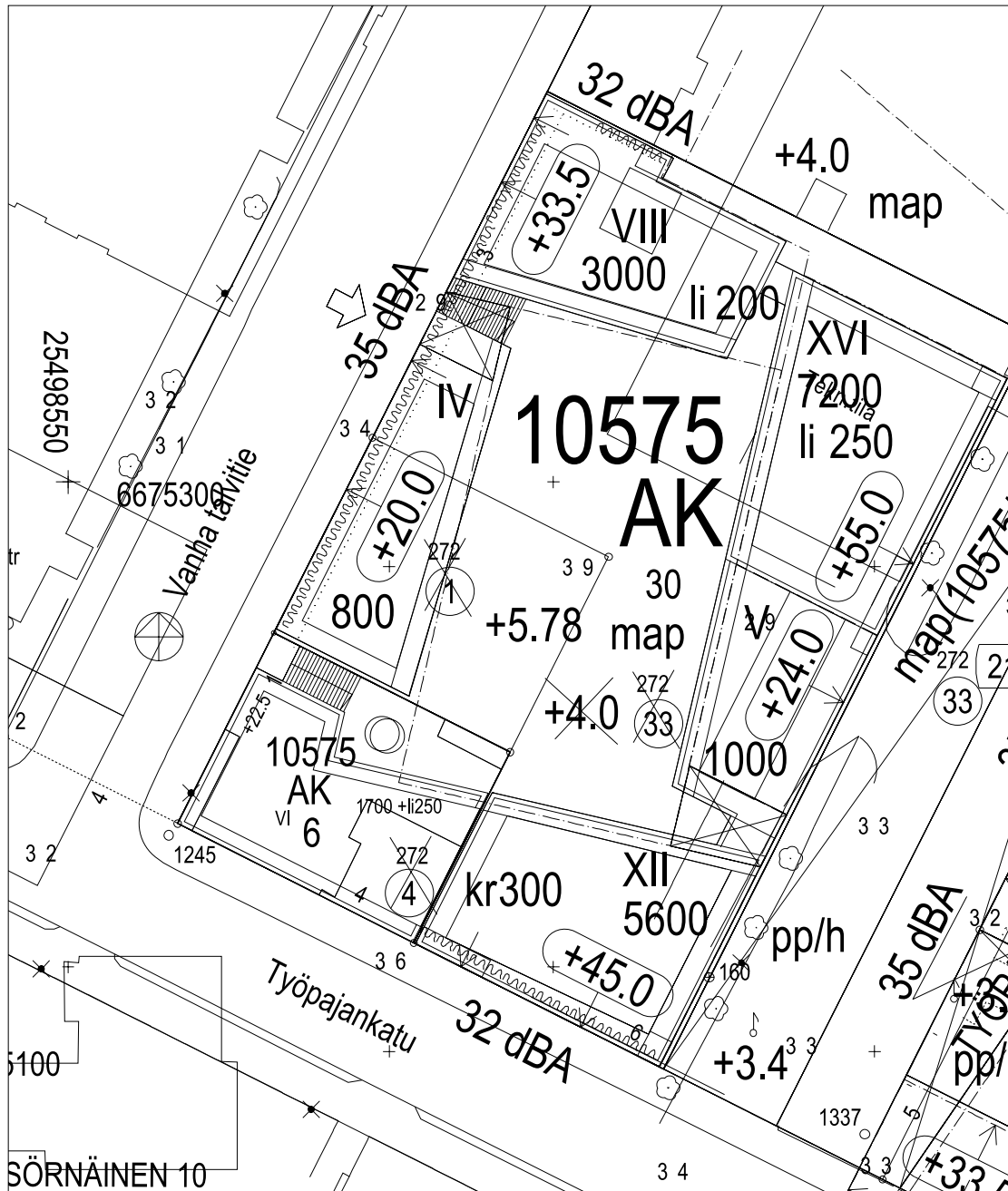
BRUTTO 2666

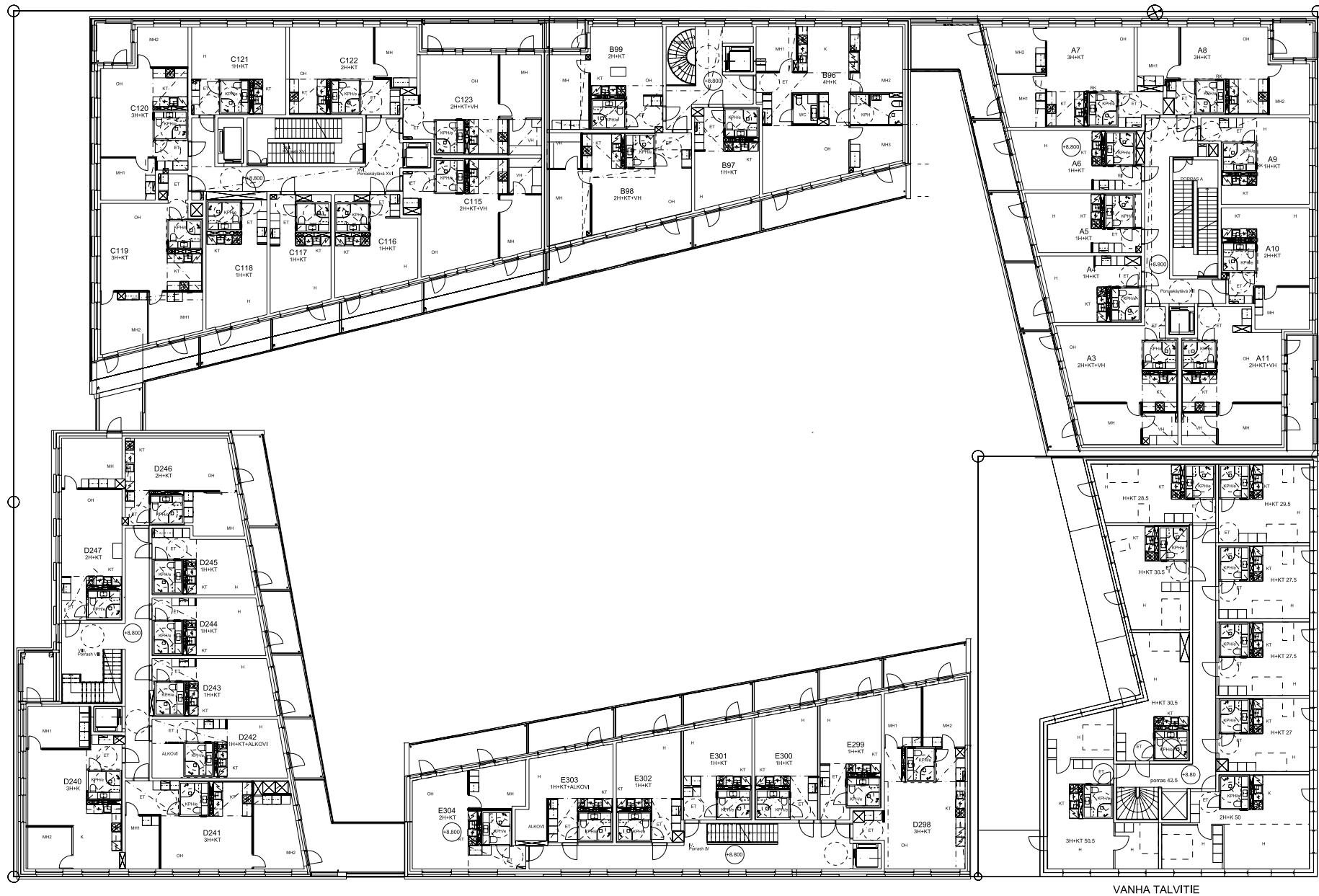
tilavuus 8700

HUONEISTOALA

ASUNNOT 1516

LIIKETILAT 96

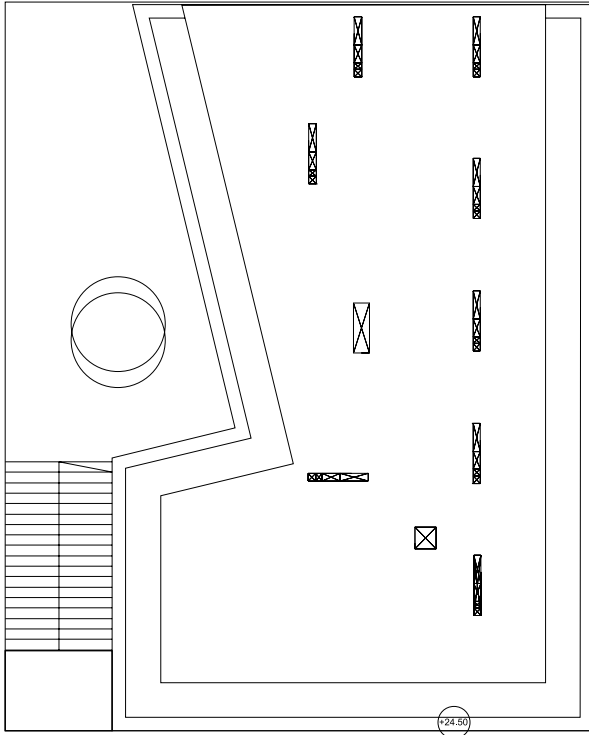




VANHA TALVITIE

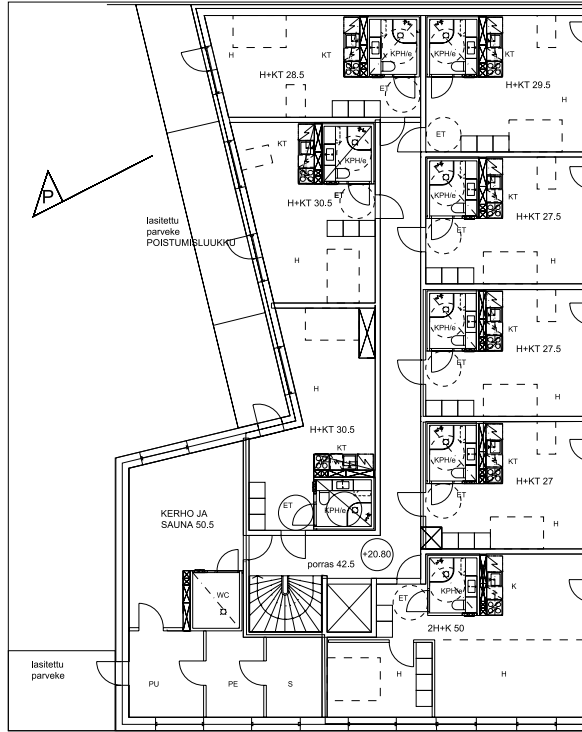
TYÖPAJANKATU

6. VESIKATTO



KERROSALA 334
BRUTTO 412
HUONEISTOALA 251

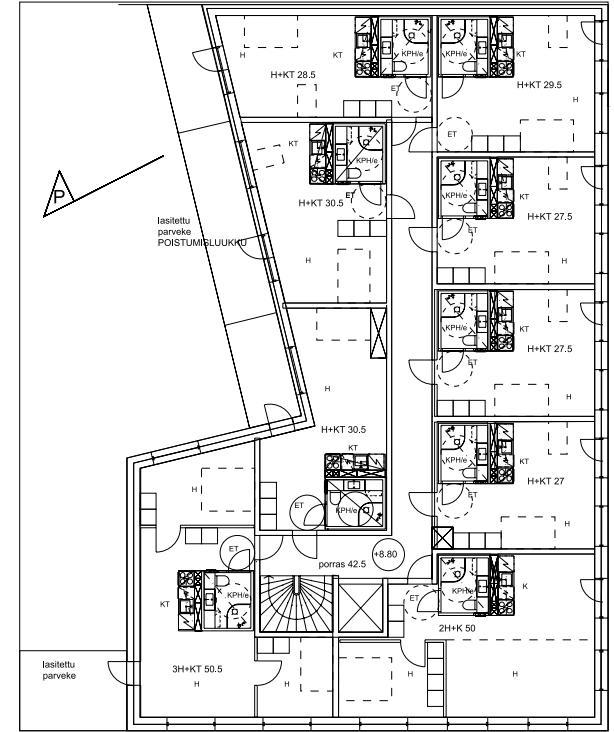
6. KERROS



VANHA TALVITIE

KERROSALA 383
BRUTTO 412
HUONEISTOALA 301,5

KERROKSET 2-5



VANHA TALVITIE

<u>Huoneistotyytit</u>				
1H+KT	5	kpl	27 m ²	135
1H+KT	10	kpl	27,5 m ²	275
1H+KT	6	kpl	28,5 m ²	171
1H+KT	5	kpl	29,5 m ²	147,5
1H+KT	11	kpl	30,5 m ²	335,5
2H+K	5	kpl	50 m ²	250
3H+KT	4	kpl	50,5 m ²	202
	46	kpl		1516

KERROSALA

ASUNNOT 1981 (kaava 1700)

LIIKETILA 105 (kaava 250)

YHTEENSÄ 2086 (kaava 1950) (ylitus 136)

BRUTTO 2666

tilavuus 8700

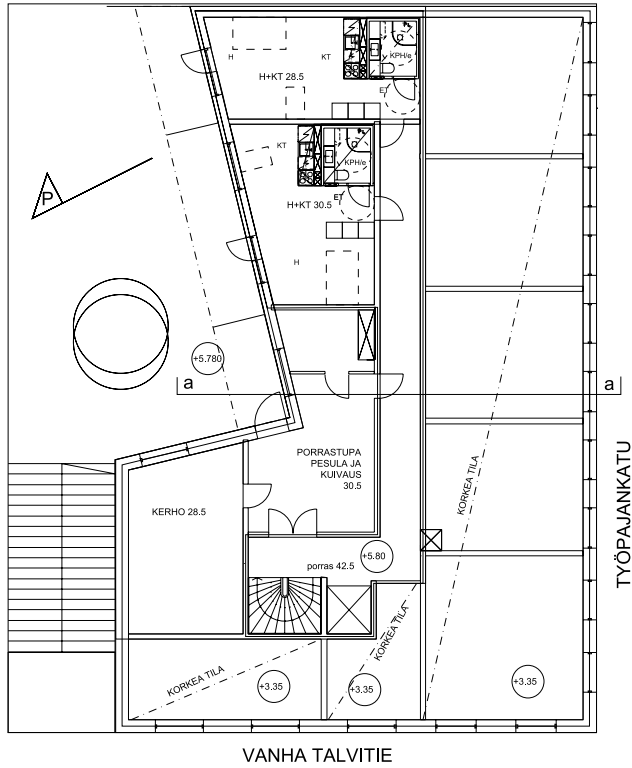
HUONEISTOALA

ASUNNOT 1516

LIIKETILAT 96

KERROSALA 115
BRUTTO 194
HUONEISTOALA 59

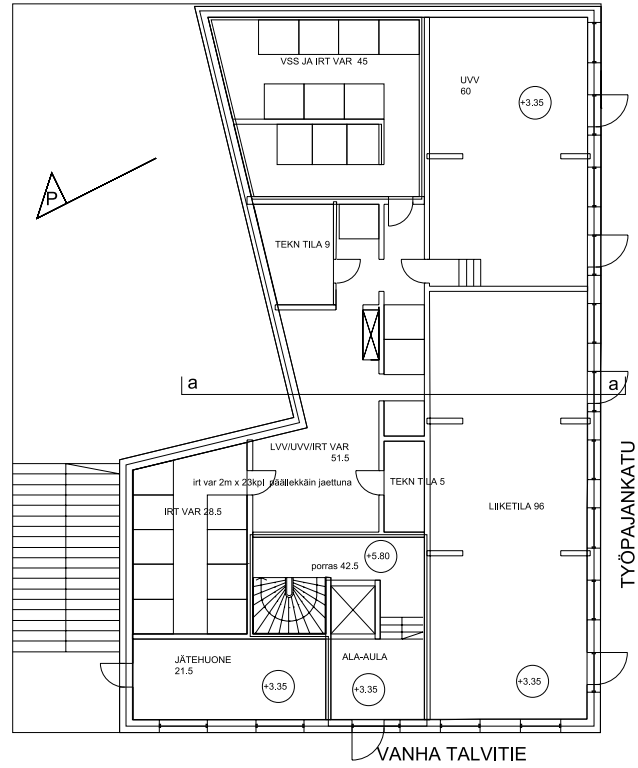
1. KERROS +5.8



KERROSALA LIIKETILA 105
(porrashuone 37.5 ei kerrosalaa)
BRUTTO 412

HUONEISTOALA
96 (LIIKETILA)

1. KERROS +3.35 / KELLARI +2.8





1. PAIKALLAMUURATTU TIILI, KOLME ERI SÄVYÄ 2. PYSTYTILI 3. JULKISIVULASI 4. KAIDELASI 5. SYVÄ PYSTYURITETTU MUOTTIBETONI, LASUURI KÄSITTELY 6. KERROSLISTA BETONIA 7. METALLIKAIDE
8. PUUMETALLISÄLEIKKÖ 9. KOLMIOMUOTOINEN PUURIMA 10. STOFIX-TIILILAATTA, KOLME ERI SÄVYÄ 11. PARVEKELASITUS, 12. PARVEKKEEN TAUSTA SEINÄ, MAALATTU BETONI TIILEN SÄVYYN



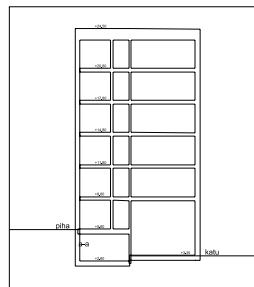
IKKUNOIDEN JA PARVEK-
KEIDEN YLÄOSA PYSTY-
TIILTÄ

TIILEN VÄRISÄVYTT VAIHTU-
VAT YLÖSPÄIN MENTÄESSÄ,
KOLME ERI SÄVYÄ

SISÄANVEDETYT PARVEK-
KEET, PARVEKKEILLA JA
RANSKALAISELLA PARVEK-
KEILLA SAMANLAISET
LASIKAITEET

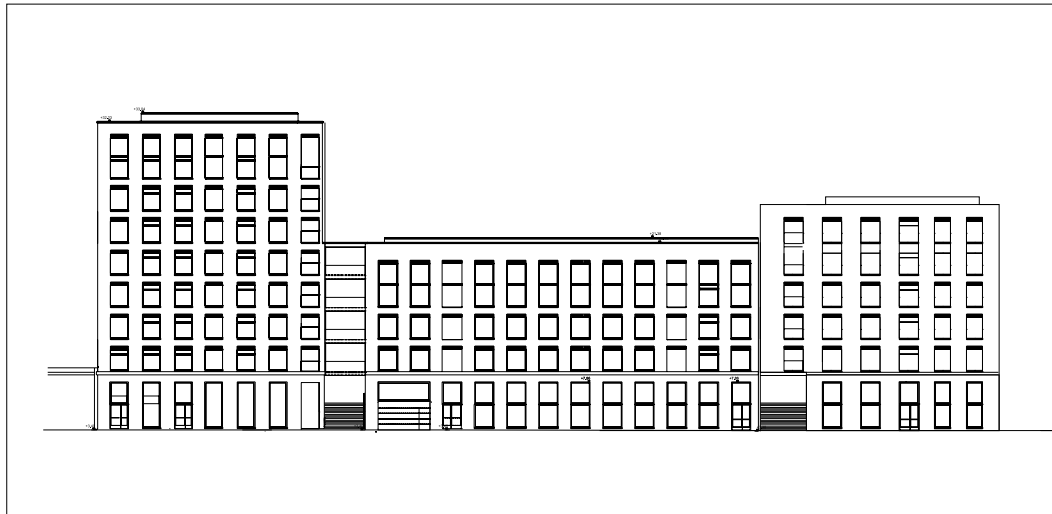
KERROSLISTA BETONIA

SOKKELI MUOTTIBET-
ONIA VALEURILLA,
KOLMION MALLINEN
URAPROFIILI, LA-
SUURIKÄSITTELY





1. PAIKALLAMURATTU TIILI, KOLME ERI SÄVYÄ 2. PYSTYTILI 3. JULKISIVULASI 4. KAIDELASI 5. SYVÄ PYSTYURITETTU MUOTTIBETONI, LASUURI KÄSITTELY 6. KERROSLISTA BETONIA 7. METALLIKAIDE
8. PUUMETALLISALEIKKO 9. KOLMIOMUOTOINEN PUURIMA 10. STOFIX-TIILIAATTA, KOLME ERI SÄVYÄ 11. PARVEKELASITUS, 12. PARVEKKEEN TAUSTA SEINÄ, MAALATTU BETONI TIILEN SÄVYYN



TIILET

1. Alimmat kerrokset, Wienerberger, Harmaa Retro, yleensä 285x135x60, sauma tiilen sävyyn
2. Kesimmäinen värisävy, Wienerberger, Pellava Retro, yleensä 285x135x60, sauma tiilen sävyyn
3. Vaalein sävy XVI talon ylimmät kerrokset, Wienerberger, Tuohi Retro yleensä 285x135x60, sauma tiilen sävyyn
4. Ikkunan yläosan pystytilli, Wienerberger, Kuura Retro, 285x85x60 pystlyyn, sauma tiiltä tummempi
5. Syvä pystyuritettu muottibetoni, vaalea lasuurikäsitteily



TYÖPAJANKATU 4 / TYÖPAJANKATU 6 KORTTELIN HAVAINNEKUVA 26.11.2019

SWECO ARCHITECTS OY