

Kalasadaman yhteiskerhotila

10. Sörnäinen, Kalasatama

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Asemakaavan selostus

Päivätty 8.6.2021
Diaarinumero HEL 2020-007538
Hankenumero 2181_10
Asemakaavakartta nro 12693

Kaavaselostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä.

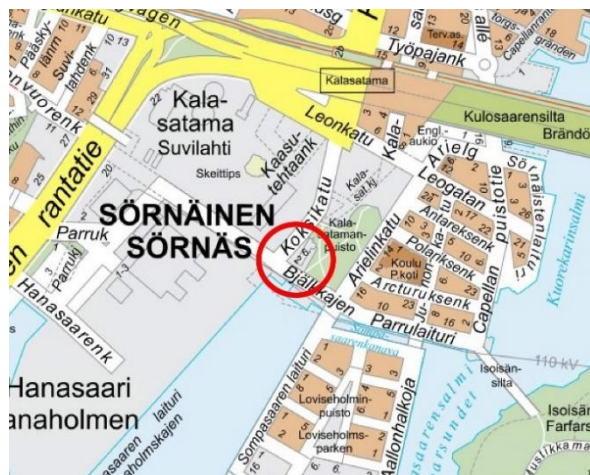
Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
10. kaupunginosan (Sörnäinen, Kalasatama)
korttelia 10588 sekä
puisto- ja katualuetta

Kaavan nimi:
Kalasataman yhteiskerhotila

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 29.6.2020
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 10.3.–8.4.2021
Kaupunkiympäristölautakunta: 8.6.2021
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta 8.6.2021
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee itäisessä kantakaupungissa, Sörnäisissä. Suunnitelualue rajautuu lännestä Koksikatuun, idästä ja pohjoisesta Kalasatamanpuistoon ja etelästä Parrulaituriin (katu).



Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Raphael Padilha, suunnittelija;

Matti Kajansinkko, tiimipäällikkö

Kaavapiirtäminen: Annikki Vartiainen, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Riikka Österlund, liikenneinsinööri

Teknistaloudelliset asiat: Kaarina Laakso, diplomi-insinööri;

Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri (yhdyskuntatekninen huolto, tulasuojelu)

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kaupunginkanslia: Hannu Asikainen, projektinjohtaja

Hankesuunnittelu

Juha Lehtonen, arkkitehti

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	5
Asemakaavan kuvaus	5
Tavoitteet	5
Mitoitus	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Liikenne	7
Palvelut	8
Esteettömyys	8
Luonnonympäristö	9
Ekologinen kestävyys	9
Suojelukohteet	9
Yhdyskuntatekninen huolto ja tulvasuojelu	10
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja maaperän pilaantuneisuus	10
Ympäristöhäiriöt	11
Vaikutukset	13
Toteutus	14
Suunnittelun lähtökohdat	14
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet	17

Liitteet

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Sijaintikartta
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Havainnekuva
- 4 Viitesuunnitelma – Ramboll, Kalasataman yhteiskerhotilan suunnitelma-luonnos

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti
 - Helsingin kaupunki, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu, Sörnäistenniemi, kortteli 10588 tutkimukset, maaperän pilaantuneisuustutkimusten koontitaulukko, Finnish Consulting Group Oy, 02/2021
 - Helen Oy, Selvitysraportti, Hanasaaren lämpökeskuksen öljysäiliöiden suuronnettomuusvaarojen vaikutusten arviointi, 1/23 57351-001, Eromatic Oy
-

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Kalasatamanpuiston, Koksikadun ja Parrulaiturin rajaamaa aluetta Kalasatamanpuiston lounaiskulmassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa Kalasataman yhteiskerhotilan rakentamisen tontilla aiemmin sijainneen, nyttemmin jo puretun, kolmekerroksisen satamarakennuksen tilalle. Vuosina 1956–1960 suunniteltu satamahenkilökunnan sosiaalitalana toiminut rakennus purettiin vuonna 2018 sen laajoista rakenteellisista ongelmista johtuen.

Tavoitteena on, että rakennuksesta muodostuu tärkeä osa Kalasatamanpuiston toiminnallista kokonaisuutta.

Kerrosalaa on 300 k-m² vähemmän kuin nyt voimassa olevassa asemakaavassa.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että palveluiden ja yhteistoimintaa tukevien tilojen tarjonta ja saavutettavuus Sörnäistenniemen alueella paranevat. Kaavaratkaisu edistää puiston toiminnallista kehittämistä.

Helsingin kaupunki omistaa asemakaavan maa-alueet. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus. Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat lintujen turvallisuuteen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat Koksikadun kaukolämpöjohtoon.

Kaavaehdotukseen ei tehty muutoksia.

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa Kalasataman yhteiskerhotilan rakentaminen tontilla aiemmin sijainneen, nyttemmin jo puretun, kolmekerroksisen satamarakennuksen tilalle. Tarkoituksena on muodostaa rakennuksesta osa Kalasatamanpuiston toiminnallista kokonaisuutta.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että siinä kehitetään Kalasataman kaupungin osan monipuolisuutta. Uusien toimintojen avulla edistetään alueen elävyyttä ja turvallisuutta mahdollistamalla uusia kohtaamisia ja uutta toiminnallisuutta Kalasataman puistossa.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 1 442 m².
Palvelukortteli 10588 rakennusoikeus on 1 200 k-m².
Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala vähenee 300 k-m²:llä.
Tontin tehokkuusluku on $e = 0,83$.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualue sijaitsee kantakaupungissa, noin 2 kilometriä Helsingin keskustasta koilliseen. Kalasataman uudesta kauppakeskuksesta ja Kalasataman metroasemalta on suunnittelualueelle matkaa noin 300 metriä. Alue on osa entisen Sörnäisten sataman aluetta.

Kalasatamanpuiston lounaiskulmassa sijaitsee rakentamaton palvelurakennusten korttelialue, joka rajautuu lähes valmiiksi rakennettuun, koko Kalasatamaa palvelemaan suureen puistoalueeseen. Palvelurakennusten korttelialueella on aiemmin sijainnut, nyttemmin jo purettu, kolmekerroksinen suojeltu satamarakennus. Rakennus jouduttiin purkamaan sen vakavien rakenteellisten ongelmien takia.

Suunnittelualuetta rajaa etelästä Parrulaituri-niminen katu, ja lännestä Koksikatu.

Palvelurakennusten korttelialue (P)

Kortteli koostuu kolmikerroksisesta Koksikadun suuntaisesta palvelurakennuksesta, jota ympäröivät puisto- ja terassialueet. Rakennus ulkotiloineen tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena sekä muotoilultaan aikaa kestäväenä ja satamamiljööseen soveltuvana. Harjakattoisen rakennuksen julkisivuissa tulee välttää kokonaan lasisia tai umpinaisia julkisivuja. Julkisivun materiaalien, kuten puun ja tiilipinnan tulee olla värisävyiltään tummia, muistumana rakennukselle, joka on paikalla aikoinaan sijainnut.

Palvelurakennusten korttelialueiden rajojen muuttaminen vähentää puiston pinta-alaa. Pienet osat puistosta korttelialueen pohjois- ja itäpuolella muutetaan osaksi korttelialuetta. Kalasatamanpuiston pinta-ala pienenee 408 neliometriä.

Liikenne- ja katualueet ja katuaukiot

Koksikadun puoleisella sivustalla katualuetta jatketaan 0,5 metriä korttelialueen puolelle, jotta korttelialuetta sivuavaa jalkakäytävää saadaan levennettyä. Koksikadun eteläpäässä katualuetta levennetään enimmillään reilut kolme metriä, vastaamaan jo rakennetun katualueen linjauksia.

Liikenne

Lähtökohdat

Parrulaiturilla ja Koksikadulla jalkakäytävät sijaitsevat molemmin puolin katua. Lisäksi Parrulaiturin eteläpuolella sijaitsevat laituri-alueet ovat kävelijöiden käytettävissä. Suunnittelualuetta sivuava Kalasatamanpuisto on kävelijöiden, ja erityisesti alueen lasten, suosimaa ulkoilu- ja virkistysaluetta. Puistoa käyttävät aktiivisesti myös vieressä sijaitsevan koulun ja päiväkodin ryhmät.

Parrulaiturin eteläreunassa kulkee kaksisuuntainen ja pohjoisreunassa yksisuuntainen pyörätie. Koksikadulla pyöräliikenne on pääosin pyöräkaistoilla. Suunnitellun palvelurakennusten kortteli-alueen kohdalla kulkee kaksisuuntainen pyörätie, joka on osa rakentuvaa baanaverkkoa.

Koksikadulla ja Parrulaiturilla liikennöivät HSL:n Sompasaaren bussilinjat 50 ja 59. Noin 300 metrin päässä suunnittelualueelta, Kalasataman kauppakeskuksen yhteydessä, sijaitsee Kalasataman metroasema. Nihdistä Pasilaan kulkevan Kalasataman raitiotien rakentaminen alkaa 2021 ja sen valmistuttua, arvioilta 2024, lähin raitiotiepysäkki sijaitsee Hermannin rantatiellä metroaseman vieressä. Raitiotien valmistuttua linjat 50 ja 59 eivät enää liikennöi Sompasaareen, vaan niiden päätepysäkki tulee olemaan Suvilahden alueelle kaava-alueen länsipuolella. Raitiotien rakentamisen yhteydessä tehtävän Hermannin rantatien perusrakennuksen valmistuttua Kalasatamaan alkaa liikennöidä myös Vantaan bussilinjoja, joiden päätepysäkki on myös Suvilahdessa.

Parrulaituri ja Koksikatu ovat katuluokitukseltaan paikallisia kokoojakatuja. Koksikadun ja Sörnäistenrantatien välille on rakenteilla Vilhonvuorenkadun jatke, joka parantaa alueen saavutettavuutta kaikilla kulkumuodoilla. Arielinkatu on tonttikatu. Liikennemäärät alueella ovat vielä maltillisia, mutta rakentuvan Sompasaaren asukasmäärien kasvu sekä noin 3 000 asukkaan lisäys uudelle Nihdin asuinalueelle, lisää liikennettä puistoaluetta kiertävillä kaduilla tulevaisuudessa-nykytilanteeseen verrattuna. Koksikadulla ja Parrulaiturilla kulkee paljon rakennustyömaiden raskasta liikennettä.

Suunnittelualueen eteläpuolella kulkevan Parrulaiturin pohjois-eteläsuuntaisen Koksikadun liikennemäärä noin 2 000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu tukeutuu vahvasti jalankulkuun ja pyöräliikenteeseen sekä joukkoliikenteeseen. Sijainti puiston laidalla, tiiviisti rakennetulla Kalasataman alueella, vahvistaa kestäviin liikkumis- muotoihin tukeutumisen edellytyksiä.

Huoltoliikenteen tarpeisiin osoitettu pysäköintipaikka sekä kaksi liikuntaesteisten autopaikkaa sijaitsevat palvelurakennuksen pohjoispuolella. Muita asiakasautopaikkoja tontilla ei ole. Kaavaratkaisulla ei ole juurikaan moottoriajoneuvoliikennettä lisääviä vaikutuksia; rakennus palvelee ensisijaisesti lähialueiden asukkaita ja ravintolan palveluita käyttävät saapuvat alueelle pääsääntöisesti kävellen, polkupyörällä tai joukkoliikenteellä. Tontille on sijoitettava vähintään 20 pyöräpaikkaa. Myös tonttiin rajautuvassa Kalasatamanpuistossa on pyöräpysäköintiä. Sörnäistenniemen katuverkolla sekä rakenteilla olevan Vilhonvuorenkadun jatkeella on vieras- ja asiointipysäköintiä palvelevia kadunvarsiautopaikkoja.

Sompasaaren ja Nihdin rakentuminen ja asukasmäärien huomattava kasvu suunnittelualueen eteläpuolella lisäävät liikennettä puistoaluetta kiertävillä kaduilla tulevaisuudessa nykytilanteeseen verrattuna. Parrulaiturin liikennemäärä tulee Sompasaaren ja Nihdin rakennuttua olemaan arvioiden mukaan noin 6 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Raskaan liikenteen osuus erityisesti Parrulaiturilla tulee vähenemään merkittävästi Sompasaaren, Nihdin ja rai-tioteiden valmistumisen jälkeen.

Palvelut

Lähtökohdat

Kalasadaman metroasema ja sen ympärille rakentuva kaupallisten palveluiden keskittymä sekä jo rakentunut Kalasadaman keskus ovat noin 300 metrin etäisyydellä kaava-alueelta. Suvilahden entisen voimalaitoksen kehittyvä kulttuuritarjonta on samoin noin 300 metrin etäisyydellä suunnittelualueelta. Puiston itäpuolella, Sörnäistenniemen asuinalueella toimii muutamia kahvila- ja ravintolapalveluita tarjoavia yrityksiä sekä yksi päivittäistavarakauppa. Puiston laidalla sijaitsevat Kalasadaman koulu ja päiväkot.

Kaavaratkaisu

Palvelurakennusten korttelialueelle (P) tulee rakennettavaan Kalasadaman yhteiskerhotilaan sijoittaa palveluyhtiöiden Kalasadaman asukkaille tuottamat yhteiskerhotilat. Yhteistilat palvelevat koko Kalasadaman alueen taloyhtiöitä ja asukkaita. Rakennukseen on lisäksi mahdollista sijoittaa kahvila- ja ravintolapalveluita.

Esteettömyys

Palvelurakennukselle osoitetulla korttelialueella (P) tulee kiinnittää erityistä huomiota esteettömien yhteyksien järjestämiseen. Muilta osin asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Alue on pinnanmuodoiltaan tasaiseksi rakennettua hiekkakenttää, katualuetta ja puistoa. Kalasatamanpuiston lounaiskulmassa, lähellä palvelurakennusten korttelialueen rajaa, on puiston rakentamisen yhteydessä istutettuja puita.

Kaavaratkaisu

Palvelurakennusten korttelialueen laajentuminen puistoalueelle aiheuttaa tarpeen poistaa osan Kalasatamanpuiston reuna-alueista yhteiskerhotilan rakentumisen myötä. Muutos ei aiheuta tarvetta poistaa puistoa tai muuta kasvillisuutta.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Alue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella ja alue liittyy pyöräilyn ja kävelyn verkostoihin, mikä mahdollistaa kestäviin liikkumistapoihin pohjautuvan elämäntavan.

Kaavaratkaisu

Kävely- ja pyöräily-ympäristöt otetaan huomioon. Kaavaratkaisu mahdollistaa uusien lähipalveluiden toteuttamisen alueelle.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Palvelurakennusten korttelialueelle, tontille 10588/1, on osoitettu rakennusala, johon kohdistuu merkintä sr-2, ”Rakennus, jota ei saa purkaa”. Tontilla sijaitsi Helsingin Sataman käytössä ollut kolmikerroksinen sosiaalirakennus. Tarkoituksena oli muodostaa rakennuksesta osa Kalasatamanpuiston toiminnallista kokonaisuutta. Rakennus oli tarkoitus siirtää palveluyhtiöiden hallintaan ja alueen asukkaiden käyttöön. Rakennuksen laajoista rakenteellisista ongelmista johtuen se purettiin vuonna 2018. Nykyisin suunnittelualueella sijaitsee rakentamaton palvelurakennusten korttelialueen tontti.

Kaavaratkaisu

Suojelumerkintä on poistettu tontin rakennusosalta, koska voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu rakennus on jo purettu.

Yhdyskuntatekninen huolto ja tulvasuojelu

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkostojen piirissä. Tontin poikki Parrulaiturin suuntaisesti sijaitsee telekaapeleita.

Nykytilanteessa kaava-alue ja sen ympäristö sijaitsevat pitkällä tähtäimellä tapahtuvan merenpinnan nousun tulvavaara-alueella.

Kaavaratkaisu

Rakennuksen tonttijohtojen liitoskohdat ovat osoitettavissa viereisiltä katualueilta. Telekaapeleiden merkitsemistä kaavaan johtokujana harkitaan jatkosuunnittelussa.

Tontin ja rakennuksen korkeustasot on suunniteltu niin, että ne ottavat huomioon merenpinnan pitkäaikaista nousua koskevan suunnitteluohjeen "Ympäristöopas 2014, Tulviin varautuminen rakentamisessa – opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla". Sen mukainen rakennuksen ns. alin suositeltava rakentamiskorkeus on + 3.2 m (N2000). Oppaan "Turvalliset rakentamiskorkeudet Helsingin rannoilla vuosina 2020, 2050 ja 2100, Helsingin geoteknisen osaston julkaisu 96, 2016" mukainen ns. turvallinen rakentamiskorkeus Parrulaiturin viereisessä rantaviivassa vuonna 2100 on +3.58 m (N2000). Tontin ympäristön tulvasuojelu edellyttää pitkällä tähtäimellä toimenpiteitä, joilla veden nousu maa-alueelle estetään. Tontin ja rakennuksen rakennussuunnittelussa tulisi kiinnittää huomiota viemäri- ja hulevesiverkostojen vesien takaisinvirtauksen estorakenteiden suunnitteluun.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja maaperän pilaantuneisuus

Lähtökohdat

Rakennettavuus ja pohjarakentaminen

Asemakaava-alue sijaitsee entisellä satama-alueella. Ylimmät maakerrokset ovat sekalaista karkeaa täyttöä. Kallionpinta viettää kohti merta, ollen alueen pohjoisreunalla noin tason +1 tuntu-massa, alueen eteläreunalla tasolla -5. Pohjavedenpinta seuraa merivedenpintaa. Tulevan rakennuksen kohdalta on purettu aiempi rakennus. Yleinen kaukolämpöverkosto kulkee tontin kautta. Vanhan rakennuksen paaluperustukset ovat maassa.

Maaperän pilaantuneisuus

Helsingin kaupunki on selvittänyt Maaperän pilaantuneisuutta Kalasataman alueella usean vuoden ajan alueen maankäytön suun-

nittelun, ympäristöriskien hallinnan ja uuden rakentamisen edellyttämän maaperän puhdistamisen tarpeisiin. Asemakaava-alueen itä- ja lounaispuolella Suvilahdessa on todettu merkittävää pilaantumista alueen teollisen käytön seurauksena. Osa Suvilahden haitta-aineista on orgaanisia liuottimia, jotka esiintyvät mm. alueen pohjavesissä.

Asemakaava-alueella on tehty tutkimuksia paikalla sijainneen rakennuksen purkamisen jälkeen. Haitta-ainepitoisuudet kohteessa ovat tutkimustulosten perusteella selkeästi pienempiä, kuin Suvilahden alueella ja läheisillä katualueilla lähtötilanteessa todetut pitoisuudet. FCG Oy:n kaupungin toimeksiannosta tekemiä tutkimuksia ei ole vielä raportoitu.

Kaavaratkaisu

Tuleva rakennus perustetaan osin anturoilla kitkamaan tai kallion varaan osin tukipaaluilla kallion varaan. Uuden rakennuksen perustaminen on vaativa työvaihe sekalaisen täyttökerroksen ja maaperässä sijaitsevien vanhojen perustusrakenteiden ja merenrannan läheisyyden vuoksi. Rakennuksen jatkosuunnitelmassa ja toteutuksessa tulisi kiinnittää erityistä huomiota maanalaisiin yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin.

Vaikka todetut haitta-ainepitoisuudet ovat pieniä, on kohteessa syytä varautua pilaantuneen maan esiintymiseen. Koska lähialueen pohjavesissä ja huokoskaasuissa on todettu orgaanisia kulkeutuvia haitta-aineita, on tulevassa rakennuksessa syytä huolehtia alapohjan tuulettumismahdollisuudesta.

Asemakaavan alueelle on annettu maaperän pilaantuneisuuden tutkimista ja puhdistamista koskeva määräys ”Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistamistarve on selvittävä ennen rakentamiseen ryhtymistä ja tarvittaessa maaperä puhdistettava ennen alueen ottamista kaavan käyttötarkoitukseen.”

Lisäksi on annettu määräys: ”Rakennusten alapohjarakenteet tulee toteuttaa siten, että ne ovat tarvittaessa varustettavissa koneellisella ilmanvaihdolla”.

Asemakaavamääräyksillä varmistetaan maaperän soveltuvuus käyttötarkoitukseensa ja varaudutaan siihen, ettei mahdollisesta kulkeutumisesta aiheudu haittaa pitkälläkään aikavälillä.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Energiahuoltotoiminnot

Asemakaava-alueesta lounaaseen sijaitsee energiahuoltoalue, jolla toimii Hanasaaren voimalaitos ja muita energiantuotantoon

liittyviä toimintoja, kuten polttoainesatama. Energiahuoltoalueen normaalitoiminnan mahdollisia ympäristöhäiriöitä ovat esimerkiksi voimalaitoksen ja satamatoimintojen melu ja kiinteiden polttoaineiden pölyäminen. Voimalaitoksen normaalista polttoprosessista aiheutuvat savukaasut johdetaan käsiteltyinä ilmaan korkean piipun kautta, jolloin niiden vaikutus voimalaitoksen lähialueella on vähäinen. Voimalaitoksen vaikutuksia on tarkasteltu Sörnäistenrannan-Hermanninrannan osayleiskaavan, Kalasataman asemakaavojen sekä Helenin voimalaitokselle suunniteltujen ja toteutettujen muutosten tarpeisiin.

Hanasaaren nykyinen B-voimalaitos on käyttämiensä ja varastoi-miensa kemikaalien perusteella luokiteltu suuronnettomuusvaaraa aiheuttavaksi laitokseksi. Laitoksen mahdollisia onnettomuuksia, joilla voi olla vaikutuksia laitosalueen ulkopuoliseen ympäristöön, ovat etenkin suuri tulipalo laitusrakennuksessa, kattilaräjähdyks sekä öljyn varastosäiliön palo.

B-voimalaitoksen ja polttoainesataman toiminta on päättymässä vuoden 2024 loppuun mennessä. Suvilahdessa oleva huippulämpökeskus jatkaa toimintaansa ja laitoksen yhteyteen on tarkoitus toteuttaa uusi polttoainevarasto.

Lämpökeskukselle suunnitellut polttoainesäiliöt sijoittuisivat noin 350–400 metrin etäisyydelle asemakaavan uudesta rakennuksesta. Säiliöiden suunnittelussa Helen Oy:llä ollut lähtökohtana lähialueen muuttuminen asumiseen ja muuhun nykyistä herkem-pään käyttötarkoitukseen. Säiliöille on laadittu vaarojen arviointi. Selvityksen mukaan pisimmälle ulottuvia vaikutuksia voisi aiheu-tua säiliöiden tulipalosta. Lämpösäteilyn intensiteetti on 3 KW/m² 50 m etäisyydellä säilöstä. Savukaasujen komponenteista pisim-mälle vaikuttaa rikkidioksidi, jonka AEGL 2 (30 min) - pitoisuus ulottuu 82 m etäisyydelle palosta. AEGL 2- arvo on Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukesin suositus käytettäväksi herkkien toimintojen riittävien etäisyyksien arviointiin.

Tukes on myöntänyt säiliöille kemikaalilainsäädännön edellyttä-män luvan ja myös Hanasaaren voimalaitoksen ympäristölupa on päivitetty uudet säiliöt huomioon ottavaksi.

Kaavaratkaisu

Asemakaava ei tuo uusia toimintoja aiempaa lähemmäksi nykyistä poistuvaa voimalaitosta tai säilyviä energiatoimintoja, vaan se mahdollistaa uuden rakennuksen toteuttamisen aiemman tilalle. Turvallisuustilanne on tarkistettu asemakaavan laatimisen yhteydessä, sillä energiahuoltotoiminnot ovat muuttumassa voimalaitoksen toiminnan lakkaamisen myötä.

Luonnoksesta on pyydetty kemikaali- ja turvallisuusvirasto Tukesin lausunto. Tukes toteaa lausunnossaan, etteivät öljysäiliöiden

onnettomuuksien vaikutukset aiheuta välitöntä vaaraa asemakaava-alueella.

Asemakaava-alueen ja tulevan polttoainevaraston välillä on noin nelinkertainen etäisyys vähimmäisetäisyyksiin verrattuna.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kustannuksia aiheutuu mm. Koksikadun puoleisista liikennejärjestelyistä.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Mahdollisuus sijoittaa kahvila- tai ravintolapalveluita rakennukseen tuo alueen nykyisille asukkaille lisää palveluja.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Korttelialueen rakentamisen myötä viereisen puiston pinta-ala vähenee hieman. Poistuva alue on pääosin asfalttipintaista. Hanke ei aiheuta tarvetta poistaa puita tai muuta kasvillisuutta. Jatko-suunnitelmassa on otettava huomioon lintujen turvallisuus, tämä tulee saavuttaa joko rakennusominaisuudella tai erikoismateriaaleilla, kuten UV-heijastavalla lasilla.

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Yhteiskerhotilan rakentuminen Kalasatamanpuiston lounaiskulmaan muuttaa näkymää puistoalueen pohjoispäästä kohti Sompasaarenallasta verrattuna nykytilaan. Verrattuna tilanteeseen ennen vanhan satamarakennuksen purkamista, on kaupunkikuvallinen muutos vähäinen. Uusi rakennus peittää puiston keskivaiheilta katsottuna osan Sompasaarenaltaasta ja vaikuttaa siten vähäisesti alueen maisemakuvaan.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Palvelurakennusten korttelialue täydentää olemassa olevaa kaupunkirakennetta, ja tukeutuu vahvasti kävelyyn, pyöräilyyn ja joukkoliikenteeseen edistäen siten resurssitehokasta, kestävästä ja ilmastoviisasta yhdyskuntakehitystä.

Alueen korkotasojen suunnittelussa on varauduttu merivedenpinnan nousuun sekä lisääntyviin myrskyihin ja rankkasateisiin.

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

Kaava luo edellytykset turvallisuuden ja terveellisuuden edellytysten täyttämiseksi.

Palvelurakennus tarjoaa tiloja kaikille väestöryhmille ja mahdollistaa uusia sosiaalisia kohtaamisia.

Asemakaavamääräyksillä varmistetaan, että pilaantunut maaperä puhdistetaan tarvittaessa ennen alueen ottamista uuteen käyttötarkoitukseen ja että varaudutaan myös lähialueen maaperän haitta-aineiden riskeihin. Pilaantuneisuudesta ei siten aiheudu haittaa tai vaaraa ihmisten terveydelle.

Etäisyydet energiahuoltotoimintoihin ovat riittävät ja kaava luo kemikaaliturvallisuuden osalta edellytykset turvalliselle ja terveelliselle ympäristölle.

Toteutus

Kaava-alueen kuuluminen toteuttamisprojektiin

Toteutuksen koordinoitua yhdessä toimialan kanssa johtaa kaupunginkanslian Kalasataman aluerakentamisprojekti.

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

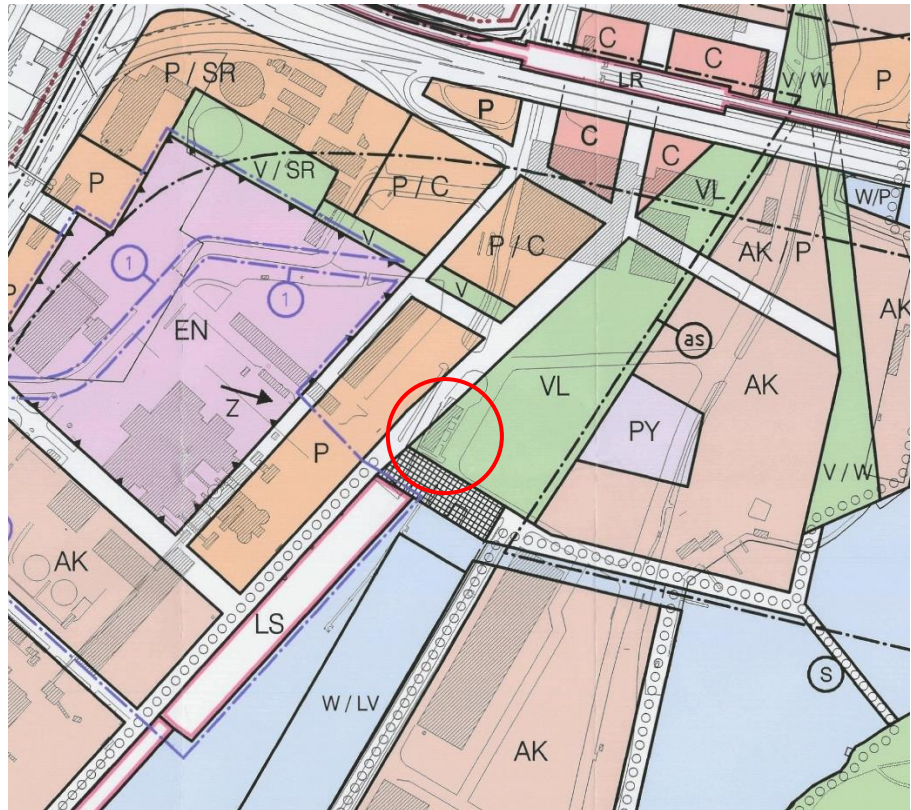
Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi
- edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta
- jätetään riittävän suuri etäisyys haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille tai hallitaan riskit muulla tavoin

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Sörnäistenrannan ja Hermanninrannan osayleiskaava nro 11650, jonka mukaan alue on pääosin lähivirkistysaluetta. Lisäksi alueelle on osoitettu katualuetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on osayleiskaavan mukainen.



Ote Sörnäistenrannan ja Hermanninrannan osayleiskaavasta.

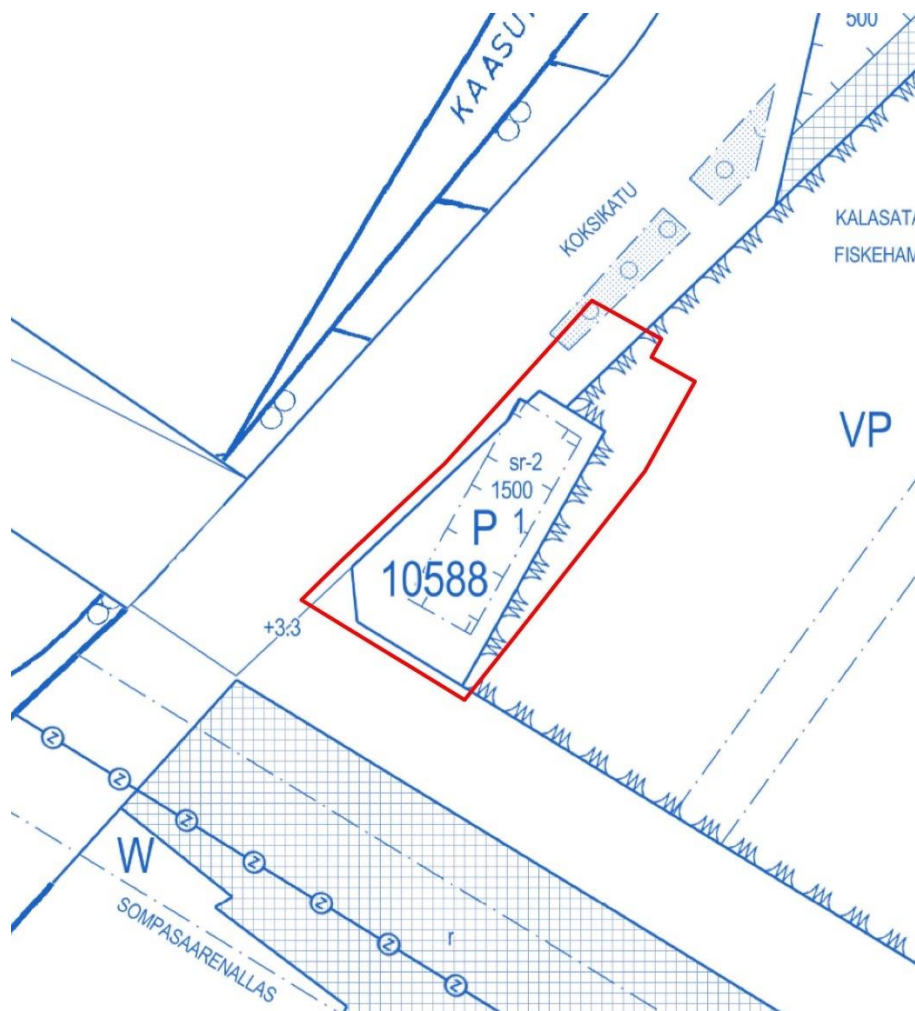
Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alueelle ei ole osoitettu tilavarauksia. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.



Ote Helsingin maalaisesta yleiskaavasta.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 11780 (tullut voimaan 16.1.2009). Kaavan mukaan alue on palvelurakennusten kortteli- aluetta sekä katu- ja puistoaluetta. Koksikadun osalta on voimassa asemakaava nro 12106 (tullut voimaan 21.12.2012). Kaavan mukaan alue on katualuetta.



Ote ajantasa-asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittausspalvelut 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 2020 kaupungin aloitteesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Helsingin vanhusneuvosto
- Helsingin vammaisneuvosto
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- Helsingin Satama Oy
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

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 ilmoitettiin osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutiset -lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineistoa (asemakaavaluonnos, selostusluonnos) oli nähtävillä 3.–21.8.2020 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat Helen Oy:n Hanasaaren voimalaitoksen ja lämpökeskuksen vaikutuksiin kaava-alueella sekä lämpökeskuksen käyttöön tuleviin Parrukadun kohdalle sijo-

tettaviin kahteen uuteen polttoöljysäiliöön, alueen valmiiksi rakennettuun vesihuoltojärjestelmään sekä yhteiskerhotilan sijainnin siirtämiseen voimalaitoksen alueelle. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat yleiseen käyttöön tarkoitetun vessan tarpeeseen sekä lasirakenteiden vaarallisuuteen linnuille. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että tontin pohjoispuolelle, kaava-alueen ulkopuolelle suunnitellaan city wc. Lisäksi selostustekstissä laadittiin huomautus jatkosuunnitelman lasipintojen ja lintujen turvallisuuden kannalta.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 10.3.–8.4.2021

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus. Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat lintujen turvallisuuteen.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat Koksikadun kaukolämpöjohtoon.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

Lisäksi kasvatuksen ja koulutuksen toimiala ilmoitti, ettei ole lausuttavaa, kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala ilmoitti, että kaavalla ei vaikutusta toimialan toimintaan ja Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes ilmoitti, ettei ole lisättävää aikaisempaan.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksesta ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

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

Kaavakarttaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
- kaavaselostusta on päivitetty maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja maaperän pilaantuneisuuden osalta Helen Oy:n lausunnon johdosta
- kirjoitusvirheitä on korjattu kaavaselostuksesta.

Asemakaavan muutoksen hyväksyminen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 8.6.2021 hyväksyä Kalasataman yhteiskerhotilan asemakaavan muutoksen 8.6.2021 päivätyn piirustuksen numero 12693 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Helsingissä 8.6.2021

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	04.11.2020
Kaavan nimi	Kalasataman yhteiskerhotila		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	29.06.2020
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112693
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1527	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1527

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	0,1527	100,0	1200	0,79	0,0000	-300
A yhteensä						
P yhteensä	0,1442	94,4	1200	0,83	0,0342	-300
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,0291	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0085	5,6			-0,0051	
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					

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	0,1527	100,0	1200	0,79	0,0000	-300
A yhteensä						
P yhteensä	0,1442	94,4	1200	0,83	0,0342	-300
P	0,1442	100,0	1200	0,83	0,0342	-300
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,0291	
VP					-0,0291	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0085	5,6			-0,0051	
Kadut	0,0085	100,0			-0,0051	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

KALASATAMAN YHTEISKERHOTILA, ASEMAKAAVAN MUUTOS**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

Kalatataman palveluyhtiöiden on tarkoitus rakentaa yhteiskerhotila alueen asukkaiden yhteiseen käyttöön. Suunnitelmassa rakennus sijoittuu Kalatatamanpuiston lounaiskulmaan, jota Parrulaituri ja Koksikatu rajaavat.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos koskee Kalatatamanpuiston lounaiskulman palvelurakennusten korttelialuetta sekä sitä ympäröiviä katu- ja puistoalueita. Tavoitteena on mahdollistaa Kalatataman yhteiskerhotilan rakentaminen tontilla aiemmin sijainneen, nyttemmin jo puretun, kolmekerroksisen satamarakennuksen tilalle. Tarkoituksena on muodostaa rakennuksesta osa Kalatatamanpuiston toiminnallista kokonaisuutta.

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (asemakaavaluonnos, selostusluonnos) on esillä 3.–21.8.2020 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Aineistoon voi käydä tutustumassa Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa. Käyntiosoite on Sörnäistenkatu 1, ala-aula tai Työpajankatu 8, ala-aula. Asiakaspalvelu muuttaa uusiin tiloihin Työpajankadulle elokuussa 2020, arviolta viikon 33 alusta. Tarkastathan ajantasaisen osoitetiedon ennen saapumistasi. Asiakaspalvelu palvelee puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa (<https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot/yhteystiedot>).

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 21.8.2020**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, avoinna arkisin ma–pe klo 8.15–16) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Mielipiteet voi esittää suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

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 ry
 - Helsingin Yrittäjät
 - asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Helsingin vanhusneuvosto
 - Helsingin vammaisneuvosto
 - Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes
 - Helsingin Satama Oy
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
 - kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
-

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa kaupunkikuvaan, virkistykseen ja maisemaan 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 maa-alueen. Kaavoitus on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Voimassa olevassa asemakaavassa (2008) alue on merkitty palvelurakennusten korttelialueeksi, katu- ja puistoalueeksi sekä katuaukioksi/toriksi.

Voimassa olevassa Sörnäistenrannan ja Hermanninrannan osayleiskaavassa (2008) alue on merkitty lähivirkistys- ja katualueeksi sekä katuaukioksi/toriksi.

Alueella, johon Kalasataman palvelurakennusta suunnitellaan, sijaitsi aiemmin kolmekerroksinen, 1956–1960 suunniteltu satamahenkilökunnan sosiaalitalana toiminut rakennus. Rakennuksen laajoista rakenteellisista ongelmista johtuen se purettiin vuonna 2018. Nykyisin suunnittelualueella sijaitsee Kalasatamanpuistoa, Parrulaituria (katu), Koksikatua sekä rakentamaton tontti 10588/1.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Riikka Elo, suunnittelija, p. (09) 310 27214, riikka.elo@hel.fi

Liikenne

Riikka Österlund, projektipäällikkö, p. (09) 310 37312, riikka.osterlund@hel.fi

Teknistoloudelliset asiat

Kaarina Laakso, tiimipäällikkö, p. (09) 310 37250, kaarina.laakso@hel.fi

Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, p. (09) 310 37251, jouni.kilpinen@hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata Suunnitelmavahti-palvelun avulla (www.hel.fi/suunnitelmavahti) sekä sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto ja twitter.com/helsinkikymp).

Helsingissä 29.6.2020

Matti Kaijansinkko
tiimipäällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2020 kaupungin aloitteesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 3.–21.8.2020
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Helsingin Uutiset -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot



Hyväksyminen

- mielipiteisiin, lausuntoihin ja muistutuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat
- kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy kaavan arviolta keväällä 2021
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana sekä niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.



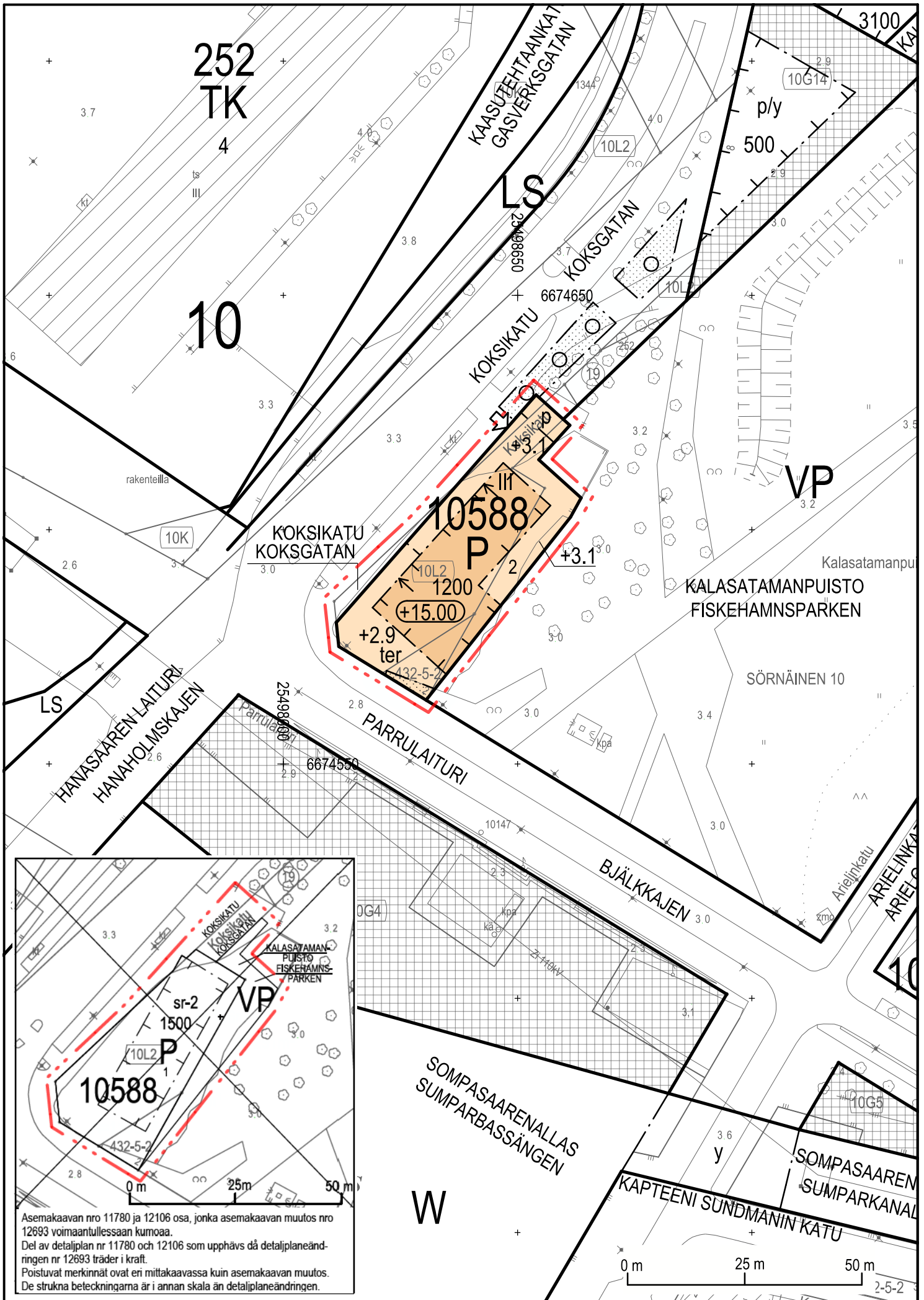
Sijaintikartta
Kalasataman yhteiskerhotila

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö
Länsisatama-Kalasatama -tiimi



Ilmakuva
Kalasataman yhteiskerhotila

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö
Länsisatama-Kalasatama -tiimi



Asemakaavan nro 11780 ja 12106 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12693 voimaantullessaan kumoaa.
 Del av detaljplan nr 11780 och 12106 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12693 träder i kraft.
 Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos.
 De strukna beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Palvelurakennusten korttelialue.



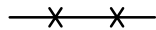
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

10588

Korttelin numero.

2

Ohjeellisen tontin numero.

KOKSIKATU

Kadun nimi.

1200

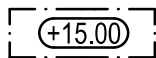
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

III

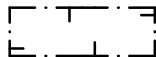
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+3.1

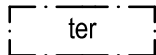
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



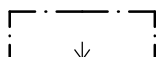
Rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema.



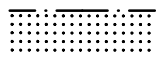
Rakennusala.



Terassin rakennusala.



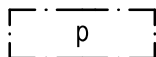
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Istutettava alueen osa.



Katu.



Pysäköintipaikka.



Ajoyhteys tontille.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Tonttia ei saa aidata.

Tuuligeneraattorien, aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energian keräämien integroiminen rakennuksiin on sallittua.

Tekniset tilat tulee integroida rakennukseen eikä niitä saa sijoittaa vesikaton yläpuolelle erillisiin rakennusosiin.

Jäte- ja muu huolto tulee sijoittaa rakennuksiin, Koksikadun puolelle.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Tontin osa rakennusalueen rajan ja katualueen tai puiston välissä tulee rakentaa samaan korkotasoon sitä reunustavan katualueen tai puiston osan kanssa.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Rakennuksen julkisivut ja julkiset ulkotilat on toteutettava kaupunkikuvallisesti kortkeatasoisina, muotoilultaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisina sekä aikaa kestävinä ja satamamilljööseen soveltuvina.

Julkisivujen tulee olla värisävyiltään tummia.

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

Katot tulee rakentaa harjakattoina.

Parvekkeet saa rakentaa rakennuksen rungon ulkopuolelle.
- ulokeparvekkeiden on oltava ripustettuja.

Korttelin terassialue tulee rakentaa yhtenäisen suunnitelman mukaan. Terassialueella ei saa olla autopaikkoja.

YMPÄRISTÖHÄIRIÖIDEN TORJUNTA

Rakennusten alapohjarakenteet tulee toteuttaa siten, että ne ovat tarvittaessa varustettavissa koneellisella ilmanvaihdoilla.

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

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Tontin autopaikkamääräykset:

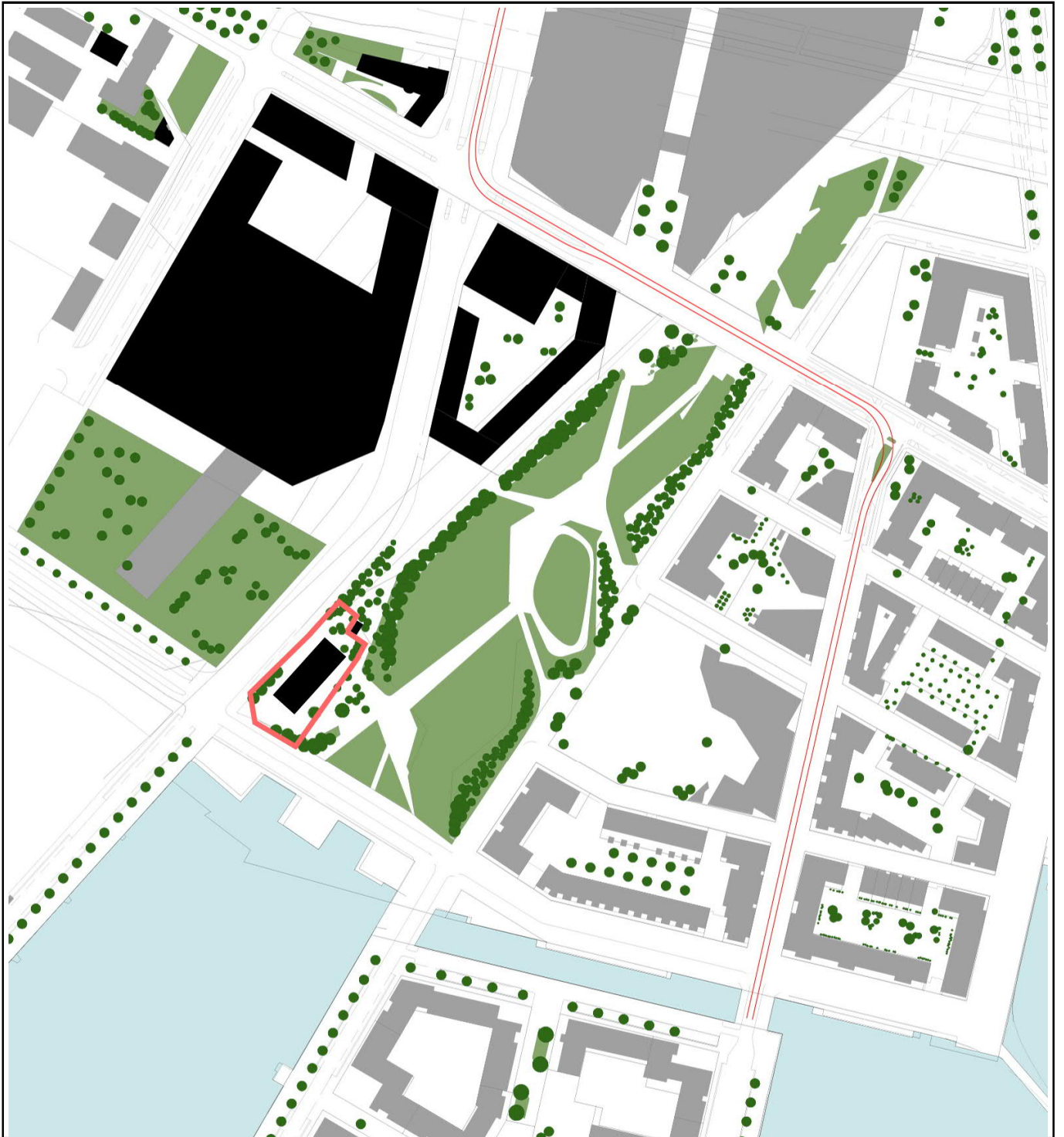
Tontille saa sijoittaa enintään kolme autopaikkaa.

Tontin polkupyöräpaikkojen määräykset:

Tontille tulee sijoittaa vähintään 20 pyöräpysäköintipaikkaa. Telineissä on oltava runkolukitusmahdollisuus.

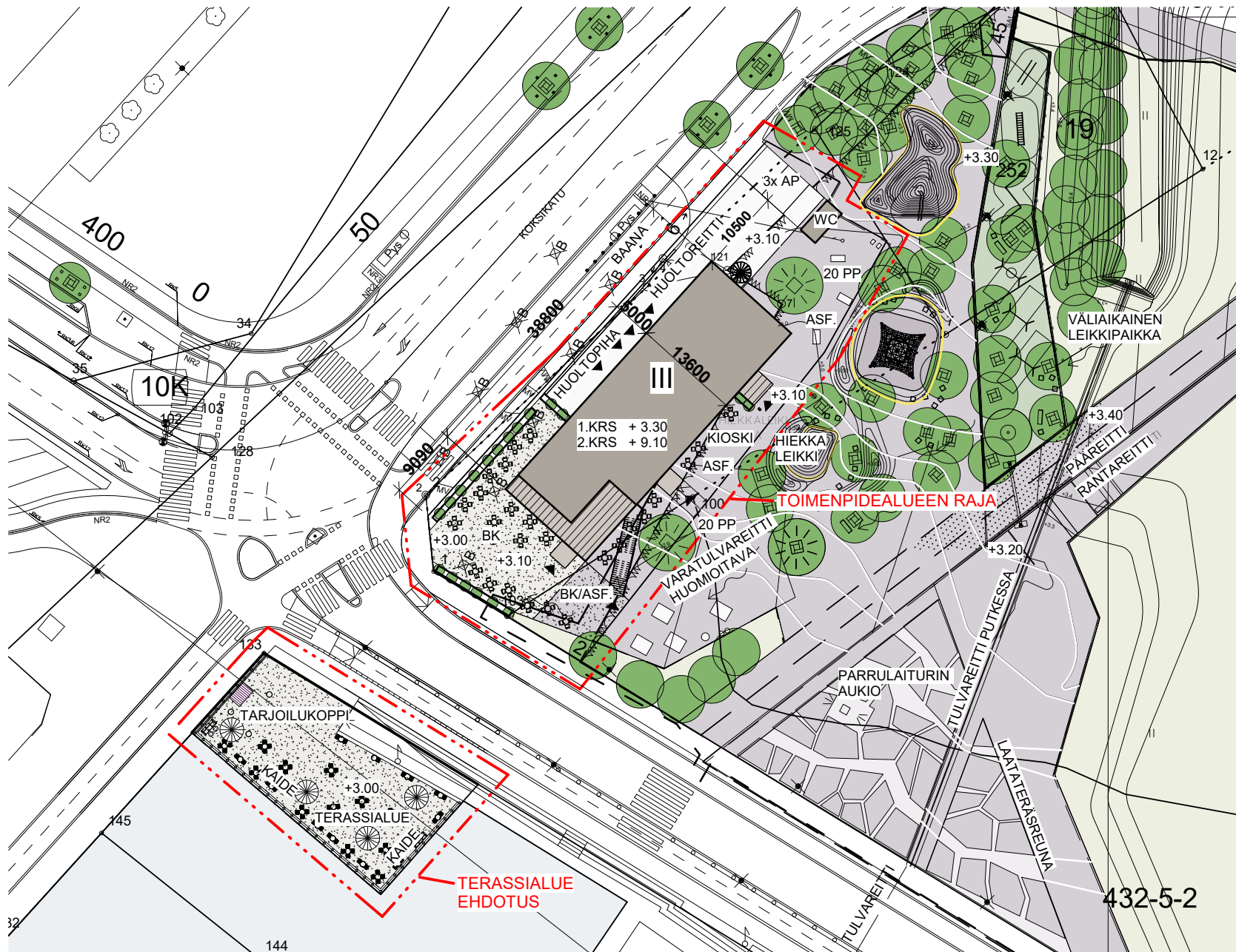
MUUT

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



Havainnekuva
Kalasataman yhteiskerhotila

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö
Länsisatama-Kalasatama -tiimi



LAAJUUS LASKELMA:

PARRU - RAKENNUS

1. KRS	469 m ²
2. KRS	394 m ²
YHTEENSÄ	863 m²

