

TYÖPAJANKATU 12

10. SÖRNÄINEN, KALASATAMA
KORTTELI 10599

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12462
PÄIVÄTTY 7.5.2019

Asemakaavan muutos koskee:

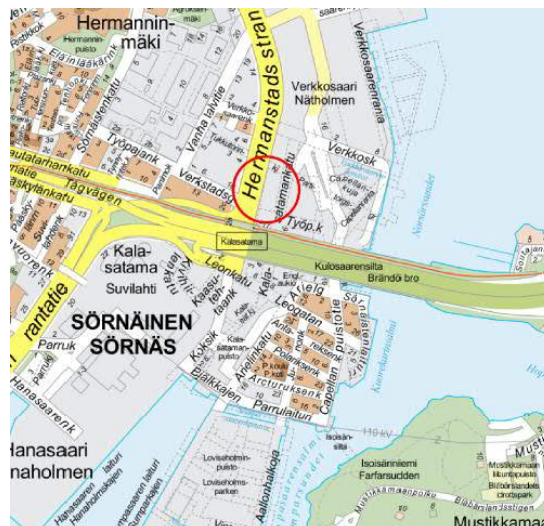
Helsingin kaupungin
10. kaupunginosan (Sörnäinen, Kalasatama)
korttelia 10599

Kaavan nimi:
Työpajankatu 12

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 4.4.2017
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 7.3.–5.4.2019
Kaupunkiympäristölautakunta: 7.5.2019
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta 7.5.2019
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Kalasataman keskuksen vieressä, Työpajankadun, Hermannin rantatien, Tukkutorinkujan ja Kalasatamankadun rajaamalla alueella.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus:

Tuomas Hakala, yksikön päällikkö

Kaavapiirtäminen:

Matti Päivänsalo, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu:

Riikka Österlund, liikenneinsinööri

Teknistaloudelliset asiat:

Kaarina Laakso, diplomi-insinööri,

Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri,

Helena Färkkilä-Korjus, diplomi-insinööri

Hakijataho

Kiinteistö Oy Sompasaaren Tukoeka

Hankesuunnittelu

JKMM Arkkitehdit Oy

SISÄLLYSLUETTELO

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

LIITTEET

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Havainnekuva
 - Ote Sörnäistenrannan ja Hermanninrannan osayleiskaavasta
 - Ote Helsingin yleiskaavasta (2016)
 - Ote voimassa olevasta asemakaavasta
- 4 Näkymäkuvat

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
 - Kortteleiden 10575 ja 10576 asemakaavan muutoksen meluselvitys, Destia 13.10.2016
 - Capellan korttelin meluselvitys, Sito 29.10.2013
 - Kalasataman keskuksen korttelin 10593 ja tornien 7 ja 8 meluselvitys asemakaavanmuutosta varten. SRV Oyj, Sito 3.2.2017
 - Hermannin rantatien alueen tekninen yleissuunnitelma, Ramboll Finland Oy, 28.4.2017
 - Helsingin kaupungin ympäristökeskus, Ympäristönsuojelupäällikön päätös 213 §, Kiinteistöviraston ilmoituksesta pilaantuneen maaperän puhdistamisesta Kalasatamassa korttelin 10599 alueella, 23.11.2016
 - Helsingin kaupunki, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, Pilaantuneen maan kunnostus, kortteli 10599, Verkkosaari, Helsinki, Toimenpideraportti, FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy, 2.5.2018
 - Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto, Verkkosaari, kortteli 10599, maaperän pilaantuneisuusselvitys, FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy, 17.4.2013
 - Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristö, maankäyttö ja kaupunkirakenne, teknistaloudellinen suunnittelu ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, Kalasatama pohjoisosat, pohjaveden ja huokoskaasujen seuranta, Seurantaraportti 2016, FCG Suunnittelu- ja tekniikka Oy, 7.7.2017
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee korttelia 10599, joka sijaitsee Kalasataman keskuksen (Redi) pohjoispuolella. Kaavaratkaisu mahdollistaa 36 000 k-m² kokoisen toimistorakennuksen rakentamisen Hermannin rantatien, Tukutorinkujan, Työpajankadun ja Kalasatamankadun rajaamalle alueelle. Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa 6 000 k-m² ja on yhteensä 36 000 k-m².

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että kaavamuuotosalueelle rakentuu n. 2 400 työpaikkaa.

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu haki-
jan kanssa.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunto kohdistui yleisiin vesijohtoihin ja viemäreihin, jotka on rakennettu valmiiksi, eivätkä muutokset edellytä niiden siirtämistä.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ei tehty muutoksia julkisen nähtävilläolon jälkeen. Aineistoon tehdyt muut täydennykset on esitetty kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on osoittaa lisää toimitilarakentamista Kalasataman keskeisimmälle alueelle.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että edistetään työpaikkojen sijoittumista eri kaupunginosiin ja varataan alueita yritystoiminnan tarpeisiin.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 8 219 m². Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa 6 000 k-m² ja on yhteensä 36 000 k-m². Korttelitehokkuus on $e_k=4,38$.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue on entistä satama-alueita, joka on parhaillaan työmaa-alueena. Kortteliin on myönnetty rakennuslupa kaavamutoksen tavoitteena olevan toimistotalokokonaisuuden rakentamiseksi.

Toimistorakennusten korttelialue (KT)

Kortteliin voi rakentaa kuusikerroksisen toimistotalon. Lisäksi ullakkokerrokseen saa sijoittaa kerrosalaan luettavia tiloja enintään ¼ suurimman kerroksen alasta. Rakennuksen julkisivujen tulee olla pääosin paikalla muurattua poltettua tiiltä tai muuratun pinnan päälle tehtyä rappausta sekä lasia.

Liikenne

Lähtökohdat

Aluetta reunustaa lännessä Hermannin rantatie, joka on luokitukseltaan pääkatu. Kaupunginvaltuusto on 29.8.2018 hyväksynyt Sörnäistentunnelin asemakaavan muutosehdotuksen, jonka mukaan Hermannin rantatien ja Sörnäisten rantatien välinen pääkatuliikenne johdetaan niiden väliseen tunneliin. Hermannin rantatiellä tunnelin sisäänajokohta on n. 900 m asemakaavan muutosalueelta pohjoiseen. Tunnelin rakentamisen myötä Hermannin rantatie ei olisi kaava-alueella enää pääkatu vaan se palvelisi joukkoliikenteen lisäksi autoliikenteen alueellisena kokoojakatuna.

Idässä aluetta reunustaa Kalasatamankatu ja etelässä Työpajankatu, jotka rakennetaan lähitulevaisuudessa läpi ajettaviksi tonttikaduiksi.

Pohjoisessa aluetta reunustaa Tukkurinkuja, joka on suunniteltu jalankululle, polkupyöräilylle ja raitiovaunuliikenteelle varatuksi kaduksi, jolla huoltoajo sekä tontille ajo on sallittu.

Korttelin ympäri kiertää raitiotien kääntöpaikka.

Kaavaratkaisu

Korttelin eteläreunaan on suunniteltu arkadi, jonka rakentamisen myötä jalankululle varattava tila kasvaa entisestään.

Korttelin ajoneuvoliittymä on suunniteltu Kalasatamankadulta. Muilta kaduilta ajoneuvoliittymän järjestäminen on kielletty.

Pysäköintitilat sijoitetaan rakennusrungon sisään pääosin kellari-kerrokseen. Maanalaiset tilat saavat ulottua koko korttelin alueelle.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Ekologinen kestävyys

Alue sijaitsee erittäin hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella ja mahdollistaa kestäviin liikkumistapoihin pohjautuvan työpaikka-alueen rakentamisen.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue ja rakennus liittyvät ympäröivän alueen kokonaisjärjestelmiin, jotka on esitetty Hermannin rantatien alueen teknisessä yleissuunnitelmassa. Ympäristöoppaan 2014 "Tulviin varautuminen rakentamisessa - Opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi rantarakentamisessa" mukainen ns. alin suositeltava rakentamiskorkeus tontilla on +2,8 m (N2000). Tämän alapuolinen rakentaminen tulee toteuttaa vesitiiviinä ja estää tulvavesien pääsy tiloihin viemäröinnin kautta.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Maanpinta alueella ennen rakentamista on ollut noin tasolla +2,5.

Alueen maaperä on ollut pääosin täyttömaata noin 2–5 metrin syvyyteen. Täyttömaakerroksen alla on ollut noin 0–2 metrin savi-kerros. Saven alla on siltti, hiekka ja moreeni. Kallio on todettu ylimmillään alueen länsireunalla korttelin keskellä noin tasolla

+1,3. Kairaukset ovat ulottuneet syvimmillään noin tasolle -15,5 alueen pohjoisosalla. Maakerrokset ohenevat etelään päin mentäessä, korttelin kaakkoispuolella Kalasatamankadulla kallio on todettu tasolla +3,3.

Alueen maaperä on aiemmin ollut pitkään teollisuuden, liikenteen ja satamaan liittyvien toimintojen vaikutuspiirissä. Maaperän pilaantuneisuutta korttelissa ja lähialueilla on tutkittu maankäytön suunnittelun ja kunnostamisen tarpeisiin. Maaperässä on todettu esiintyneen metalleja, öljyhiilivetyjä, syanidia sekä eräitä PAH-yhdisteitä. Alueella sijainneessa pohjavesiputkessa on todettu esiintyneen pieniä pitoisuuksia mm. PAH-yhdisteitä, bentseeniä, öljyhiilivetyjä ja syanidia.

Kaavaratkaisu

Asemakaavan mukaiset rakenteet on jo totutettu muiden päätösten mukaisesti, eikä kaavalla ole tarpeen ohjata pohjarakentamista.

Asemakaavan muutosalueen maaperä on kokonaisuudessaan puhdistettu asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen. Alueelle syviin kerroksiin jääneistä kynnsarvon ylittävistä arseenin pitoisuuksista ei aiheudu riskiä.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Melu ja ilmanlaatu sekä tärinä ja runkoäänet

Aluetta rasittaa liikenteen aiheuttama melu sekä päästöt Hermannin rantatien, Vanhan talvitien ja Työpajankadun puoleisilla julkisivuilla. Hermannin rantatien liikennemäärä kaavamuuosalueen kohdalla on nykyisin n. 13 500 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Vuoden 2035 ennusteliikennemäärät ja -tiedot ovat:

Katu	Nopeus (km/h)	Raskaan liikenteen osuus (%)	KAVL
Hermannin rantatie, ilman Sörnäistentunnelia	50	9	26 000
Hermannin rantatie, kun Sörnäistentunneli rakennettu	40	7	11 000
Työpajankatu, (Hermannin rantatien itäpuolella)	40	6	8 000
Kalasatamankatu	40	6	3 000

Alueen ympäristön kaavamuutosten valmistelun yhteydessä on laadituissa meluselvityksissä tutkittu ulkoalueille ja julkisivuille kohdistuvia keskiäänitasoja.

Korttelien 10575 ja 10576 asemakaavan muutoksen meluselvityksessä (Destia 13.10.2016) tutkittiin ulkoalueille ja julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot vuoden 2035 ennusteliikennemäärillä sekä Sörnäistentunnelin toteuduttua, että ilman tunnelia. Olettaen, että Hermannin rantatien katukuilussa melu kohdistuu molempien puolien julkisivuihin symmetrisesti, kohdistuu Hermannin rantatien varren julkisivulle huonoimmassa skenaariossa suurimmillaan 70 dB päiväajan keskiäänitaso.

Kalasadamankadun, Työpajankadun ja Tukutorinkujan julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot on mallinnettu vuoden 2035 ennusteliikennemäärillä sekä Sörnäistentunnelin toteuduttua, että ilman tunnelia Capellan korttelin meluselvityksessä (Sito, 29.10.2013). Huonoimmassa skenaariossa kohdistui Kalasadamankadun julkisivuun suurimmillaan 64 dB, Työpajankadun julkisivuun 67 dB ja Tukutorinkujan julkisivuun 62 dB päiväajan keskiäänitaso. Capellan korttelin meluselvityksen laatimisen jälkeen on ennusteliikennemäärä KAVL pienentynyt Kalasadamankadulla 6 000:sta 3 000:een ja kasvanut Hermannin rantatiellä (ilman Sörnäistentunnelia) 16 500:sta 26 000:een. Lisäksi korttelien 10575 ja 10576 asemakaavan muutoksen meluselvityksessä on Hermannin rantatien nopeusrajoitukseksi arvioitu 50 km/h tilanteessa, jossa Sörnäistentunnelia ei ole rakennettu. Capellan korttelin meluselvityksessä nopeusrajoitus on 40 km/h. Näistä syistä meluselvitysten tulokset poikkeavat toisistaan.

Kaavamuutosalueelle ei arvioida kohdistuvan liikenteestä merkittävää tärinää tai runkomelua. Uudet raitiotiet tulee suunnitella ja rakentaa siten, ettei sen liikenne aiheuta ympäristöön merkittävää tärinä- tai runkomeluhaittaa.

Kaavaratkaisu

Asemakaavan laatimisessa on meluntorjunnan lähtökohdaksi otettu huonoin tulevaisuuden skenaario eli tilanne jossa Sörnäistentunnelia ei ole. Hermannin rantatien puoleiselle julkisivulle on määritetty rakennuksen ulkopuolinen melutaso, jonka perusteella voidaan määrittää vaatimus ulkovaipan kokonaisääneneristävyydelle: LAeq 70.

Vaikutukset

Kaavan valmistelun yhteydessä kaupunkikuvaa on arvioitu 3d-mallilla ja näkymäkuvilla.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevan tontin osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista on sovittu maanomistajan kanssa käydyissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttamisen myötä alueelle rakentuu umpikorttelina hahmottuva syvärunkoinen toimitilarakennus. Tehokas työpaikkarakentaminen täydentää Kalasataman keskusta-alueetta.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavaratkaisun toteuttamisen myötä Työpajanpihan ja Tukkutorinkujan jalankulkuolosuhteet paranevat, kun yleiselle jalankululle osoitetaan tilaa korttelin puolelta.

Kaava luo edellytykset korkealuokkaisten teknisen huollon palveluiden tuottamiselle kaava-alueelle.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Kaava mahdollistaa työpaikkarakentamisen n. 2 400 työpaikkaa varten. Työpaikkamäärän lisäys alueen lainvoimaiseen asemakaavaan verrattuna on n. 400.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

- edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukaan alue on liike- ja palvelukeskusta-alue (C1). Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan (2016) mukainen.

Alueella on voimassa Sörnäistenrannan ja Hermanninrannan (Kallasadaman) osayleiskaava 11650 (tullut voimaan 14.3.2008). Osayleiskaavassa alue on palvelujen ja hallinnon sekä keskustatoimintojen aluetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on osayleiskaavan mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 8.11.2011) mukaan alue on osittain kallioresurssialuetta (Kallioresurssi, joka sopii maanalaisten tilojen rakentamiseen). Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 11760 (tullut voimaan 2.1.2009). Kaavan mukaan alue on toimistorakennusten kortteli-alue (KT).

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Rakennuslautakunta hyväksyi alueelle rakennettavan toimistorakennuksen ensimmäisen vaiheen rakennusluvan kokouksessaan 21.3.2017.

Rakennuslautakunta hyväksyi alueelle rakennettavan toimistorakennuksen toisen vaiheen rakennusluvan kokouksessaan 19.1.2019.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Korttelialue on yksityisomistuksessa.

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 tontin omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) vesihuolto
- asuntotuotantotoimisto (ATT)
- Helsingin kaupungin liikenneliikelaitos (HKL)
- pelastuslaitos
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- sosiaali- ja terveysvirasto
- ympäristökeskus

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/suunnitelmat.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 18.4.–12.5.2017 seuraavissa paikoissa:

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

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat vesihuollon huomioimiseen sekä viherkertoimen käyttöön, ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen liittyviin kaavaratkaisuihin. Kannanotoissa esite-

tyt asiat on otettu asemakaavan muutoksen valmistelun yhteydessä huomioon niiltä osin kuin se tässä kaavaprosessissa on mahdollista.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui varjostukseen, rakennuksen enimmäiskorkeuden määrittämiseen ja IV-laitteiden aiheuttamaan meluun. Mielipide on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakennuksen pohjoisreuna on suunniteltu irti tontinrajasta ja kaavakarttaan on lisätty rakennuksen enimmäiskorkeudet.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

Vastine mielipiteeseen on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 7.3.–5.4.2019

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnossa esitetyt huomautukset kohdistuivat yleisiin vesijohtoihin ja viemäreihin, jotka on rakennettu valmiiksi, eivätkä muutokset edellytä niiden siirtämistä.

Lausunto saatiin seuraavalta taholta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)

Lisäksi seuraava taho ilmoitti, ettei ole lausuttavaa:
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista viranomaisten lausunnoista.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta.

Asemakaavan muutoksen hyväksyminen

Kaupungin uusi hallintosääntö 1.6.2017 alkaen on laajentanut lautakunnan toimivaltaa asemakaavojen osalta. Poiketen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ilmoitetusta, kaavan hyväksyy kaupunginvaltuuston sijaan kaupunkiympäristölautakunta.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 7.5.2019 hyväksyä Työpajankatu 12:n asemakaavan muutoksen 7.5.2019 päivätyn piirustuksen numero 12462 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmevin perustein.

Helsingissä 7.5.2019

Marja Piimies

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 17.01.2019
Kaavan nimi Työpajankatu 12
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 04.04.2017
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 09112462
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,8219 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,8219

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	0,8219	100,0	34300	4,17		4300
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,8219	100,0	34300	4,17		4300
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					

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	0,8219	100,0	34300	4,17		4300
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,8219	100,0	34300	4,17		4300
KT	0,8219	100,0	34300	4,17		4300
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

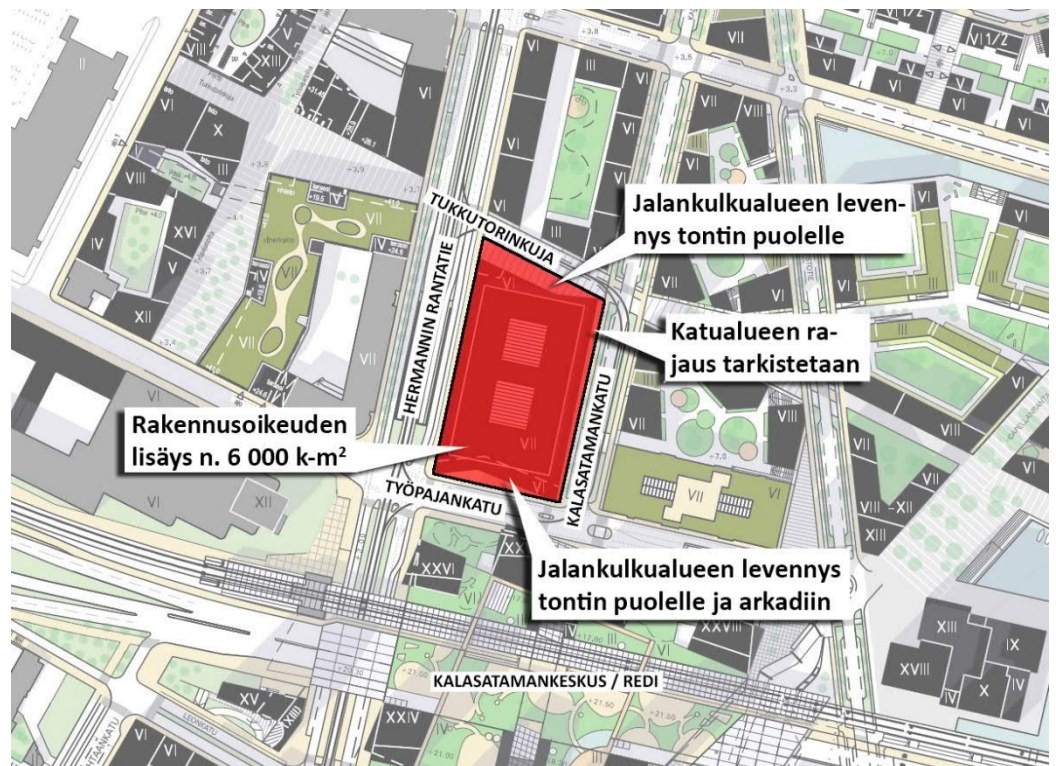


KORTTELIN 10599 ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Välittömästi Kalasataman keskuksen pohjoispuolella sijaitsevan korttelin asemakaavan muutosta suunnitellaan. Korttelin rakennusoikeutta lisätään n. 6 000 k-m².

Suunnittelun tavoitteet ja alue



Asemakaavan muutos koskee korttelia 10599 ja katualueen osaa. Tavoitteena on mahdollistaa n. 36 000 k-m² kokoisen toimistorakennuksen rakentaminen Hermannin rantatien, Tuuktorinkujan, Työpajankadun ja Kalasatamankadun rajaamalle alueelle. Korttelin etelä- ja pohjoispäättyihin suunnitellaan katualueita täydentävät levennykset jalankulkualueisiin. Lisäksi rakennuksen eteläpäättyyn suunnitellaan arkadi.

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (havainnekuva, kaavaluonnos) on esillä 18.4.–12.5.2017 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

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

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 12.5.2017**. Niille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa, lähetetään tieto lautakunnan päätöksistä.

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, Kallio-seura, Hermannin-Valtila -seura
 - Helsingin Yrittäjät ry
 - Helsingin yrittäjät - Vanhakaupunki ry
 - kauppakamari
 - asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
-

- kiinteistöviraston tonttiosasto
- pelastuslaitos
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- sosiaali- ja terveystieteiden virasto
- ympäristökeskus

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa kaupunkikuvaan ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat.

Kaavan toteuttamisen myötä Tukutorinkujan ja Työpajankadun jalankulkualueet laajenevat tontin puolelle. Lisäksi Työpajankadun jalankulkualuetta kasvattaa rakennukseen suunniteltu arkadi. Rakennusoikeuden lisäämisen myötä rakennuksen runkosyvyys kasvaa korttelin sisäpihan suuntaan.

Suunnittelun taustatietoa

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaava-alueeseen kuuluu pieni kaupungin omistuksessa oleva katualueen osa, joka on tarkoitus liittää osaksi korttelialuetta. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta aloitteesta. Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäytösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (2009) alue on merkitty toimistorakennusten korttelialueeksi ja katualueeksi.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi ja kerrostalovaltaiseksi alueeksi, asuminen/toimitila.

Sörnäistenrannan ja Hermanninrannan osayleiskaavassa (2008) alue on palvelujen ja hallinnon sekä keskustatoimintojen aluetta.

Kortteli on parhaillaan työmaa-alueena. Korttelin eteläosaan on myönnetty rakennuslupa kaavamuutoksen tavoitteena olevan toimistotalokokonaisuuden ensimmäiselle vaiheelle.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Tuukka Linnas, arkkitehti, p. (09) 310 37308, tuukka.linnas@hel.fi

Liikenne

Johanna Iivonen, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37137,
johanna.iivonen@hel.fi

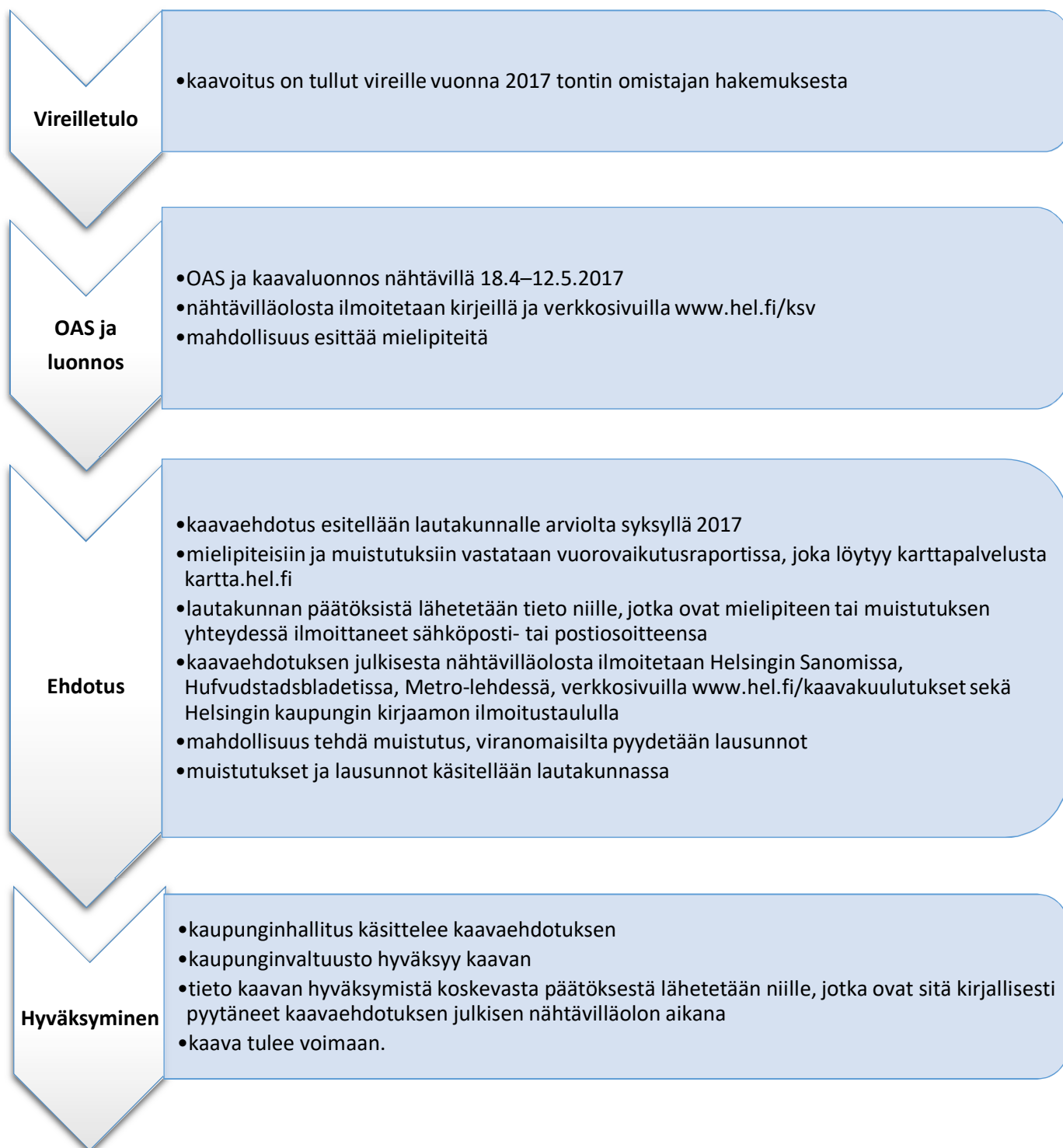
Teknitaloudelliset asiat

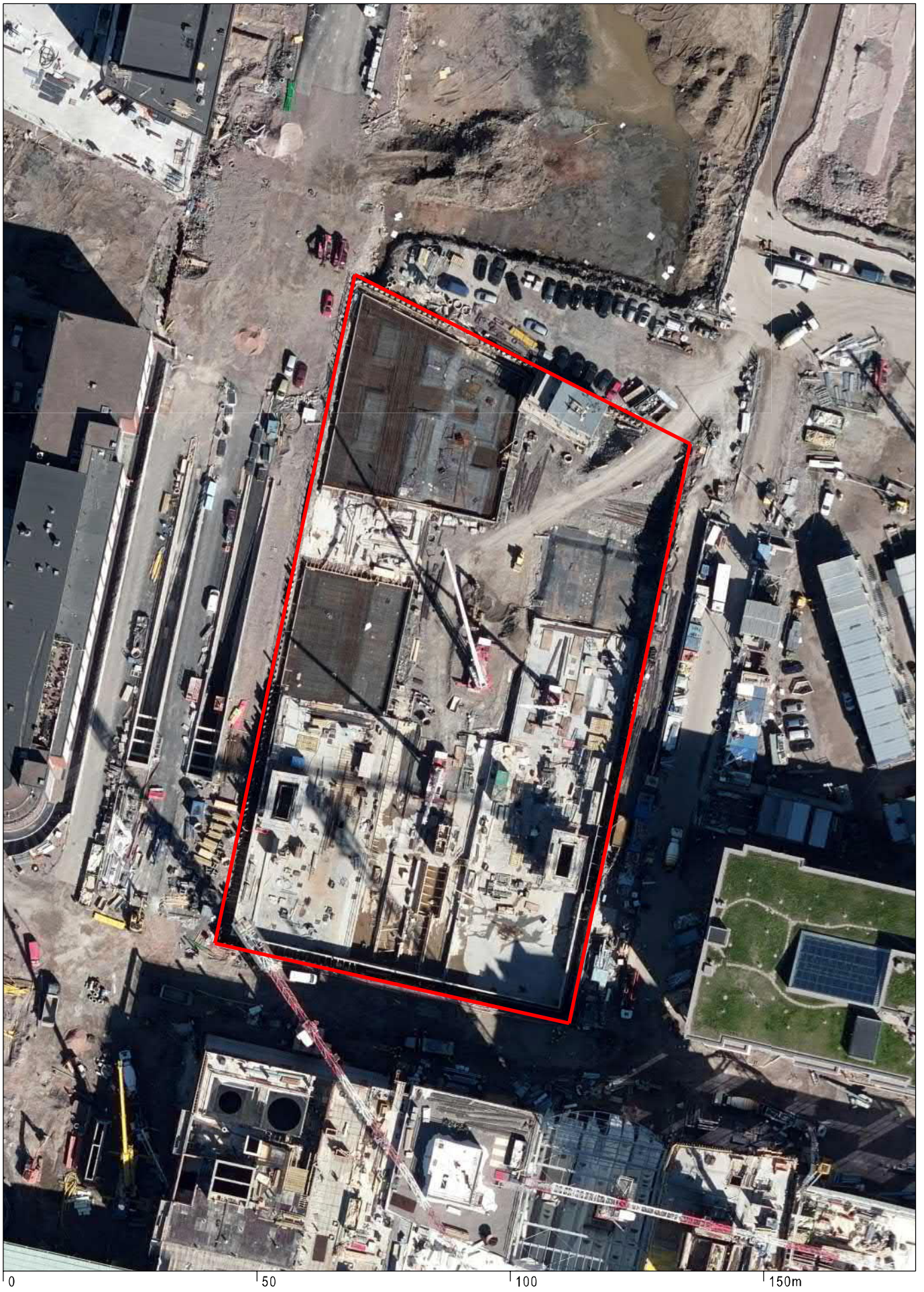
Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, p. (09) 310 37250,
kaarina.laakso@hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkisuunnittelee, twitter.com/ksvhelsinki, www.youtube.com/helsinkisuunnittelee) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla (www.hel.fi/suunnitelma-vahti).

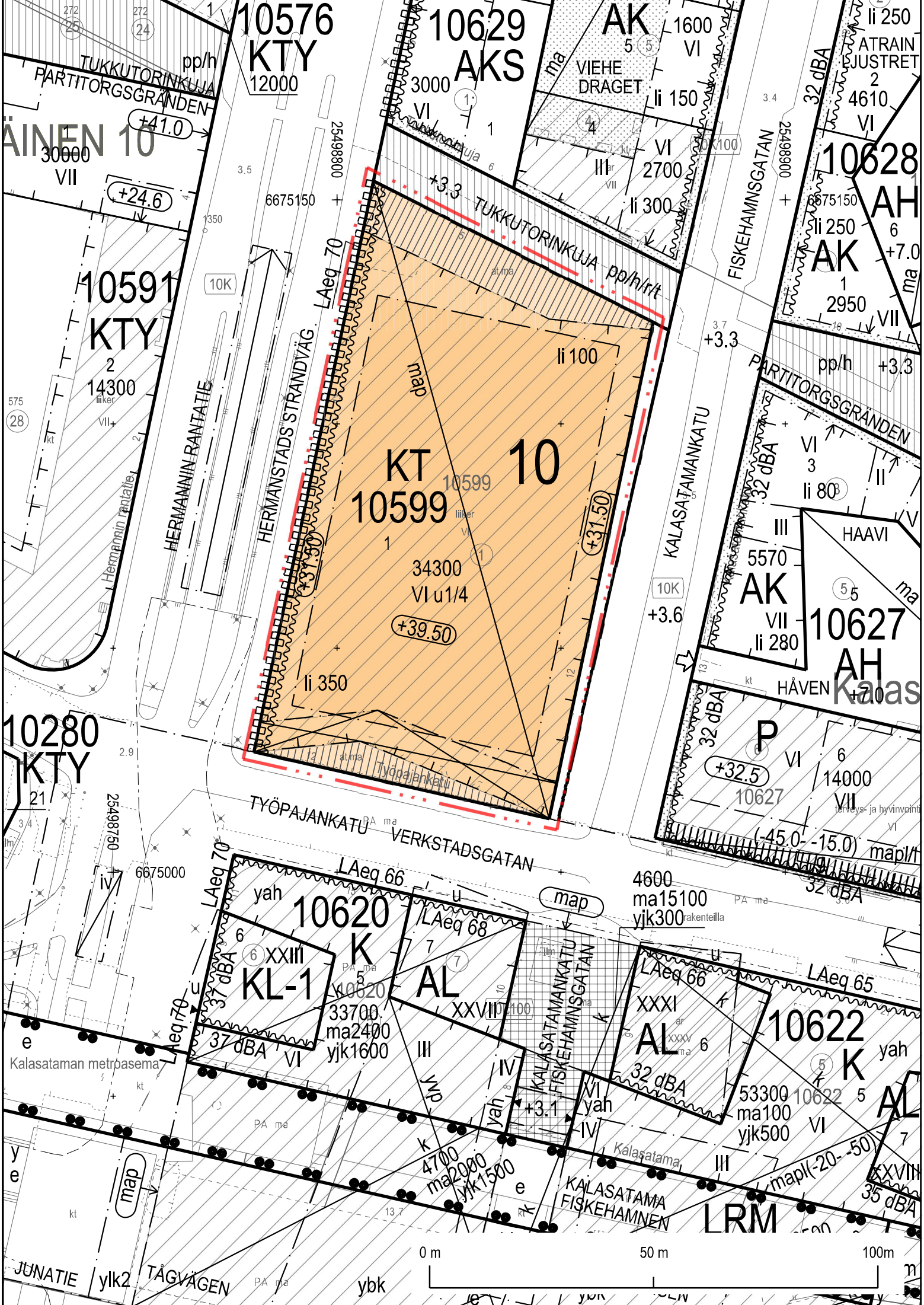
Kaavoituksen eteneminen





Ilmakuva
Työpajankatu 12

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Länsisatama–Kalasatama-tiimi



10576
KTY
12000

10629
AKS
3000

AK
1600
VIEHE
DRAGET

ÄINEN 10
30000
VII

10591
KTY
14300

KT
10599
10599
34300
VI u1/4

10628
AH
2950

AK
1
2950

10627
AH
Kaaas

10280
KTY
21

TYÖPAJANKATU
VERKSTADSGATAN

10620
K
33700
ma2400
yjk1600

AL
XXVIII

AL
XXXI

10622
K
53300
ma100
yjk500

LRM


0 m 50 m 100 m

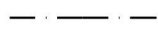
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

KT

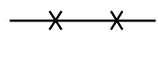
Toimistorakennusten korttelialue.

 2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

 Osa-alueen raja.

 Ohjeellinen tontin raja.

 Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

10 Kaupunginosan numero.

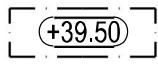
10599 Korttelin numero.

1 Ohjeellisen tontin numero.

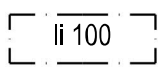
34300 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

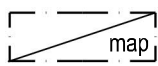
VI Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.


VI u/4 Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

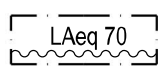
 Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeus-
asema.

 Rakennusala.


 Rakennusalan osa, johon on rakennettava vähintään kerrosalaa osoittavan luvun verran liike-, näyttely-, kahvila- tai ravintolatilaa.

 Alue, jolle saa rakentaa maanalaisia pysäköinti-, varasto-, sosiaali- ja teknisiä tiloja asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

 Alueen osa, jolle tulee rakentaa arkadi.

 Rakennuksen ulkopuolinen melutaso, jonka perusteella voidaan määrittää vaatimus ulko-
vaipan kokonaisääneneristävyydelle.

 Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

 Alueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Parviloja saa rakentaa sen estämättä mitä rakennuksen kerrosluvusta on määrätty.

Näyttely- ja kokoontumistiloja sekä julkisia palvelutiloja saa sijoittaa kahteen alimpaan maanpäälliseen kerrokseen. Alin kerros ei saa olla 0,7 m korkeammalla kuin viereinen katualue.

Piha-alue saadaan kattaa lasikatteella. Katettu sisäpiha, siellä olevat portaat ja jalankulkusillat saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Ilmanvaihdon konehuoneet ja muut tekniset tilat, talotekniikan kuilut sekä serveri-, laite- ja pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Mahdollisten tonttien välisiin rajaseiniin saa tehdä aukkoja, eikä tonttien välille tarvitse rakentaa rajaseiniä. Alueet on suunniteltava siten, että rajaseiniä vastaava turvallisuustaso on saavutettavissa.

Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin paikalla muurattua poltettua tiiltä tai muuraton pinnan päälle tehtyä rappausta sekä lasia.

Rakennusrungon sisään on varattava riittävä tila pysäköintihallin poistoilmakanavien johtamiseksi katolle.

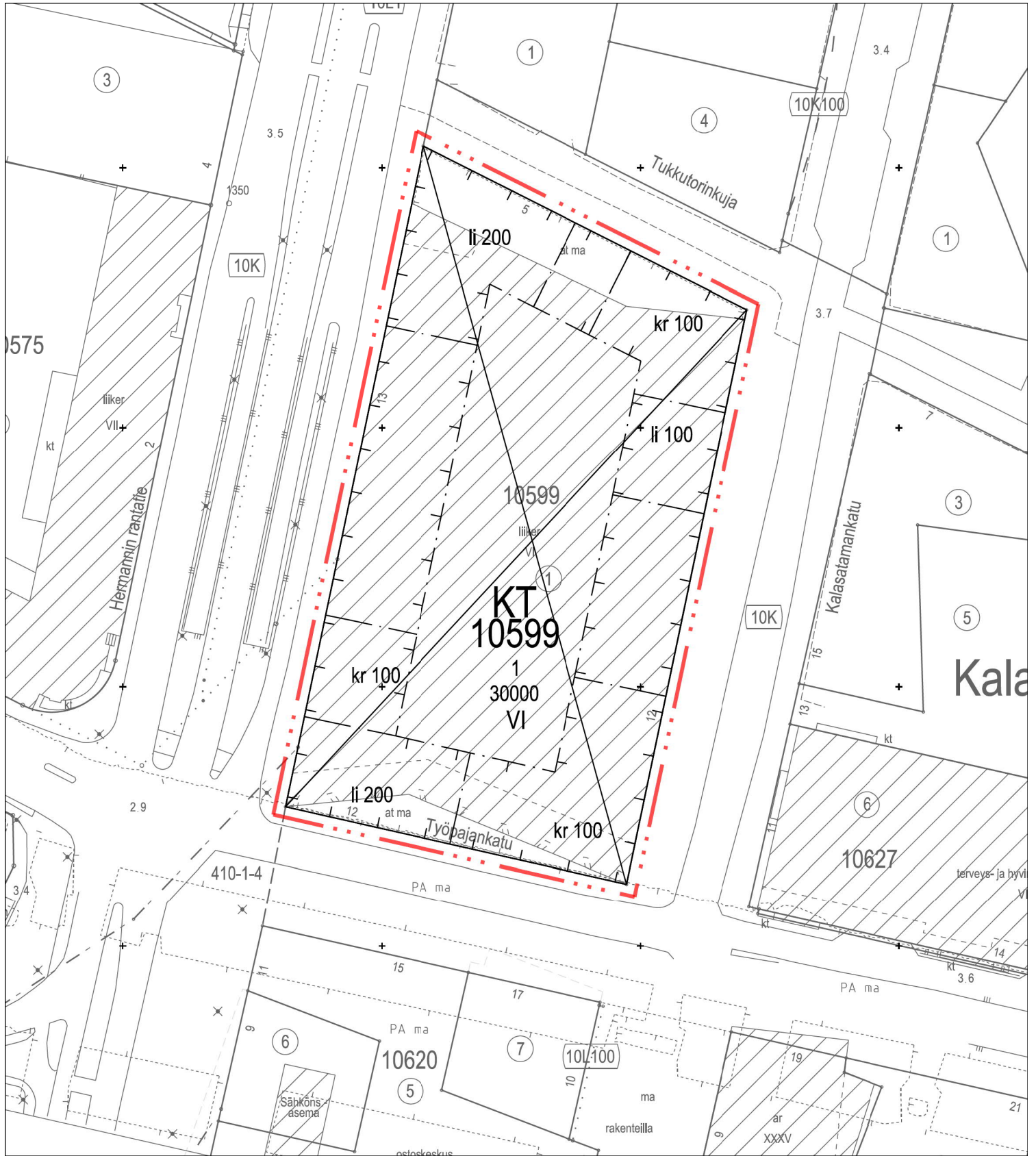
Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Orsi- ja pohjaveden pintaa ei saa pysyvästi alentaa. Olemassa oleville rakennuksille ja rakenteille ei saa aiheutua haittaa työnaikaisesta pohjavedenalennuksesta.

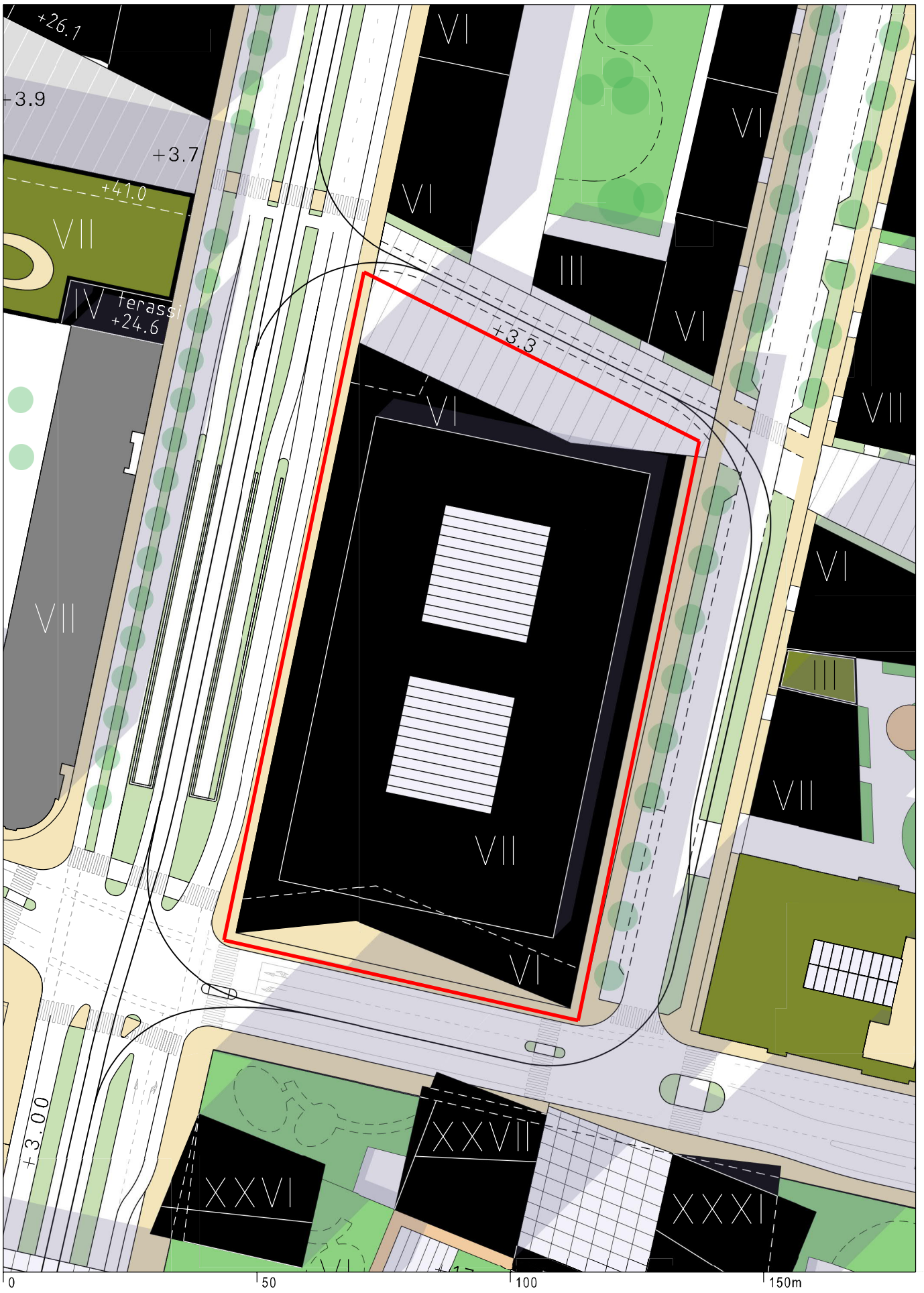
Kortteliin 10599 saa rakentaa voimassa olevan rakennusluvan mukaisesti 258 autopaikkaa.

Kortteliin 10599 tulee rakentaa vähintään voimassa olevan rakennusluvan mukaisesti 382 polkupyöräpaikkaa.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

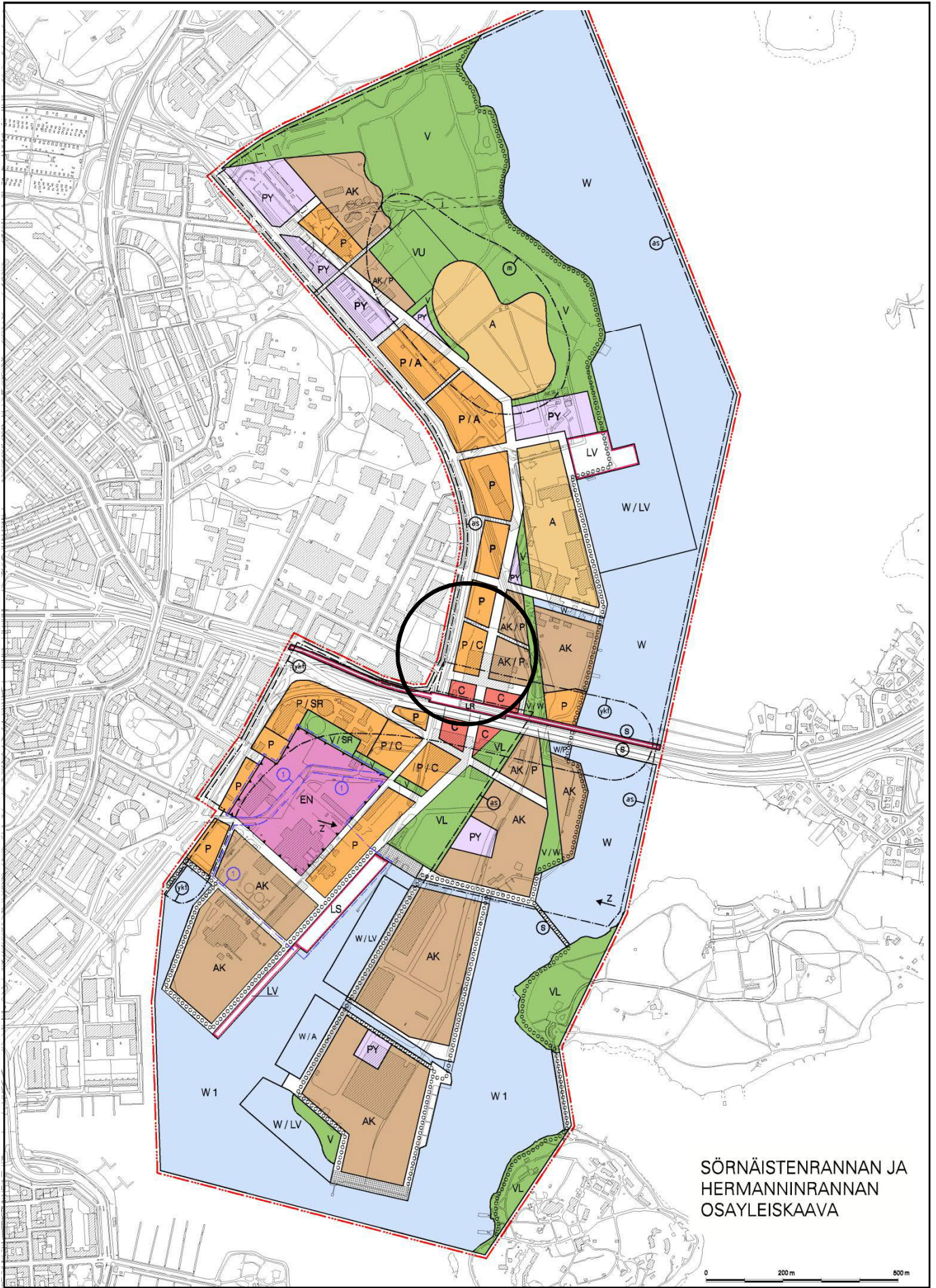


Asemakaava nro 11760, jonka asemakaavan muutos nro 12462 voimaantullessaan kumooa.
 Detaljplan nr 11760 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12462 träder i kraft.



Havainnekuva
Työpajankatu 12

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Länsisatama–Kalasatama-tiimi






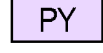








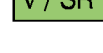
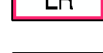
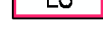















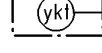
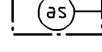
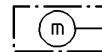
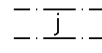

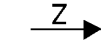
SÖRNÄISTENRANNAN JA
HERMANNINRANNAN
OSAYLEISKAAVA

Sörnäistenrannan ja Hermanninrannan osayleiskaava
Liite selostukseen nro 12462

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Kalasatama – Malmi-tiimi

OSAYLEISKAAVAMERKINNÄT

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

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

OSAYLEISKAAVAMÄÄRÄYKSET

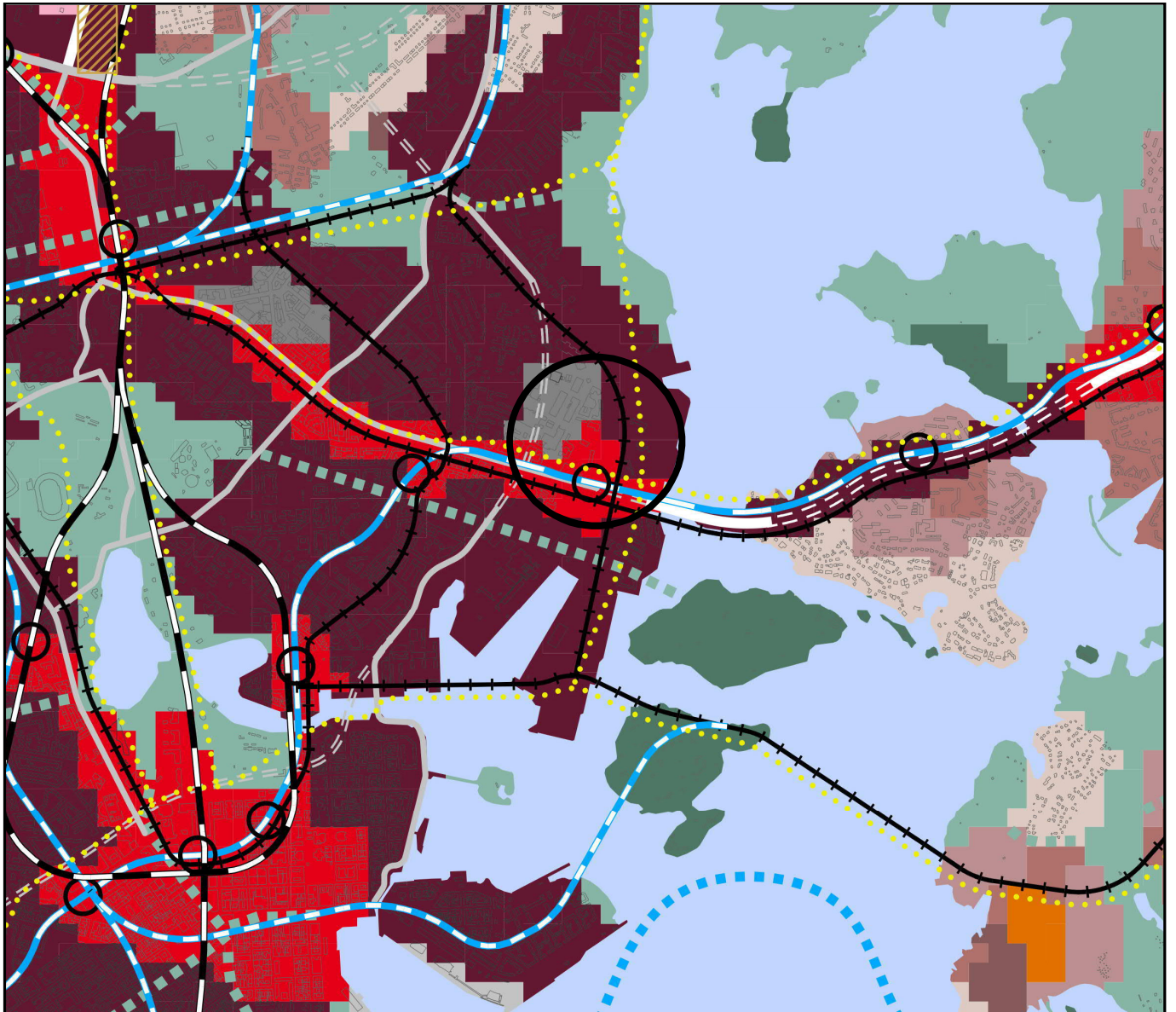
Kaavoituksessa, muussa suunnittelussa ja rakenta- misessa tulee ottaa huomioon valtioneuvoston asettamat melutason ohjearvot.






















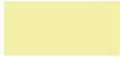

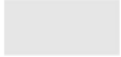





Pilaantuneet maa-alueet on kaavoituksen ja muun suunnittelun yhteydessä selvítettävä ja ennen rakentamiseen ryhtymistä kunnostettava.

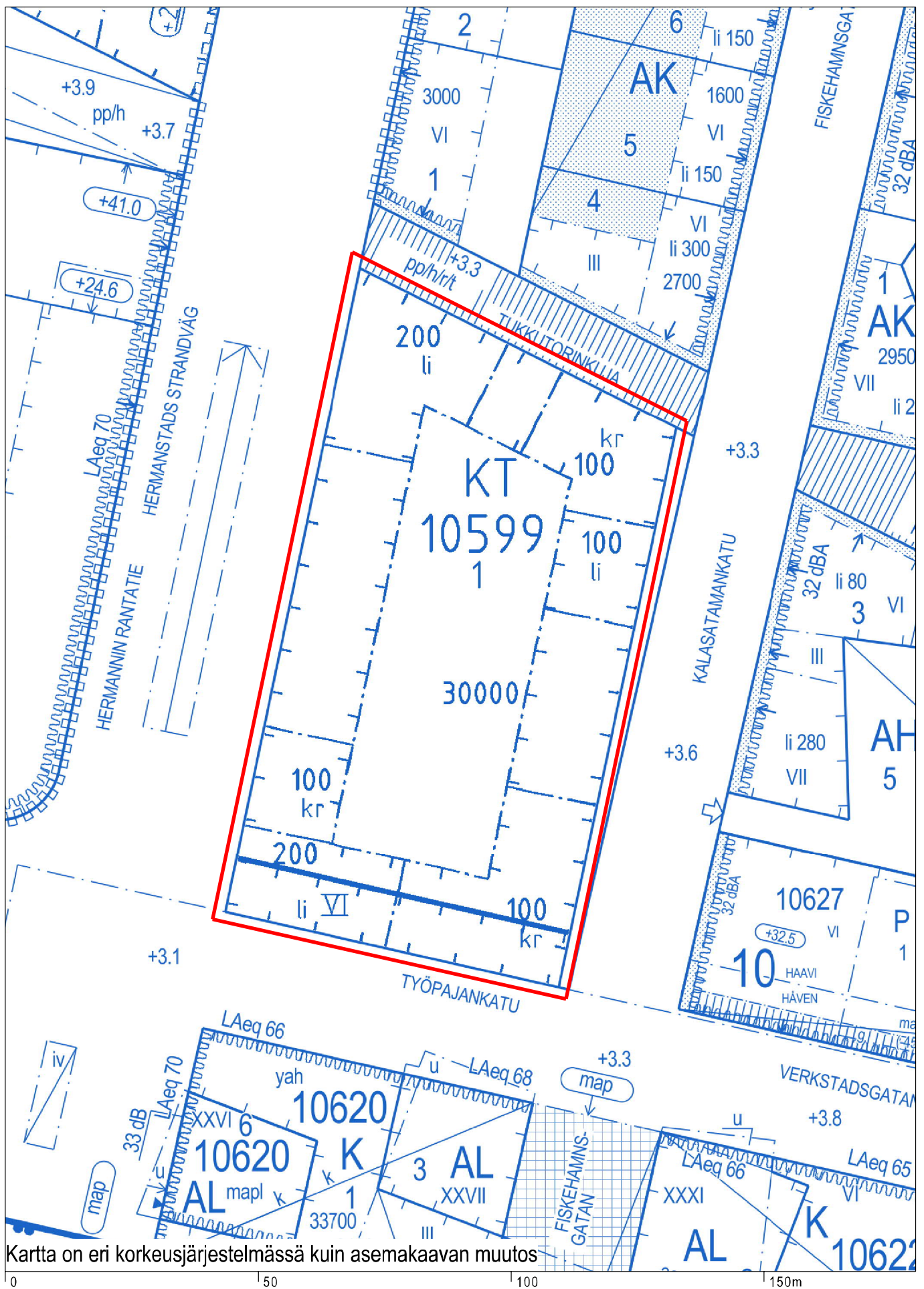
Pohjasedimentin pilaantuneisuus on selvítettävä alueilla, joilla on kaavan mukaisesta rakentamisesta johtuva merkittävä ruoppaustarve.

Energiahuollon alueen ja sen lähiympäristön maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen teollisen käyttöhistorian vaikutukset raken- nuksiin ja maaperään, alueen toimintojen ympäris- töhäiriöt ja turvallisuuden edellyttämät suojaetäi- syydet sekä jäähdytysveden keskeytymätön saanti.

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



	Liike- ja palvelukeskusta C1		Satama		Pikaraitiotie
	Kantakaupunki C2		Puolustusvoimien alue		Raideliikenteen yhteistarve
	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		



Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos

Ote ajantasa-asemakaavasta
Työpajankatu 12

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Länsisatama-Kalasadatama-tiimi



Kortteli 10599, näkymä Tukutorinkujalta etelään



Näkymä Työpajankadulta länteen

K-KAMPUS KAUPUNKIKUVANEUVOTTELUKUNTA 25.11.2016

JKMM

Kortteli 10599, näkymä Työpajankadulta länteen