



HELSINKI

ASEMAKAAVOITUS

2017:12438

KALASATAMAN KESKUS 2

10. KAUPUNGINOSA, SÖRNÄINEN, KALASATAMA

KORTTELI 10593

KORTTELI 10620 TONTTI 6

KORTTELI 10621 TONTTI 6

KATUALUEET

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN NRO 12438 SELOSTUS





ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12438
PÄIVÄTTY 28.2.2017

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
10. kaupunginosan (Sörnäinen)
kortteliä 10593,
korttelin 10620 tonttia 6,
korttelin 10621 tonttia 6
sekä katualueita

Kaavan nimi:
Kalasataman keskus 2

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 7.11.2016
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 28.2.2017
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 7.4.–8.5.2017
Asemakaavoituspalvelu: muutettu 22.8.2017
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto**Maankäyttö:**

Salla Hoppu, arkkitehti

Tuomas Hakala, tiimipäällikkö

Liikenne:

Johanna Iivonen, liikenneinsinööri

Riikka Österlund, liikenneinsinööri

Teknistaloudelliset asiat:

Helena Färkkilä-Korjus, diplomi-insinööri

Raila Hoivanen, diplomi-insinööri

Mikko Juvonen, diplomi-insinööri

Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri

Kaarina Laakso, diplomi-insinööri

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri

Vuorovaikutus: Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija**Kaavapiirtäminen:** Raija Juntunen, suunnitteluavustajaRakennusvalvontavirasto

Hannu Litovuo, arkkitehti

Rakennusvirasto

Sauli Hakkarainen, projektinjohtaja

Kiinteistövirasto

Juhani Linnosmaa, tonttiasiamies, DI

Hakijataho

Srv Oyj

Hankesuunnittelu

Kalasataman keskus: Helin & Co architects

Hotellin viitesuunnitelma: Arkkitehdit Soini & Horto Oy

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	7
ASEMAKAAVAN KUVAUS	8
Tavoitteet	8
Mitoitus.....	8
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	8
Liikenne.....	10
Palvelut	11
Esteettömyys.....	11
Ekologinen kestävyys.....	11
Suojelukohteet	12
Yhdyskuntatekninen huolto ja tulvasuojelu.....	12
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	12
Ympäristöhäiriöt	14
Pelastusturvallisuus.....	19
Vaikutukset.....	20
TOTEUTUS.....	24
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	25
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	29

LIITTEET

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Sijaintikartta
- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4/A3-koossa)
- Havainnekuva
- Ote maakuntakaavasta
- Ote Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavasta
- Ote Yleiskaava 2002:sta
- Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta (kaupunginvaltuusto 26.10.2016)
- Sörnäistenrannan ja Hermanninrannan osayleiskaava
- Helsingin maanalainen yleiskaava
- Ote ajantasa-asemakaavoista
- Maanalainen asemakaava nro 12222

4 Viitesuunnitelmat

- Päiväkodin pihan suunnitelma
- Kalasataman keskuksen viitesuunnitelmat
- Hotellin viitesuunnitelma
- Festarikujan katusuunnitelma
- Festarikujan ja Lautatarhakadun itäosan liikennesuunnitelmaluonnos

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti

Asemakaavamuutosta varten laaditut selvitykset

- Korkea rakentaminen Helsingissä. *Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2011:4*
 - Kalasataman keskuksen vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuuriympäristöön. *Kaupunkisuunnitteluvirasto, 31.10.2011, 6.2.2017*
 - Varjotutkielma, Kalasataman keskus. *Helin & co arkkitehdit, 11.10.2016, 9.1.2017*
 - Ote Kalasataman raitioteiden yleissuunnitelmaluonnoksesta. *Kaupunkisuunnitteluvirasto, 25.1.2017*
-

- Kalasataman korkeiden rakennusten vaikutukset lintuihin, erityisesti Vanhankaupunginlahden Natura-alueen linnustoon. *Ympäristötutkimus Yrjölä, 6.9.2011*
 - Palotekninen suunnitelma kaavoituksen tarpeisiin. *L2 Paloturvallisuus Oy, 27.1.2017*
 - Kalasataman keskus, lausunto suunnitelmamuutosten tuulisuusvaikutuksista. *Wsp Finland Oy, 22.12.2016*
 - Kalasataman keskuksen korttelin 10593 ja tornien 7 ja 8 meluselvitys asemakaavamuutosta varten. *Srv Oyj, Sito 3.2.2017*
 - Raideliikenteen tärinän ja runkomelun huomioiminen kaavamuutosalueilla. *Akukon Oy, 10.10.2016*
 - Asiantuntija-arvio ilmanlaadusta. *Ilmatieteen laitos, Sito, 1.11.2016*
 - Kalasataman hotellihankkeen ekologiset kriteerit. *Green Building Partners Oy, 21.10.2016*
 - Kalasataman keskus 2, kaavamuutosalueet 2016, pilaantuneisuustarkastelu. *FCG Oy, 31.12.2016*
 - Pohjaveden tila -yhteenvedo. *SITO, 4.2.2017*
 - Kalasataman keskus, autopaikkalaskelma, pyöräpaikkalaskelma. *SITO, 18.11.2016*
 - Kalasataman keskus, alustava kerrosalalaskelma ja -kaaviot. *Helin & co arkkitehdit, 15.11.2016*
 - Helen Oy, Hanasaaren lämpökeskuksen öljysäiliöiden suuronnettomuusvaarojen arviointi, *Elomatic Consulting and Engineering, 14.7.2016*
 - Helen Oy, Hanasaaren 7500 m³ POK-säiliön suuronnettomuusvaarojen arviointi, Savukaasujen leviämismallinnus, räjähdys- ja lämpösäteilytarkastelu, *Elomatic Oy 21.3. 2013*
 - Hanasaaren B-voimalaitoksen pelletin ja ammoniakkiveden varastoinnin ja käsittelyn suuronnettomuusvaarojen arviointi, savukaasujen ja ammoniakkin leviämismallinnus, räjähdys- ja lämpösäteilytarkastelu, *Talka i., Sivonen K., Elomatic Consulting & Engineering, 28.2.2013*
 - Helsingin Energia, Hanasaaren energiahuoltoalue, Suuronnettomuusvaarojen arviointi, *Pöyry Industry Oy, 2009*
-

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

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Kalastaman keskuksen kahta tornia, keskuksen länsipuolella sijaitsevia yhtä korttelia ja katualueita. Kaavaratkaisu mahdollistaa Kalastaman keskuksen kahden tornin käyttötarkoituksen muutoksen ja hotellin rakentamisen keskuksen länsipuolella olevaan kortteliin. Lisäksi kaavaratkaisu mahdollistaa Lautatarhankadun muuttamisen jalankulku- ja pyöräilykaduksi sekä Festarikujan rakentamisen.

Tavoitteena on Kalastaman keskuksen kahden tornin käyttötarkoituksen muuttaminen siten, että toimistotorni muutetaan asuinkäyttöön ja hotellitorni muutetaan toimiston ja huoneistohotellin tarpeisiin. Nykyinen toimitilakortteli muutetaan hotellirakennusten korttelialueeksi ja mahdollistetaan arkkitehtikilpailun voittaneen ehdotuksen toteuttaminen kortteliin. Keskuksen läheisyydessä jalankulun ja pyöräilyn ympäristöä kehitetään.

Uutta asuntokerrosalaa on 10 930 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 240 asukasta.

Kaavaratkaisu edistää Kalastaman keskuksen sekä viihtyisän ja sujuvan jalankulkuympäristön toteutumista.

Helsingin kaupunki omistaa katualueet ja suunnitellun hotellitontin kortteliin 10593. Kalastaman keskuksen korttelialueet ovat osittain kaupungin ja osittain yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot. Esitetyt huomautukset kohdistuivat alueen läheisyydessä sijaitseviin vaaralliseksi luokiteltaviin kemikaaleja varastoiviin ja käsitteleviin kohteisiin, kaupungille aiheutuviin investointeihin, hälytysajoyhteyksiin, hotellin paloturvallisuuteen ja pelastuslaitoksen operatiivisen toimintakyvyn mahdollistamiseen, huoneistohotellin kaavamääräyksiin, Suvilahden saavutettavuuteen ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennuskantaan sekä raideliikenteen häiriöttömyyden ja toimintavarmuuden turvaamiseen. Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on kaupunkikuvallisesti laadukkaan ja toiminnoiltaan monipuolisen tiiviin kaupunkiympäristön toteutuminen Kalasataman keskustassa. Kaavan liikenteellisenä tavoitteena on jalankulun ja pyöräilyn ympäristön parantaminen sekä Suvilahden ja Tukutorin alueiden yhdistäminen toisiinsa Junatien alittavalla Festarikujalla.

Tavoitteena on Kalasataman keskuksen osalta kahden tornin käyttötarkoituksen muuttaminen siten, että voimassa olevassa asemakaavassa oleva toimistotorni muutetaan asuinkäyttöön ja hotellitorni toimiston ja huoneistohotellin tarpeisiin. Muilta osin Kalasataman keskuksen toteuttaminen ei vaadi kaavamuutoksia.

Hotelli sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla saavuttaessa lännestä Junatietä pitkin Kalasatamaan. Kaupunkikuvallisen laadun saavuttamiseksi hotellista järjestettiin arkkitehtikutsukilpailu, jonka voitti Arkkitehdit Soini & Horto Oy. Hotelli on tarkoitettu toteuttaa Kalasataman keskuksen viereen siten, että se täydentää kokonaisuutta toiminnallisesti ja tukeutuu osittain keskuksen palveluihin. Sekä Kalasataman keskuksen että hotellin osalta asemakaava laaditaan viitesuunnitelman pohjalta ja yhteistyössä hakijan (Srv Oyj) kanssa.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että toteutetaan AM-ohjelman asuntotuotantotavoitetta, edistetään uusien asuntojen laadukkaita toteutustapoja, yritysten toimintaa edistetään, asukkaille mahdollistetaan sujuvat ja integroidut palvelut, jalankulun ja pyöräilyn ympäristöä parannetaan.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 1,42 ha.

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala säilyy ennallaan, mutta uutta asuntokerrosalaa saadaan 10 930 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 240 asukasta.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue sijoittuu rakentuvan Kalasataman keskiöön. Alueella on tällä hetkellä Kalasataman keskuksen työmaa, metroasema, Lautatar-

hankatu, Junatie sekä Sörnäisten rantatieltä johtavaa luiskaa penkereineen. Joukkoliikenneyhteydet ovat erinomaiset Kalasataman metroaseman takia.

Kaava-alueesta luoteeseen sijaitsee Tukutorin alue sekä toimitalu-alue. Lounaispuolella on kulttuurihistoriallisesti arvokas Suvilahden entinen sähkö- ja kaasulaitosalue sekä omana kokonaisuutenaan Hanasaari B-voimalaitos ympäröivine rakennuksineen. Alueen kaakkoispuolella on pian valmiiksi rakentuva Sörnäisten niemen asuinalue. Alueen koillispuolelle rakentuu Kalasataman terveys- ja hyvinvointikeskus, joka aloittaa toimintansa vuonna 2018.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontit liittyvät Kalasataman keskukseen. Rakennusten korkeus vaihtelee tonteittain. Asemakaavan tontti 10620/6 on osoitettu 26 kerrosta korkealle ja tontti 10621/6 on osoitettu 24 kerrosta korkealle rakennukselle. Asemakaavassa varaudutaan asumisen edellytysten täyttymiseen tonteilla. Rakennuksista avautuu hienot näkymät erityisesti Helsingin keskustan ja avomeren sekä idän suuntaan. Rakennukset integroituvat liike- ja toimistorakennusten (K) korttelialueisiin alempien kerrosten osalta.

Tontti 10620/6 on osoitettu hybriditornille, johon rakennetaan kauppakeskuksen kattotason päälle toimistotiloja ja huoneistohotelli. Tontin asuintilat tulee rakentaa huoneistohotellina. Lisäksi kaava määrää rakentamaan tornin kattokerrokseen julkisesti käytössä olevan kahvilan/ravintolan kattoterasseineen. Tontin kerrosalasta vähintään 30 % on rakennettava toimistolle. Tontin kerrosalasta enintään 60 % saa rakentaa huoneistohotellin käyttöön ja huoneistohotellia varten tulee rakentaa tarvittavat aputilat.

Tontille 10621/6 rakennetaan asuntoja kauppakeskuksen kattotason yläpuolelle. Asuntojen ulkoalueet rakennetaan liike- ja toimistorakennusta olevan osan katolle, viherkansitasolle (AK 12070). Lisäksi tontille on rakennettava tilat päiväkotia varten. Päiväkodin tiloista tulee olla sujuva yhteys ulos päiväkodin piha-alueelle puistokannan tasoon.

Asemakaava edellyttää, että kuhunkin asuinrakennukseen katutasoon rakennetaan kunkin asuinrakennuksen identiteettiä korostava erityisen korkealaatuinen sisääntuloaula. Asuinrakennusten kattokerrokseen on rakennettava terassi ja yhteistiloja rakennuksen kaikkien asukkaiden käyttöön. Asuntoihin saa rakentaa viherhuoneet ja niiden tulee visuaalisesti olla osa julkisivupintaa. Asuintorneihin ei saa rakentaa parvekkeita.

Korttelialueen pysäköinti sijoittuu kokonaisuudessaan keskuksen maanalaiseen yhteiskäyttöiseen pysäköintilaitokseen.

Hotellirakennusten korttelialue (KL-1)

Kortteli 10593 on osoitettu 15 kerrosta korkealle hotellirakennukselle. Hotellin julkisivujen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoisia, julkisivumateriaaleina tulee käyttää pääosin terästä ja lasia. Kattopinnan tulee olla osin viistetty ja rakennuksen ilmeeltään veistoksellinen. Rakennuksen maantasokerros tulee rakentaa ilmeeltään avoimeksi ja Hermannin rantatien tasoon tulee rakentaa kahvila/ravintola. Rakennuksen kattotasoon saa rakentaa kahvilan/ravintolan sekä siihen liittyvän kattoterassin tontin kerrosalan lisäksi.

Hotellin piha tulee rakentaa yhtenäisen suunnitelman mukaan. Tontille saa rakentaa katoksia, jotka liittyvät arkkitehtuuriltaan hotellirakennukseen.

Hotellin pysäköinti sijoittuu kokonaisuudessaan Kalasataman keskuksen maanalaiseen yhteiskäyttöiseen pysäköintilaitokseen.

Liikenne

Lähtökohdat

Kalasataman keskuksen ja metroaseman lähiympäristön liikenne-ratkaisut perustuvat Sörnäistentunnelin rakentamiseen. Keskuksen lähikatuverkko palvelee erityisesti vilkastuvan kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen tarpeita, kun Lahdenväylän ja keskustan välinen pääkatuliikenne siirtyy tunneliin.

Sörnäistentunnelin asemakaavaehdotus (nro 12162) ja alustava liikennesuunnitelma (piir. nro:t 6199-7, 6200-1 ja 6201-1) hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 4.6.2013. Ehdotus oli julkisesti nähtävillä 2.8.–2.9.2013. Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia. Kaupunkisuunnitteluvirasto totesi (6.5.2014) kirjeessään kaupunginhallitukselle, etteivät annetut lausunnot anna aihetta muuttaa ehdotusta.

Autoliikenne voidaan poistaa lopullisesti Lautatarhankadun Hermannin rantatieltä Sörnäisten rantatielle johtavalta katuosuudelta, kun Sörnäistentunneli otetaan käyttöön. Kyseisen katuosuuden autoliikenteen määrä oli ennen RED1:n (Kalasataman keskus) rakentamisesta aiheutuneita kiertotiejärjestelyitä noin 7 600 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tällä hetkellä katuosuus ei ole autoliikenteen käytössä, vaan pääkatueihti Lahdenväylän suunnasta keskustaan (E75) on siirretty RED1:n kiertotievaiheen ajaksi kulkemaan Her-

mannin rantatieltä Vanhan talvitien, Työpajankadun ja Panimokadun kautta Sörnäisten rantatielle. Lautatarhankadun kautta kulkeva reitti on tarkoitus palauttaa autoliikenteen käyttöön REDI:n kiertotievaiheen jälkeen ennen Sörnäistentunnelin rakentamista (Investointiohjelmassa merkitty vuosille 2022–2026). Rakenteilla olevissa REDI:n lähikatujen liikennejärjestelyissä on varauduttu pitkäkestoiseen välivaiheeseen, jolloin REDI on avattu, mutta pääkatuliikenne kulkee vielä alueen läpi. Kalasataman keskuksen ensimmäisen vaiheen liikennesuunnitelma 6297-1 hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 25.3.2014.

Kaavaratkaisu

Autoliikenne poistetaan Lautatarhankadulta Panimokadun ja Hermannin rantatien väliltä. Metroaseman läntisen sisäänkäynnin lähialuetta kehitetään kävely- ja pyöräliikenteen ympäristönä. Nykyinen ajorata muutetaan pyörätieksi. Suvilahden sekä tukkutorin alueet yhdistävä Festarikuja rakennetaan.

Sörnäistentunnelin alustavaan liikennesuunnitelmaan täydennetään Sörnäisten rantatien, Hermannin rantatien ja Junatien liittymäjärjestelyt sekä Festarikujan ja Lautatarhankadun liikennejärjestelyt. Tunnelin päivitetty liikennesuunnitelma on tarkoitus viedä kaupunkiympäristölautakunnan päätettäväksi syksyllä 2017.

Palvelut

Kalasataman keskuksen on rakenteilla laaja alueellinen palvelujen keskittymä, johon sijoittuu päivittäistavarakauppoja ja runsaasti erikoisliikkeitä, ravintoloita, kahviloita, tuoretori, elämyskeskus, kuntosali jne. Kalasataman keskuksen kaupallisten osien on määrä valmistua syksyllä 2018. Lisäksi keskuksen pohjoispuolelle rakennetaan Kalasataman terveys- ja hyvinvointikeskus, joka otetaan käyttöön keväällä 2018.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta vaativaa alueelle sijoittuvan kauppakeskuksen, metroaseman, raitiovaunu- ja bussipysäkkien sekä alueen läheisyyteen sijoittuvan terveys- ja hyvinvointikeskuksen takia. Alue tulee suunnitella esteettömyyden erikoistason vaatimusten mukaisesti.

Ekologinen kestävyys

Ekologisen kestävyuden toteuttamiseksi hotelliin osalta on laadittu liiteraportti "Kalasataman hotellihankkeen ekologiset kriteerit". Kriteeristön tarkoitus on nostaa esiin hankkeen ympäristötehokkuutta edistävät ratkaisut ja luoda mittarit niiden toteutuksen seurannalle ja varmentamiselle. Kalasataman keskuksen ekologiset

vaatimukset on määritelty Kalasataman keskuksen toteutussopimuksessa.

Suojelukohteet

Kaava-alueen läheisyydessä on Suvilahden kulttuurihistoriallisesti arvokas voimalaitosalue, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY).

Yhdyskuntatekninen huolto ja tulvasuojelu

Lähtökohdat

Kaava-alue on nykyisten tai äskettäin suunniteltujen uusien yhdyskuntateknisen huollon verkostojen piirissä.

Kaavaratkaisu

Kaava-alueen kadut ovat aiempien asemakaavojen katualueiden mukaisia Festarikujaa lukuun ottamatta. Nykytilanteesta muuttuvat kadut ja kunnallistekniikka toteutetaan äskettäin laadittujen katusuunnitelmien mukaisina.

Ympäristöoppaan 2014, Tulviin varautuminen rakentamisessa, Opas rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla, mukainen ns. alin suositeltava rakentamiskorkeus tonteilla on +2,8 m (N2000).

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Maaperän rakennettavuus ja pohjarakentaminen

Asemakaavan päätarkoitukset ovat käyttötarkoitusten muutokset kortteleissa, jotka ovat toteutus- tai hankesuunnitteluvaiheessa. Korttelit ja katualueet noudattelevat rajauksiltaan pääsääntöisesti voimassaolevia asemakaavoja.

Maaperän pilaantuneisuus

Alueella on aiemmin ollut maaperää pilaavaa toimintaa. Maaperässä on toiminnan jäljiltä esiintynyt mm. öljyhiilivetyjä, orgaanisia liuottimia, metalleja ja PAH-yhdisteitä. Lähialueilla, mm. Suvilahdessa, on pohjavedessä havaittu orgaanisia haitta-aineita kuten öljyhiilivetyjä, PAH-yhdisteitä, aromaattisia hiilivetyjä sekä länsiosissa myös kloorattuja liuottimia. Metrوران pohjoispuolella pohjavesissä on todettu kloorattuja liuottimia mm. Junatien ja Sörnäisten rantatien risteuksen tuntumassa. Suurimmat kloorattujen

liuottimien pitoisuudet on havaittu suunnitellun Festarikujan länsipuolella. Haitta-aineita on esiintynyt myös alueen rakentamisen yhteydessä käsitellyissä kaivantovesissä.

Kaavaratkaisu

Rakennettavuus ja pohjarakentaminen

Alueen pohjarakentaminen on suurelta osin jo tehty tai ratkaistaan kaavatarkkuutta yksityiskohtaisemmin parhaillaan käynnissä olevassa toteutukseen tähtäävässä hankesuunnittelussa.

Pilaantuneisuuden kunnostaminen

Alueella on asemakaavan laatimisen aikana ollut käynnissä mittavaa rakentamista, jonka yhteydessä maaperä on etenkin Kalasataman keskuksen alueella pääosin jo kunnostettu. Hotellikorttelin 10593 alueella on syytä varautua pilaantuneisuuden esiintymiseen varsinkin noin 3–6 metrin syvyydellä.

Festarikuja rajoittuu etelässä Suvilahden alueeseen, jossa maaperässä on suuria pitoisuuksia mm. bentseeniä ja naftaleenia. Festarikujan alueella tutkimustiedot edellyttävät toteutusta edeltävää lisäselvitystä sekä etelä- että pohjoisosissa, kun työmaakäytön ja tilapäisten liikennejärjestelyjen aiheuttamat esteet ovat poistuneet. Lautatarhan katualueella mahdolliset maakaivua sisältävät muutokset edellyttävät pilaantuneisuuden lisäselvittämistä. Myös Hermannin rantatien eteläosa edellyttää lisäselvityksiä ennen toteutusta.

Asemakaavassa on annettu määräys maaperän pilaantuneisuuden selvittämisestä ja pilaantuneen maaperän puhdistamisesta. Yksityiskohtainen kuvaus alueen pilaantuneisuudesta sekä puhdistamisesta on liiteraportissa Kalasataman keskus 2, kaavamuu-tosalueet 2016, pilaantuneisuustarkastelu. *FCG Oy, 31.12.2016.*

Kalasataman keskuksen alueella on todettu voimakasta rakentamisen aikaista pohjaveden pinnan alenemista. Alueen pohjavesi on pilaantunut mm. orgaanisilla liuottimilla, minkä takia kulkeutumisriski on muiden pinnan tason muutosten vaikutusten ohella otettava huomioon kaikessa pohjaveden tilaan vaikuttavissa toimituksissa. Pohjaveden hallinnasta on laadittu selvitys ja hallintasuunnitelma, joka on esitetty liiteraportissa "*Pohjaveden tila -yhteen-veto*" (Sito Oy, 2016).

Asemakaavassa on annettu seuraavat pohjavettä koskevat määräykset: "Pohja- ja orsiveden pintaa ei saa pysyvästi alentaa. Ole-massa oleville rakennuksille ja rakenteille ei saa aiheutua haittaa

työnaikaisesta pohjavedenalennuksesta" ja " Lähialueen pohjavedessä todetut haitta-aineet on huomioitava aluetta rakennettaessa".

Ympäristöhäiriöt

Melu ja ilmanlaatu

Alueen katu- ja tieliikenteestä aiheutuu alueelle melua ja päästöjä. Myös metroliikenne on paikoin merkittävä melulähde alueella. Melutason ohjearvot ulkona ylittyvät Itäväylän rakentamattomassa lähiympäristössä, mutta tilanne on paikoin muuttumassa merkittävästi Kalasataman keskuksen rakentuessa, kun Itäväylää kateutaan.

Epäedullisten sääolosuhteiden vallitessa myös ilmanlaatu on vilkkaassa liikenneympäristössä ajoittain huono. Kalasataman keskuksen rakentaminen kohdistaa jatkossa suurimmat liikenneperäiset epäpuhtauksien pitoisuudet katteen pätyihin.

Hanasaaren voimalaitoksen piipusta kantautuu alueelle melua, joka voi paikoin erottua lähinnä yöaikaan, jolloin liikenteen melu on vähäisempää.

Kaavaa varten on laadittu meluselvitys, joka pohjautuu vuonna 2011 Kalasataman keskuksen asemakaavaa varten laadittuun selvitykseen. Myös aiemmin laadittujen ilmanlaatuselvitysten pohjalta on laadittu asiantuntija-arvioita ilmanlaadusta muuttuneeseen suunnitelmaan verraten. Nämä raportit ovat kaavaselostuksen liitteinä.

Meluselvityksen mallilaskennan perusteella puistokannella sekä katoilla sijaitsevien leikki- ja oleskelualueilla piholla saavutetaan esitetyillä meluntorjuntaratkaisulla melutason ohjearvoihin nähden hyväksyttävät olosuhteet. Ainoastaan Hanasaaren voimalaitoksen vielä toimiessa sen piipun melusta johtuen voi talviyönä ohjearvotaso periaatteessa ylittyä 1–2 desibelillä tontilla 106221/6 sijaitsevan tornin kattoterassilla ja tornin eteläpuolisilla oleskelualueilla. Tätä harvoin tapahtuvaa ja tulevaisuudessa poistuvaa tilannetta ei tarvitse huomioida tulkittaessa kaavamääräystä, jossa edellytetään ulko-oleskelualueiden meluntorjuntaa melutason ohjearvojen saavuttamiseksi.

Tornien julkisivuille kohdistuu suurimmillaan Hermannin rantatien puolella alimpiin kansitason yläpuolisiin kerroksiin 66–68 dB päiväaikainen keskiäänitaso. Kortteliin 10593 sijoittuvan hotellin pohjoisjulkisivulle on laskettu kohdistuvan suurimmillaan noin 72 dB päiväaikainen keskiäänitaso. Kaavassa on annettu julkisivuille meluselvityksen perusteella äänitasoerovaatimukset, joissa on 1-

2 desibeliä varmuusvaraa siihen nähden, mitä ohjearvotaso sisällä edellyttäisi.

Ilmanlaatuarvion mukaan Kalasataman keskuksen viherkannella, jossa sijaitsee tornitaloihin liittyvät leikki- ja ulko-oleskelualueet, saavutetaan ilmanlaadun kannalta raja- ja ohjearvoihin verraten hyväksyttävät olosuhteet. AL- ja KL-1-korttelialueilla rakennusten ilmanottokohtien sijaintiin on määrätty kiinnitettävän erityistä huomiota ja ilmanottoa tulee järjestää tason noin +30 yläpuolelta. AL-kortteleiden osalta on suositeltavaa välttää ilmanottoa Hermannin rantatien puolelta. Korttelin 10593 alueelle kohdistuu merkittävät katuliikenteen päästöt johtuen sen sijainnista Itäväylän läntisen katteen välittömässä läheisyydessä. Tästä johtuen kaavassa on erikseen kielletty tuloilman ottaminen Junatien tai Hermannin rantatien puoleisilta julkisivuilta. Suositeltava ilmanotto-kohta on hotellin kattotaso, joka on riittävän etäällä sekä autoliikenteen päästöistä että huippulämpökeskuksen päästölähteestä.

Runkomelu ja tärinä:

Metroluikenteestä aiheutuu siltarakenteeseen värähtelyä, joka saattaa rakennuksiin siirtyessään esimerkiksi kuulua runkomeluna. Rakenteilla olevan Kalasataman keskuksen suunnitteluperiaatteena on ollut toteuttaa metrosillan ja sitä ympäröivän rakennuksen rakenteet itsenäisinä rakenteina, jotka eivät ole mekaanisesti lainkaan kytköksissä toisiinsa. Tällöin saadaan varmistettua, että metroluikenteen siltarakenteisiin aiheuttama värähtely ei pääse kytkeytymään edelleen rakennusrunkoon ja aiheuttamaan tärinä- tai runkomeluhaittoja kauppakeskuksen ja tornitalojen sisätiloissa.

Kaavassa on annettu määräys raideluikenteen aiheuttaman runkoäänien huomioon ottamiseksi rakennusten suunnittelussa. VTT on raportissaan "Maaluikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi, Esiselvitys, VTT Tiedotteita 2468" esittänyt suosituksensa runkomelun tavoitearvoiksi eri rakennustyyppien osalta.

Energiahuoltoalue

Lähtökohdat

Asemakaavan muutosalueen eteläpuolella on Helen Oy:n energiahuoltoalue, jolla toimivat mm. Hanasaaren B-voimalaitos, huippulämpökeskus ja satama. Polttoainetta varastoidaan kivihillen avovarastossa Hanasaaren kärjessä. Alueella on kaksi alkuperäiseltä kooltaan noin 7 500 m³ öljysäiliötä. Toisessa varastoidaan raskasta polttoöljyä ja toinen on muutettu kevyelle polttoöljylle, jolloin varastomäärä on hieman pienentynyt. Hanasaaren voimalaitos on varastoimiensa kemikaalien perusteella luokiteltu toiminta-

periaateasiakirjalaitokseksi. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes on määritellyt laitokselle 0,5 kilometrin laajuisen konsultointivyöhykkeen, jolla maankäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota riittäviin suojaetäisyyksiin suuronnettomuusvaaraa aiheuttavan toiminnan ja herkän toiminnan välillä. Asemakaavan muutosalue sijaitsee konsultointivyöhykkeellä. Voimalaitos sijaitsee lähimmillään noin reilun 400 metrin etäisyydellä asemakaavan mukaisesta lähimmistä rakennuksista.

Kaupunginvaltuusto on Helen Oy:n kehitysohjelmasta tekemässä päätöksessään linjannut, että Hanasaaren voimalaitoksen toiminta tulee päättymään vuoden 2024 lopussa. Alueelle jää toimimaan mm. huippulämpökeskus polttoainevarastoineen. Polttoainevaraston tulevaa sijaintia ja sen riskejä ja vaikutusalueita selvittää Helen Oy. Uudesta sijaintipaikasta ei ole toistaiseksi päätetty, mutta sille tutkitaan paikkaa tulevasta energiakorttelista lämpökeskuksen läheisyydestä.

Alueen luoteispuolella sijaitsee Helsingin Tukkutori, jossa toimii myös pakastamo. Pakastamon jäähdytysaineena on ammoniakki, jota on laitoksella noin 10 tonnia. Ammoniakin aiheuttamia riskejä on selvitetty Etelä-Hermannin kaavoituksen aikana. Ammoniakin käyttö tulee loppumaan Tukkutorin alueella, kun suunniteltu uusi pakastamo otetaan käyttöön ja kylmäaineeksi tulee hiilidioksidi.

Kaavaratkaisu

Poikkeustilanteet

Energiahuoltoalueen vaikutuksia lähiympäristön maankäyttöön on selvitetty alueen osayleiskaavoituksen, alueelle laadittujen aiempien asemakaavojen ja energiahuoltoalueen toimintojen suunnittelussa. Energiahuoltoalueen lähiympäristön maankäytön suunnittelussa ovat turvallisuuden lähtökohtina olleet Tukesin osayleiskaavoituksen yhteydessä lausunnoissaan (4388/3672004, 599/36/2006) esittämät suojaetäisyydet. Tukes on näissä todennut, että voimalaitoksen ja siihen kuulumattoman toiminnan, kuten asuin-, liike- ja toimistorakennusten välille tulee jäädä noin 200 metrin suojaetäisyys. Lisäksi raskaan polttoöljyn varaston ympäristö 250 metrin säteellä tulee voida tyhjentää ihmisistä kahden tunnin kuluessa.

Voimalaitoksen ja lämpökeskuksen nykyinen yhteinen öljyvarasto sijaitsee lähimmillään noin 600 metrin etäisyydellä asemakaavan mukaisista rakennuksista.

Nykyisten toimintojen laajimmalle laitosalueesta haittaa tai vaaraa aiheuttaviksi tilanteiksi on arvioitu suuret tulipalot, etenkin laitosalueen raskaan polttoöljyn varaston tulipalo. Sen savukaasut voisivat levitä erittäin laajalle ja aiheuttaa suojautumistarpeen myös

asemakaavan muutosalueella. Raskaan polttoöljyn palon savukaasujen laajimmalle varaa aiheuttavat komponentit ovat mallinnusten mukaan rikki- ja hiilidioksidi. Analyyseissä tarkastellut onnettomuusskenaariot arvioitiin hyvin epätodennäköisiksi. (Pöyry 2009) Savukaasuilta voi suojautua sisätiloihin tai poistumalla alueelta.

Kevyen polttoöljyn säiliölle tehtyjen vaaranarviointien perusteella säiliön palon savukaasuvaikutukset ovat asemakaava-alueella raskaan polttoöljyn vaikutuksia pienemmät. Kaasumaisten päästöille pisimmälle varaa aiheuttava komponentti oli mallinnuksessa hiilimonoksidi, jonka palautumattomia tai vakavia terveysvaikutuksia aiheuttava pitoisuus ylttäisi mallinnuksen perusteella noin 115 metrin etäisyydelle. Palosta syntyvä nokihiukkaspilvi olisi erittäin laaja ja leviäisi pitkälle. Pilvi kohoaisi kuitenkin ylittäen tornirakennukset pääosin. (Elomatic Oy, 2013)

Raskaan ja kevyen polttoöljyn nykyinen varasto poistuu käytöstä voimalaitostoimintojen lopettamisen myötä. Hanasaareen suunnitellaan uutta pienempää varastoa kevyelle polttoöljylle lämpökeskuksen tarpeisiin.

Alueelle jäävälle lämpökeskukselle suunnitellun uuden, nykyistä pienemmän ja vain kevyttä polttoöljyä sisältävän, öljyvaraston onnettomuusvaarojen vaikutuksia on selvittänyt Helen Oy. Jos säiliöt toteutettaisiin maanpäällisinä ilman suojakuorta, on terveyshaittaa aiheuttavien lämpösäteilyvaikutusten arvioitu ulottuvan noin 60 metrin etäisyydelle säiliöstä. Savukaasujen terveyshaittaa ulottuvat vaikutukset ulottuisivat noin 80 metrin etäisyydelle palosta. Asemakaavan muutosalueen etäisyys tulevasta energiakorttelista on rakennusten osalta yli 400 metriä, joten etäisyys tulevaan varastoon arvioidaan riittäväksi. Savukaasujen hiukkasten (noki) vaikutukset voisivat suuressa palossa ulottua erittäin pitkälle. Koska kuumat savukaasut kohoavat korkealle, voisi nokivaikutuksia ulottua osin tornitalojen alueelle. Nokivaikutuksilta voi suojautua sisätiloissa tarvittaessa pysäyttämällä ilmanvaihto. Maantasoon tai pihakansille eivät nokivaikutukset mallinnuksen perustella kohdistuisi.

Varaston toteutusta tutkitaan myös vaihtoehtona, jossa varastoon toteutetaan betonikuori. Tällöin etenkin tulipalon lämpösäteilyn vaikutusalue pienenesi tarkasteltuun vaihtoehtoon verrattuna. Tarkka sijainti ja toteutustapa ratkaistaan Hanasaaren jatkosuunnittelun yhteydessä.

Energiahuollon laitosten normaalitoiminta

Korkean rakentamisen yhteydessä erityisesti voimalaitoksen ja lämpökeskuksen piippujen päästöt ovat merkityksellisiä arvioitaessa laitosten normaalitoimintojen vaikutuksia. Päästövaikutukset

maanpinnan tasossa, Kalasataman keskuksen puistokannen tasossa ja tornitalojen kattotasoilla mallinnettiin typpidioksidin, rikki-dioksidin ja hiukkasten pitoisuuksien osalta Kalasataman keskuksen asemakaavoituksen yhteydessä. Päästöjen todettiin olevan tornien ilmanlaadun kannalta hyväksyttäviä. Selvityksestä on laadittu asiantuntija-arvio asemakaavan muutoksen vuoksi, sillä rakennusten korkeudet ovat muuttuneet aiemmasta suunnitteluvaiheesta. Myös energiahuoltotoimintojen tuleva kehitys on päätösten tasolla täsmentynyt, jolloin on tarkasteltu erikseen tilanne, jossa vain lämpökeskus on toiminnassa.

Vaikka Hanasaaren B-voimalaitoksen toiminta lakkaisi, on päästö-taso tornien alueella mallinnuksen perusteella tulevaisuudessakin nk. normaalitoiminnan maksimitilanteessa hyvin samankaltainen kuin nykytilanteessa. Maksimitilanteen mallinnuksessa on oletettu, että lämpökeskus käy vuoden jokaisena tuntina, jolloin on saatu esiin epäedullisimmat päästötilanteet. Lämpökeskus toimii normaalisti vain, kun peruskuormalaitosten teho ei riitä. Lämpökeskuksen suuri osuus maksimitilanteen mallinnuksen päästöistä johtuu siitä, että sen piipun korkeus (noin 100 m) on samaa luokkaa, kuin asemakaavamuutoksen tornien korkeus. Toteutuneiden käyttötuntien pohjalta mallinnettuihin nk. normaalitoiminnan päästöihin voimalaitoksen poistumisella olisi suurempi vaikutus.

Päästöjen vaikutus tornien alueella on kaikissa mallinnetuissa tapauksissa ilmanlaadun ohje- ja raja-arvojen perusteella hyväksyttävällä tasolla.

Päivitetty asiantuntija-arvio ja aiemmat mallinnukset ja on esitetty selostuksen liiteraportissa "*Asiantuntija-arvio ilmanlaadusta*" (Ilmatieteenlaitos 2011 ja 2016).

Laitosten meluvaikutuksia asemakaava-alueelle on käsitelty kohdassa "Melu ja ilmanlaatu".

Tukkutorin pakastamo

Tukkutorin pakastamolle on Etelä-Hermannin asemakaavoituksen yhteydessä tehtyjen turvallisuustarkastelujen perusteella esitetty Tukesin ja pelastuslaitoksen lausunnoissa (17.10.2005 ja 7.10.2005) vähimmäisetäisyydeksi asutukseen 75 ja 100 metriä. Asemakaavamuutoksen lähin kortteli sijaitsee noin 500 metrin etäisyydellä pakastamosta.

Tuulisuus

Lähtökohdat

Asemakaava-alue on osa tornirakennusten muodostamaa kokonaisuutta, jossa pihakannet ovat tavanomaista korkeammalla,

noin 23 metrin korkeudessa. Etäisyys rantaviivaan on muutamia satoja metrejä ja alue on alttiina merenlahtien kautta puhaltaville tuulille noin 180 asteen sektorilta. Tuulet pääsevät vaimentumattomina torneihin noin 16–32 metrin korkeudelta ylöspäin.

Kaavaratkaisu

Tornialueen tuuliolosuhteita ja vaikutuksia on selvitelty Kalasataman keskuksen ensimmäisen asemakaavan laatimisen aikana ja hankkeen jatkosuunnittelussa useassa vaiheessa tarkentaen. Keskuksen alueelle on tehty useita tuulitunnepokeita eri suunnitelmavaiheissa ja päivitetty suunnitelmia piha-alueista ja tuulensuojarakenteista. Tätä asemakaavaa varten on tuulitunnelikokeiden tuloksista, asemakaavasunnitelmasta ja pihasuunnitelmista laadittu asiantuntija-arviona päivitys, jossa tärkeä osuus on ollut asemakaavan mahdollistaman päiväkodin piha-alueen tarkastelu. Kalasataman keskuksen puisto- ja pihakannet eivät itsessään kuitenkaan kuulu asemakaava-alueeseen. Pihakansien suunnittelussa tuulisuus on otettu huomioon. Kannot varustetaan mm. suojakaitein ja istutuksin.

Päiväkodin pihan sijainti ja suunnitellut istutukset todettiin edullisiksi tuulisuuden vaikutusten torjunnassa. Tuulisuus on arvioitu samankaltaiseksi kuin Kalasataman alueella matalampien rakennusten maanpintatasossa ilman istutusten antamaa suojaa. Etenkin sijainti riittävän etäällä tornin 7 julkisivusta on merkittävä suojaava tekijä. Lähempänä tornia puuskatuulet voivat talvella olla voimakkaampia. Tuulisuuden kannalta ei todettu estettä pihan päiväkotikäytölle. Piha tulee toteuttaa vähintään suunnitelman mukaisilla istutuksilla siten, että istutettavat kasvit ovat jo alkuvaiheessa mahdollisimman suurikokoisia. Myös pihalle johtava kulureitti tulee suojata istutuksin.

Tornien kattoterasseilla voi esiintyä kovia virtauksia huolimatta suojaavasta korkeasta aidasta. On mahdollista, että kattoterrasien käyttöä voidaan joutua rajoittamaan kovilla tuulilla.

Asemakaavassa on annettu tuulisuutta koskeva määräys: "Tuulisuus ja rakennusten aiheuttama kanavointivaikutus tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa."

Tuulisuuskokeiden loppuraportti ja asemakaavaa varten laadittu päivitys ovat kokonaisuudessaan selvityksessä "*Kalasataman keskuksen tuulisuusselvitys*" (WSP Oy 2016 ja WSP Oy 2015).

Pelastusturvallisuus

Kalasataman keskuksen suunnittelun aikana on tehty paloteknistä suunnittelua. Asemakaavamuutoksen alueelta on laadittu erillinen palotekninen suunnitelma kaavoituksen tarpeisiin. Asemakaavan

muutoksessa on palo- ja pelastusturvallisuutta koskevat kaavamääräykset liittyen vaiheittaiseen toteutukseen ja tontinrajat ylittävän hankekokonaisuuden suunnitteluun kokonaisuutena. Asemakaavan muutoksella luodaan edellytykset palo- ja pelastusturvallisuuden määräysten mukaiselle jatkosuunnittelulle ja toteutukselle.

Vaikutukset

Asemakaavan vaikutusten arvioimiseksi on laadittu seuraavat selvitykset:

- Korkea rakentaminen Helsingissä. *Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2011:4*
 - Kalasataman keskuksen vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuuriympäristöön. *Kaupunkisuunnitteluvirasto, 31.10.2011, 6.2.2017*
 - Varjotutkielma, Kalasataman keskus. *Helin & co arkkitehdit, 11.10.2016, 9.1.2017*
 - Ote Kalasataman raitioteiden yleissuunnitelmaluonnoksesta. *Kaupunkisuunnitteluvirasto, 25.1.2017*
 - Kalasataman korkeiden rakennusten vaikutukset lintuihin, erityisesti Vanhankaupunginlahden Natura-alueen linnustoon. *Ympäristötutkimus Yrjölä, 6.9.2011*
 - Palotekninen suunnitelma kaavoituksen tarpeisiin. *L2 Paloturvallisuus Oy, 27.1.2017*
 - Kalasataman keskus, lausunto suunnitelmamuutosten tuulisuusvaikutuksista. *Wsp Finland Oy, 22.12.2016*
 - Kalasataman keskuksen korttelin 10593 ja tornien 7 ja 8 meluselvitys asemakaavamuutosta varten. *Srv Oyj, Sito 3.2.2017*
 - Raideliikenteen tärinän ja runkomelun huomioiminen kaavamuutosalueilla. *Akukon Oy, 10.10.2016*
 - Asiantuntija-arvio ilmanlaadusta. *Ilmatieteen laitos, Sito, 1.11.2016*
 - Kalasataman hotellihankkeen ekologiset kriteerit. *Green Building Partners Oy, 21.10.2016*
 - Kalasataman keskus 2, kaavamuutosalueet 2016, pilaantuneisuustarkastelu. *FCG Oy, 31.12.2016*
-

- Pohjaveden tila -yhteenveto. *SITO, 4.2.2017*
- Kalasataman keskus, autopaikkalaskelma, pyöräpaikkalaskelma. *SITO, 18.11.2016*
- Kalasataman keskus, alustava kerrosalalaskelma ja -kaaviot. *Helin & co arkkitehdit, 15.11.2016.*

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan ja sen mukaisten käyttötarkoituksen muutosten toteuttaminen ei edellytä varsinaisia kynnysinvestointeja kaupungilta. Nykyisille katualueille tehtävät muutokset lautatarhankadulla ajoneuvoliikenteestä pyöräilyn ja jalankulun käyttöön voidaan toteuttaa erillisenä kokonaisuutenaan, mikäli pyritään laatutason nostamiseen. Asemakaavamuutosalueella sijaitseva Festarikujan alikulkutunneli voidaan toteuttaa asemakaavasta riippumattomana erillisenä hankkeena. Festarikujasta on laadittu rakennusvirastossa hankesuunnitelma ja asiaa on aiemmin käsitelty yleisten töiden lautakunnassa.

Kaupunki saa tuloja tonttien myymisestä. Tonttien 10620/6 ja 10621/6 (tornit 7 ja 8) määräsien myymisestä on aiemmin sovittu Kalasataman keskuksen toteutussopimuksessa ja käyttötarkoituksen muutoksesta aiheutuvia mahdollisia kauppahinnantarkistuksia käsitellään erikseen. Korttelin 10593 tontista on tehty suunnitteluvaraus ja sen luovutusehdoista sovitaan erikseen.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuuriympäristöön sekä Suvilahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön

Kalasataman keskuksella tulee olemaan mittavat kaupunkikuvalliset vaikutukset. Torniryhmä tulee näkymään kauas, erityisesti Kuloaarensillan, Junatien, Hermannin rantatien ja Sörnäisten rantatien akseleissa. Kalasataman keskuksen rakentaminen tulee vahvistamaan uuden kaupunginosan muodostumista Helsingin urbaaniksi osaksi ja tulee muuttamaan kantakaupungin itäisten osien identiteettiä merkittävästi. Asemakaavan muutoksen vaikutukset Kalasataman keskuksen kaupunkikuvalliseen ilmeeseen ovat vähäiset.

Hotellin sijainti Kalasataman läntisenä porttina alueelle Junatietä lännestä saavuttaessa on kaupunkikuvallisesti merkittävä vaikka hotelli on mittakaavaltaan huomattavasti Kalasataman keskusta pienempi rakennus. Veistoksellinen hotelli erottuu ympäristöstään Kalasataman uutena maamerkinä ja rakentaa osaltaan uuden alueen identiteettiä.

Mittasuhteiltaan Kalasataman keskus on tornitaloryhmä, joka tullaan kokemaan kolmantena osapuolena Sörnäisten rantatien laajassa urbaanisessa skenaariossa yhdessä Hanasaari B-voimalaitoksen kanssa. Torniryhmän koko ja valtava mittakaava tulevat entisestään korostamaan Suvilahden laitosten merkitystä lähiympäristössään sekä autoilijoiden että jalankulkijoiden kannalta. Viimeiset näkymät Suvilahden laitoksista kaukomaisemassa, Kuloosaaren suunnasta katsottuna, tulevat lähivuosina häviämään uusien rannalle rakennettavien asuinrakennusten taakse.

Vaikutuksia kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuuriympäristöön sekä Suvilahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön käsitellään tarkemmin erillisessä selvityksessä *Kalasataman keskuksen vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuuriympäristöön*.

Vaikutukset liikenteeseen

Kalasataman keskeisimmän alueen liikenteen turvallisuus sekä jalankulun, pyöräilyn, joukkoliikenteen ja pääkatuliikenteen sujuvuus varmistetaan Sörnäisten ja Hermannin rantateiden välisen liikennetunneliyhteyden eli Sörnäistentunnelin avulla. Sörnäisten rantatie ja Hermannin rantatie sekä niiden nykyinen liittymäalue Kalasataman metroaseman kohdalla ovat osa keskustan ja Lahdenväylän välistä pääkatuyhteyttä (E75). Kalasataman ja sen keskuksen rakentuminen lisää erityisesti näiden pääkatujen liittymäalueen liikennettä. Myös pidempimatkaisen liikenteen osuus kasvaa alueen pääkatuverkolla kantakaupungin asukas- ja työpaikkamäärän kasvun myötä. Metroaseman ympärille rakentuvasta Kalasataman keskuksista muodostuu tärkeä joukkoliikenteen solmukohta. Nykyinen pääkatujen liittymäalue muuttuu osaksi Kalasataman keskuksen paikallisen liikenteen lähikatuverkkoa.

Ennen Sörnäistentunnelin käyttöön ottoa pääkatuliikenne ohjataan edelleen Kalasataman keskuksen kautta. Nykyinen katuverkko ei kuitenkaan enää riitä kaikkien liikennemuotojen tarpeisiin, joten alueen liikenne ruuhkautuu. Kaupungin strategiaohjelman mukaisesti on pyritty ensisijaisesti turvaamaan kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen olosuhteet, joten suurimmat haitat kohdistuvat välivaiheessa autoliikenteelle, mutta myös muiden kulkumuotojen toimivuus kärsii ja liikenneturvallisuus heikkenee. Ruuhkautuminen saattaa laajeta myös itäisen kantakaupungin pienempiuokkaiselle katuverkolle, kun osa pääkatuliikenteestä hakeutuu korvaaville reiteille.

Lautatarhankadun katuosuuden muuttaminen jalkakäytäväksi ja pyörätieksi edellyttää Sörnäistentunnelin rakentamista.

Kalasadaman keskuksen alueen jalankulku- ja pyöräilymäärät kasvavat huomattavasti. Ajoneuvoliikenteen poistaminen Lautatarhankadulta laajentaa Kalasadaman keskuksen ympäristön jalankulku- ja pyöräilyaluetta sekä parantaa alueen viihtyisyyttä ja turvallisuutta.

Festarikujan rakentaminen jalankulkijoille ja pyöräilijöille yhdistää Suvilahden kulttuurikeskuksen sekä Tukutorin (Teurastamo) alueita ja parantaa niiden saavutettavuutta huomattavasti nykyisestä.

Tuulisuus

Korkeat rakennukset aiheuttavat tuulisuusvaikutuksia, jotka tulee ottaa Kalasadaman keskuksen suunnittelussa ja toteutuksessa huomioon. Tuulisuusvaikutukset saadaan hyväksyttäväksi tornien suunnittelun yhteydessä laadituissa suunnitelmissa esitetyin suojarakentein ja istutuksin. Muuttuvan käyttötarkoituksen mahdollistamalle päiväkodille on edellytykset riittävän suojaisaan piha-alueeseen.

Taajamatulvat

Kaava-alueen korkeustason määrittelyssä on merenpinnan korkeusvaihtelu otettu huomioon sijoittamalla uudisrakennukset maa- ja metsätalousministeriön ja ympäristöministeriön oppaassa *Ylimmät vedenkorkeudet ja sortumariskit ranta-alueille rakennettaessa - Suositus alimmista rakentamiskorkeuksista* annettujen ohjeiden mukaisesti. Rankkasateiden aiheuttamiin tulviin on varauduttu suunnittelemalla alueellinen tasaus siten, että tulvavedet voidaan johtaa pintavaluntana katuja pitkin mereen.

Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

Alueen maaperä kunnostetaan rakentamisen yhteydessä, joten pilaantuneisuudesta ei aiheudu haitallisia vaikutuksia ihmisten terveydelle. Energiahuoltoalueen tavanomaisen toiminnan vaikutukset ovat asemakaavan käyttötarkoituksen edellyttämällä tasolla. Etäisyys energiahuoltoalueeseen luo edellytykset turvalliselle ympäristölle myös poikkeustilanteissa, joissa suojautuminen etenkin raskaan polttoöljyn savukaasuilta voi olla tarpeen. Asemakaava-alueelle ei ulotu suojautumista estäviä lämpösäteily- tai painevaiikutuksia. Raskaan polttoöljyn varastointi päättyy voimalaitostoinnin päättymisen myötä. Lämpökeskuksen käyttöön tulevan kevyen polttoöljyn varaston poikkeustilanteissa pisimmälle ulottuvia vaikutuksia olisi mallinnusten perusteella tulipalon nokivaikutukset, jotka voivat ulottua tornitalojen yläkerroksiin. Nämä vaikutukset eivät ulotu kulku- ja pihatasoille. Sisätiloissa on mahdollista suojautua noelta ilmavaihto pysäyttämällä. Vaikutukset eivät estä turvallista alueelta poistumista.

Kaava luo melun, ilmanlaadun, tärinän, runkoäänten, energiantuotannon vaikutusten ja maaperän laadun suhteen edellytykset terveelliselle ja turvalliselle elinympäristölle.

Vaikutukset linnustoon

Kalasadaman tornitalojen rakentaminen ei vaikuta merkittävästi Vanhankaupunginlahden lintuveden linnustoon. Rakentamisen aikaiset vaikutukset on arvioitu merkityksettömiksi, ja valmiiden talojen mahdollisesti linnuille aiheuttama törmäysriski voidaan minimoida helposti julkisivujen suunnittelussa. Korkeita heijastavia pintoja ei tehdä ja taloja ei valaista ympäröivää aluetta kirkkaammin. Näillä toimilla arvioidaan törmäysriskin olevan merkityksetön ja riskin olevan yhtä pieni, kuin nykyisillä rakennuksilla alueen ympärillä.

Vaikutuksia linnustoon käsitellään tarkemmin erillisessä selvityksessä *Kalasadaman korkeiden rakennusten vaikutukset lintuihin, erityisesti Vanhankaupunginlahden Natura-alueen linnustoon*.

Vaikutukset teknisen huollon, jätehuollon ja energiahuollon järjestämiseen alueella

Asemakaava luo edellytykset korkeatasoisen teknisen huollon järjestämiseksi alueelle

TOTEUTUS

Rakentamisaikataulu

Kalasadaman keskuksen rakentaminen alkoi vuonna 2011 maanrakennus- ja louhintatöillä. Massiivinen rakennushanke toteutetaan useassa osassa. Ensimmäisinä rakennetaan kauppakeskus ja pysäköintilaitos, joiden on määrä valmistua syksyllä 2018. Keskuksen on arvioitu valmistuvan kokonaisuudessaan vuonna 2023.

Lautatarhankadun katuosuuden muuttaminen jalkakäytäväksi ja pyörätieksi voidaan toteuttaa vasta sitten, kun autoliikenteen korvaava pääkatuyhteys, Sörnäistentunneli, on otettu käyttöön.

Toteutuksen seuranta

Kaupunki tekee Kalasadaman keskuksen liittyvät päätökset yleistä päätöksentekomenettelyä ja voimassaolevia johtosääntöjä noudattaen.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisua koskee kahdeksan erityistavoitetta:

- Alueiden käytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.
- Asemakaavoituksessa on varauduttava lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin.
- Alueiden käytössä on otettava huomioon viranomaisten selvitysten mukaiset tulvavaara-alueet ja pyrittävä ehkäisemään tulviin liittyvät riskit.
- Alueidenkäytön suunnittelussa pilaantuneen maa-alueen puhdistustarve on selvitettävä ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin.
- Alueiden käytössä on ehkäistävä melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja
- Alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle.
- Alueidenkäytön mitoituksella tulee parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ja hyödyntämismahdollisuuksia.
- Haitallisia terveysvaikutuksia ja onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille on jätettävä riittävän suuri etäisyys.

Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu jalankulun ja pyöräilyn verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua sekä melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvan haitan ehkäisyä sekä olemassa olevien haittojen vähentämistä.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta.

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta sekä tiivistettävää aluetta.

Yleiskaavat

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on keskustatointojen aluetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on yleiskaavan mukainen.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on liike- ja palvelukeskuksen aluetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Alueella on voimassa Kalasataman osayleiskaava (Sörnäistenranta-Hermanninranta) nro 11650 (kaupunginvaltuusto 30.1.2008, tullut voimaan 14.3.2008), jonka mukaan alue on keskustatoimintojen aluetta, palvelujen ja hallinnon aluetta ja katualuetta.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on osittain kanta kaupungin pintakallioaluetta. Maanalaisessa yleiskaavassa on alueelle esitetty tilavaraus liikennetunnelille. Helsingin uudessa, tarkistetussa yleiskaavaehdotuksessa on esitetty kyseisen liikennetunnelivarauksen poistamista tarpeettomana. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 12070 (tullut voimaan 28.6.2013). Kaavan mukaan alue on hotellirakennusten kortteli- aluetta, toimistorakennusten korttelialuetta ja katualuetta.

Alueella on voimassa asemakaava nro 12227 (tullut voimaan 5.12.2014). Kaavan mukaan alue on, toimistorakennusten kortteli- aluetta.

Alueella on voimassa maanalainen asemakaava nro 12222 (tullut voimaan 3.6.2014). Kaavan mukaan alue on maanalainen tila, johon saa sijoittaa yleisen pysäköintilaitoksen ja väestönsuojelun tiloja.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Helsingin kaupunki käynnisti syksyllä 2009 julkisen hankintakilpailun Kalasataman keskuksen suunnittelusta ja rakentamisesta. Kahdeksan kuukautta kestäneiden neuvottelujen jälkeen kaupunginvaltuusto valitsi SRV Yhtiöt Oyj:n kilpailun voittajaksi ja hankkeen toteuttajaksi.

Kaupunginvaltuusto päätti 11.5.2011 kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti, että

- A. Kalasataman keskuksen kilpailun voittajaksi valitaan SRV Yhtiöt Oyj ja tämän 2.3.2011 päivätty tarjous ja sen sisältämä 20.12.2010 päivätty Kalasataman keskuksen toteutussopimusehdotus hyväksytään.
- B. Kiinteistölautakunta oikeutetaan tekemään kohdan A mukainen sopimus Kalasataman keskuksen toteuttamisesta sekä tästä johtuvat kiinteistökauppojen esisopimukset, kiinteistökaupat, käyttöoikeussopimukset ja maanvuokrasopimukset. Samalla kiinteistölautakunta oikeutetaan tekemään keskuksen toteuttamista koskevaan sopimukseen tarvittaessa muutoksia, lisäyksiä ja täsmennyksiä edellyttäen, ettei sopimuskokonaisuus muutu olennaisesti toislaiseksi.

Lisäksi kaupunginhallitus oli hyväksynyt seuraavat toivomusponnet:

1. Kaupunginvaltuusto edellyttää, että kiinteistölautakunta saa säännöllisin välein hankkeen etenemisestä:
 - kustannuseurannan
 - aikatauluseurannan
 - laatusuurannan sekä
 - asuntotuotannon rakenneseurannan (Eija Loukoila)
2. Kaupunginvaltuusto edellyttää, että Kalasataman keskuksen rakennustöiden aikana varmistetaan liikenteen mahdollisimman esteetön sujuminen ilman pitkäaikaista ajo-kaistojen vähentämistä siitä huolimatta, että reittiä Itäväylä-Junatie joudutaan siirtämään keskuksen eteläpuolelle.
(Seija Muurinen)

Helsingin kaupunki ja SRV allekirjoittivat 16.8.2011 Kalasataman keskuksen toteutussopimuksen, kiinteistökaupan esisopimuksen, sosiaali- ja terveysaseman huoneenvuokrasopimuksen ja julkisten osien rakentamisen KVR-urakkasopimuksen. Lisäksi samalla allekirjoitettiin Kalasataman jätteen putkikuljetus Oy:n ja SRV:n välinen jäteaseman ja jäteputken runkoverkon maarakennustöiden KVR-urakkasopimus.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 6.9.2016.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa alueen osittain ja on sitoutunut myymään Kalasataman keskukseen liittyvät tontit hankkeen toteuttajalle tehdyn sopimuksen mukaisesti.

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 2016 tonttien haltijan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- Helsingin ympäristökeskus
- kiinteistöviraston geotekninen osasto
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto

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 viraston verkkosivuilla www.hel.fi/ksv sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutisissa..

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 7.–25.11.2016 seuraavissa paikoissa:

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

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL) kannanotto kohdistui Lautatarhankadun liikennejärjestelyjen lykkäämiseen, kunnes korvaava pääkatuyhteys on rakennettu, Liikennelaitos -liikelaitoksen (HKL) kannanotto kohdistui metron aiheuttaman melun ja tärinän huomioimiseen, kaupunginmuseon kannanotto Suvilahden huomioimiseen rakentamisen edetessä, kiinteistöviraston geoteknisen osaston kannanotto kohdistui meriveden pinnan nousun ja pohjaveden tason huomioimiseen, pelastuslaitoksen kannanotto kohdistui Lautatarhankadun pelastustiehen, Festarikujan

suunnitteluun ja yhteistyön tärkeyteen Kalasataman keskuksen suunnittelussa, rakennusvalvontaviraston kannanotto kohdistui kaavamääräyksiin ja niiden merkitsemistapaan rakennusoikeuden, huoneistohotellin, ylimpien kerrosten, julkisesti auki olevan kahvila-ravintolan, julkisivujen värityksen ja hotellirakennuksen kaupunkikuvaa säätelevien määräykset osalta ja ympäristökeskuksen kannanotto kohdistui yhteistyöhön melu- ja ilmanlaatuselvitysten valmistuttua sekä aurinkopaneelien ja muiden vastaavien keräimien määräämisestä hankkeeseen.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että Lautatarhankadun muutos jalankulku- ja pyöräilykaduksi on sidottu Sörnäistentunnelin rakentamiseen, kaavamääräyksiä on muokattu rakennusvalvonnan esittämien periaatteiden pohjalta soveltuvin osin. Muilta osin asemakaavaa tullaan jatkossa valmistelemaan yhteistyössä eri viranomaisten kanssa.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 2 kpl.

Mielipiteet kohdistuivat hotelli- ja muiden palvelujen täydentämiseen, Lautatarhankujan rauhoittamiseen ajoneuvoliikenteeltä, Festarikujan rakentamiseen sekä rakentamiskorkeuden kasvattamiseen.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet

Viranomaisneuvottelu Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen sekä ympäristökeskuksen kanssa järjestettiin 14.12.2016, jolloin kaavamuutoksen sisältö sekä valmisteluaineisto esiteltiin.

Kaavaehdotuksen käsittely

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 28.2.2017 ja se päätti asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 7.4.–8.5.2017

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- kaupunginmuseo
- kiinteistölautakunta
- pelastuslautakunta
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristökeskus
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto

Yhteenveto lausunnoista

Turvallisuus- ja kemikaaliviraston lausunto kohdistui alueen läheisyydessä sijaitseviin vaaralliseksi luokiteltaviin kemikaaleja varastoihin ja käsitteleviin kohteisiin. Yleisten töiden lautakunnan lausunto kohdistui kaavasta kaupungille aiheutuviin investointeihin. Pelastuslautakunnan lausunto kohdistui hälytysajoyhteyksiin, hotellin paloturvallisuuteen ja pelastuslaitoksen operatiivisen toimintakyvyn mahdollistamiseen. Kiinteistölautakunnan lausunto kohdistui huoneistohotellin kaavamääräyksiin. Kaupunginmuseon lausunto kohdistui Suvilahden saavutettavuuteen sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennuskantaan. Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitoksen (HKL) lausunto kohdistui raideliikenteen häiriöttömyyden ja toimintavarmuuden turvaamiseen. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) lausunto kohdistui vesihuollon järjestämiseen alueella.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen sähköverkko Oy ja ympäristökeskus.

Rakennusvalvontavirasto ei vastannut lausuntopyyntöön. Kaavaehdotuksesta on neuvoteltu rakennusvalvontaviraston kanssa erillisin neuvotteluin.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vastineet lausuntoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin. Kaavaehdotukseen on tehty muutoksia, jotka eivät olennaisesti muuta kaavaehdotuksen sisältöä.

Kaavaehdotukseen on tehty seuraavat muutokset:

Kiinteistölautakunnan lausunnon johdosta:

- asemakaavaan on lisätty määräys: ”Tontin 10620/6 asuintilat tulee rakentaa huoneistohotellina”.

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- kaavakarttaan on merkitty maanalainen tila korttelille 10593
- korttelin 10593 kerrosala on muutettu siten, että se on 12 000 k-m²
- asemakaavaan on lisätty KL-1-korttelialuetta koskeva määräys: ”Piha tulee rakentaa yhtenäisen suunnitelman mukaan”.
- asemakaavaan on lisätty KL-1-korttelialuetta koskeva määräys: ”Saa rakentaa katoksia, jotka liittyvät arkkitehtuuritaan hotellirakennukseen”.

Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden sekä tehtyjen muutosten osalta. Lisäksi kaavakarttaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia, jotka koskevat voimaan tullutta asemakaavaa nro 12390 sekä kaavakartan ulkoasua.

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Asemakaavoituspalvelu on 22.8.2017 muuttanut kaavaehdotusta.

Helsingissä 22.8.2017

Marja Piimies

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	13.06.2017
Kaavan nimi	Kalasataman keskus 2, kortteli 10593, kortteli 10620 tontti 6, kortteli 10621 tontti 6 ja katualueet		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	28.02.2017
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	24.10.2016
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112438
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,3924	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,3924

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,3924	100,0			0,0000	0
A yhteensä	0,1503	10,8			0,1503	
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,1876	13,5			-0,1721	0
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,0545	75,7			0,0218	
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	1,3924	100,0			0,0000	0
A yhteensä	0,1503	10,8			0,1503	
AL	0,1503	100,0			0,1503	
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,1876	13,5			-0,1721	0
KT					-0,2957	-12000
KL-1	0,1876	100,0			0,1236	12000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,0545	75,7			0,0218	
Kadut	1,0545	100,0			0,0218	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

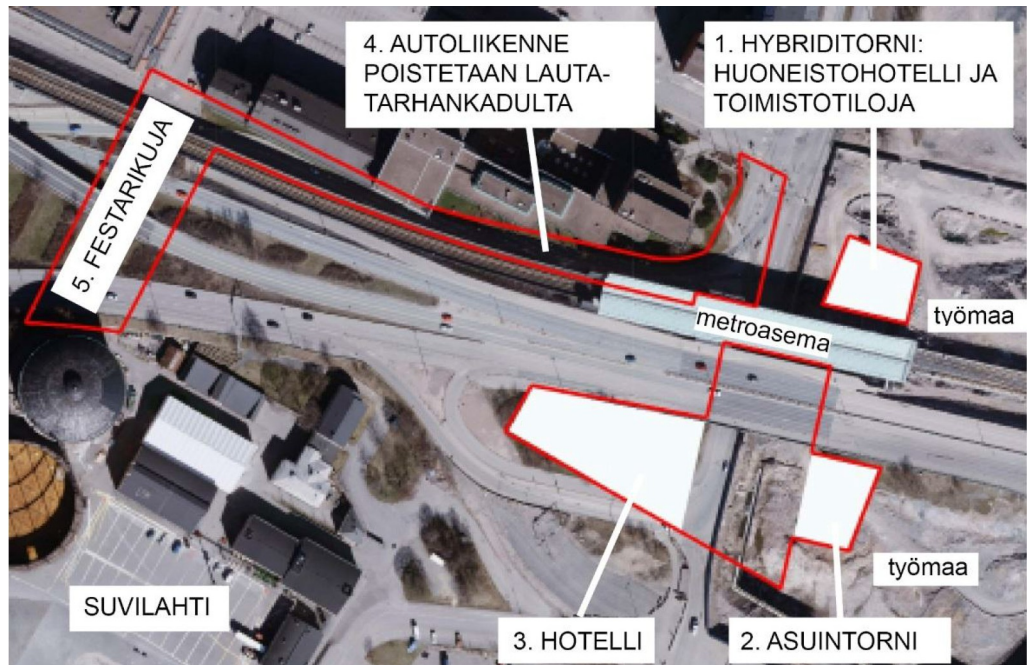


KALASATAMAN KESKUS 2 ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Kalasadaman keskuksen kahden tornin käyttötarkoitusta on suunniteltu muutettavan ja keskuksen viereiseen kortteliin suunnitellaan hotellia. Suunnitelmissa on myös ajoneuvoliikenteen poistaminen Lautatarhankadulta sekä Festarikujan rakentaminen.

Suunnittelun tavoitteet ja alue



1. Voimassa olevan asemakaavan hotellitorni muutetaan hybriditorniksi, joka sisältää toimistotiloja ja huoneistohotellin. Torni on osa Kalasadaman keskuksen kokonaisuutta. Korttelille on osoitettu asemakaavassa kokonaiskerrosala, joka pysyy ennallaan.
2. Voimassa olevan asemakaavan toimistotorni muutetaan asuintorniksi. Torni on osa Kalasadaman keskuksen kokonaisuutta. Korttelille on osoitettu asemakaavassa kokonaiskerrosala, joka pysyy ennallaan.



3. Voimassa olevan asemakaavan toimistorakennus muutetaan hoteliksi. Hotellin suunnittelusta on käynnissä arkkitehtuurikilpailu.
4. Ajoneuvoliikenne poistetaan Lautatarhankadulta ja katu osoitetaan jalankulkijoille ja pyöräilijöille.
5. Suvilahden ja Tukutorin (Teurastamo) alueet yhdistävä Festari-kuja rakennetaan jalankulkijoille ja pyöräilijöille.
- 6.

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (asemakaavan muutosluonnos, selostus, viitesuunnitelmia ja selvityksiä) on esillä 7.–25.11.2016 seuraavissa paikoissa:

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

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

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 25.11.2016**.

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

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

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
 - Hermanni-Vallila seura, Kallio-seura
- Helsingin Yrittäjät, Helsingin seudun kauppakamari
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)



- kaupunginmuseo
 - kiinteistöviraston geotekninen osasto
 - kiinteistöviraston tonttiosasto
 - pelastuslaitos
 - rakennusvalvontavirasto
 - rakennusvirasto
 - varhaiskasvatusvirasto
 - ympäristökeskus
- SRV Yhtiöt Oyj

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa kaupunkikuvaan, Kalasataman keskuksen kokonaisuuteen, Suvilahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön, liikenteeseen, ihmisten terveyteen ja turvallisuuteen sekä tuulisuuteen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

Suunnittelun taustatietoa

Kaavoitus on tullut vireille tonttien haltijan hakemuksesta. Helsingin kaupunki omistaa alueen osittain ja on sitoutunut myymään Kalasataman keskukseen liittyvät tontit hankkeen toteuttajalle tehdyn sopimuksen mukaisesti.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 2013-2014) ja niissä alue on merkitty hotellirakennusten ja toimistorakennusten korttelialueeksi sekä katualueeksi. Kalasataman keskuksen maanalaisessa asemakaavassa alue on osoitettu yleisen pysäköintilaitoksen ja väestönsuojelun tiloille.

Kalasataman osayleiskaavassa (Sörnäistenranta-Hermanninranta) alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi ja katualueeksi.

Suunnittelualueelle on rakenteilla Kalasataman keskus, jonka toteuttamiseksi on laadittu toteutus sopimus. Kalasataman keskuksen kaupallisten osien arvioidaan valmistuvan syksyllä 2018 ja viimeisen tornin arvioidaan valmistuvan vuonna 2023.

Suunnittelualueella sijaitsevat nykyisin Kalasataman keskuksen työmaa, Lautatarhankatu sekä Junatie.



Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Salla Hoppu, arkkitehti, p. (09) 310 37240, salla.hoppu@hel.fi

Tuomas Hakala, projektipäällikkö, p. (09) 310 37205,
tuomas.hakala@hel.fi

Liikenne

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

Teknistaloudelliset asiat

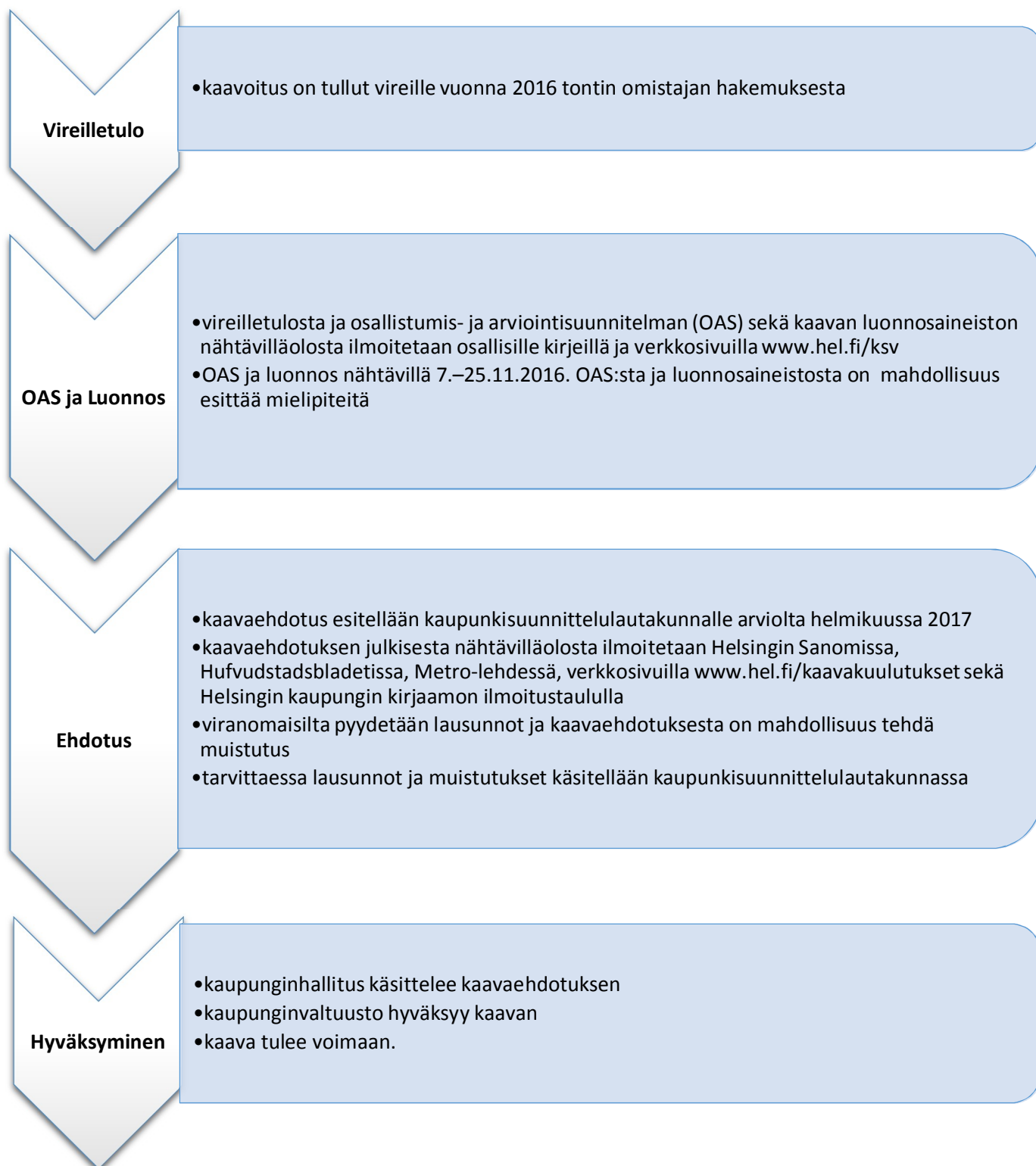
Kaarina Laakso, insinööri, p. (09) 310 37250, kaarina.laakso@hel.fi



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



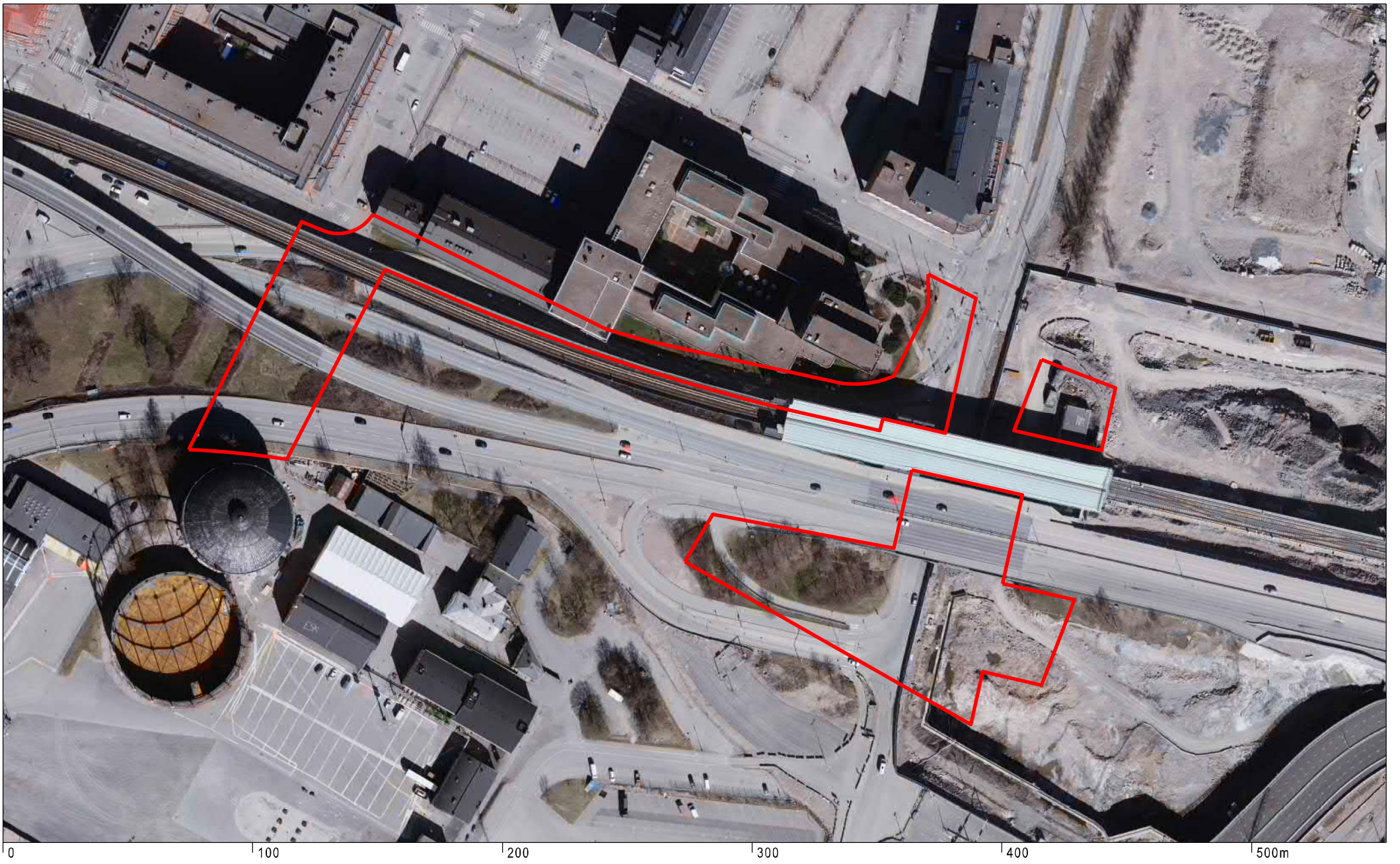
Kaavoituksen eteneminen





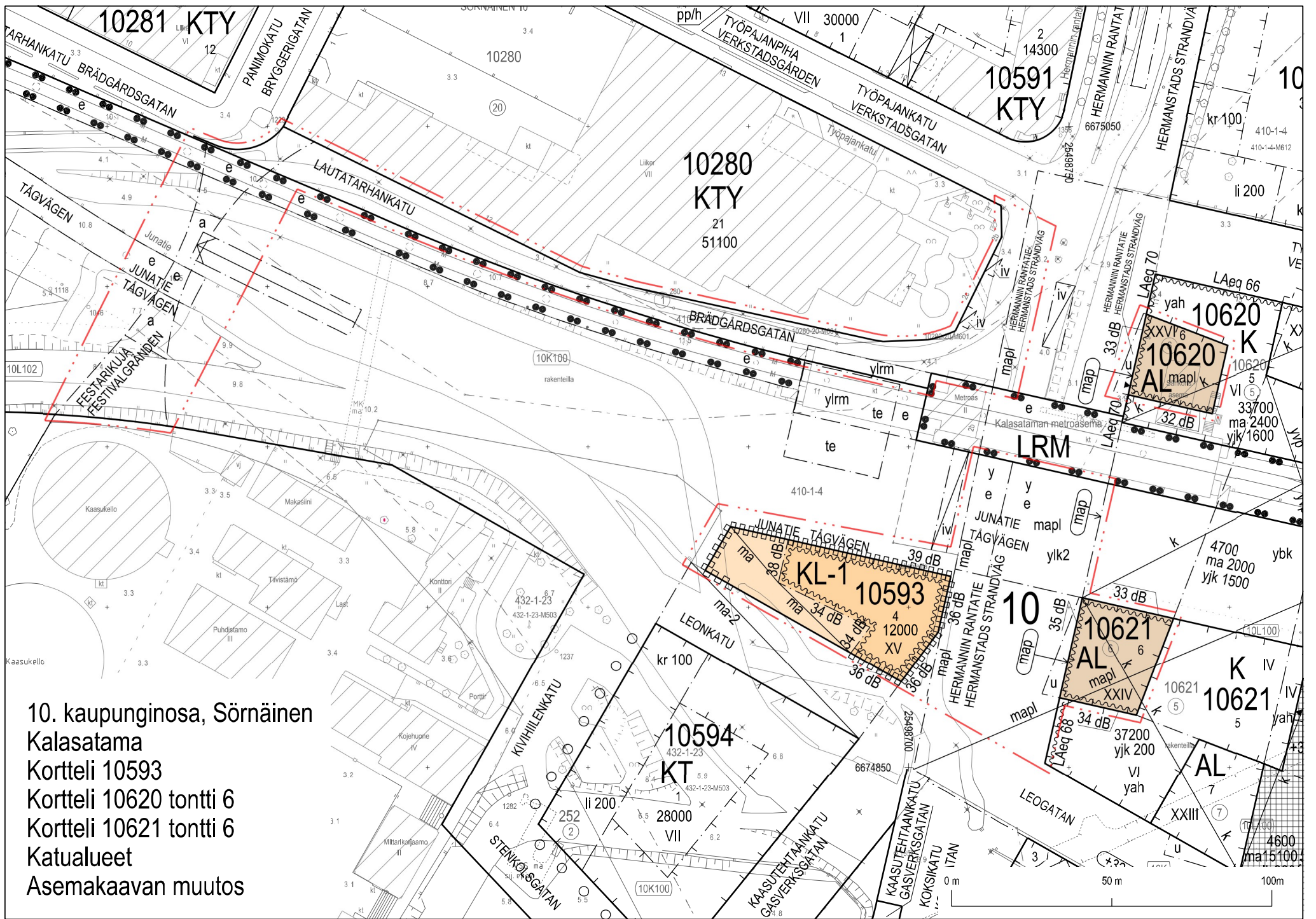
Sijaintikartta

Helsingin kaupunki
 Asemakaavoitus
 Kalasatama - Malmi-projekti



Ilmakuva
Liite selostukseen nro 12438

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Kalasatama - Malmi-projekti



10. kaupunginosa, Sörnäinen
 Kalasatama
 Kortteli 10593
 Kortteli 10620 tontti 6
 Kortteli 10621 tontti 6
 Katualueet
 Asemakaavan muutos

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AL

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

KL-1

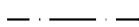
Hotellirakennusten korttelialue.



2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

10
10621

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

6

Ohjeellisen tontin numero.

JUNATIE

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Rakennusoikeus AL-korttelialueella:

Tontin 10620/6 rakennusoikeus on osa korttelille 10620 osoitetusta kokonaiskerrosalasta.

Tontin 10621/6 rakennusoikeus on osa korttelille 10621 osoitetusta kokonaiskerrosalasta.

33700
ma2400
yjk1600

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Lukusarja osoittaa yhteenlaskettuna rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä.

Ensimmäinen luku ilmoittaa maanpäällisen kerroksissa sallitun kerrosalan.

ma -merkitty luku osoittaa maanalaisissa tiloissa sallitun myymälä- ja liikekerrosalan.

yjk -merkitty luku osoittaa katettujen ja lämmitettyjen yleiselle jalankululle ja liikenneterminaalien odotustiloille ja matkustajapalvelutiloille varatun alueen kerrosalan.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa:

- Teknisiä tiloja ja niiden vaatimat kuilut ja hormit

- Hissikuilut

- Katutasolta ja metron laituritasolta maanalaiseen pysäköintilaitokseen johtavat yleisöä palvelevat porrashuoneet ja hissit

- Asuntojen viherhuoneet

- Asuinrakennusten yhteis-, varasto- ja huoltotilat.

Rakennusoikeus KL-1-korttelialueella:

12000

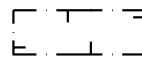
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa:

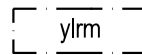
-Teknisiä tiloja ja niiden vaatimat kuilut ja hormit

XXIV

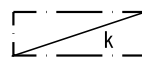
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



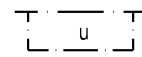
Rakennusala.



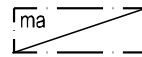
Alue, jolle tulee jatkaa LRM-alueelle rakennettavaa katetta yhtenäisen suunnitelman mukaisesti.



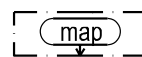
Kortteli- tai katualue, jolle on osoitettu kokonaiskerrosala.



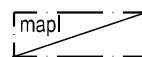
Viereiseen kortteliin kuuluva uloke. Ulokkeen saa rakentaa toisesta kerroksesta ylöspäin.



Maanalainen tila, jonka saa rakentaa korkeintaan kolmeen kerrokseen.

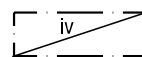


Alue, jolle saa sijoittaa pysäköintilaitoksen sekä tiloja varastointia, huoltoa, väestönsuojia ja tekniikkaa varten neljään tasoon korkeustasojen -15,0 ja +3,0 välille asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi. Pysäköintilaitokseen tulee sijoittaa vähintään 1400 autopaikkaa.

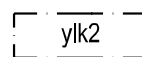


Maanalainen tila, johon saa sijoittaa yleisen pysäköintilaitoksen asemakaavan nro 12222 mukaisesti.

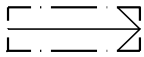
Maanalainen ajoyhteys pysäköintilaitokseen ja maanalaiseen kalliopysäköintiin tulee järjestää Junatieltä, Hermannin rantatieltä ja Työpajankadulta.



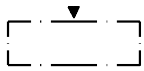
Alue, jolle saa sijoittaa pysäköintilaitoksen poistoilmahormin.



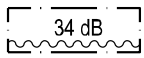
Alue, jolla Junatie tulee kattaa paloturvallisuuden, meluntorjunnan ja ilmanlaadun kannalta tarvittavin osin. Katteen tulee toimia yhtenäisenä liikennemelua myös sivulle päin torjuvana rakenteena.



Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.



Merkintä osoittaa katutasoon rakennettavan kaupallisten tilojen ja metron sisäänkäynnin likimääräisen sijainnin.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään merkityn lukeman osoittamalla tasolla.

Asukkaiden yhteiskäyttöiset piha-alueet, päiväkodin leikkiapiha sekä kattokerroksen oleskeluterassit tulee suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutaso ohjearvot ulkona (vanha alue).

Rakennukset tulee suunnitella siten, ettei tavoitteena pidettävä raideliikenteen aiheuttama runkoäänien enimmäistaso ylitä.

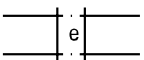
Rakennuksiin on rakennettava koneellinen suodattimilla varustettu ilmanvaihto. Ilmanottokohdan sijaintiin tulee kiinnittää erityistä huomiota jatko-suunnittelussa. AL- ja KL-1 -korttelialueilla tuloilma tulee ottaa vähintään tason n +30 yläpuolelta. KL-1 korttelialueella tuloilmaa ei saa ottaa Junatien tai Hermannin rantatien puoleisilta julkisivuilta.

Pysäköintilaitosten ja jäteaseman ilmanvaihtohormit tulee suunnitella siten, että ne eivät aiheuta haittaa alueen asuinkäytölle.

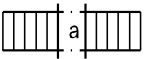
Alueelle rakennettavien kansirakenteiden ja muiden meluntorjunnan kannalta keskeisten rakenteiden suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota riittävän meluntorjunnan aikaansaamiseksi erityisesti alueelle suunniteltujen asuinrakennusten ja piha-alueiden osalta. Meluntorjunnasta ja ilman epäpuhtauksien huomioon ottamisesta tulee tehdä kokonaissuunnitelma, jonka mukaan alue tulee toteuttaa.



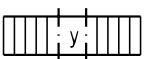
Katu.



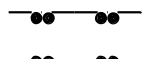
Eritasoristeys.



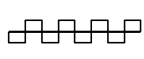
Kadun tai liikennealueen allittava kevyen liikenteen yhteys.



Kadun tai liikennealueen ylittävä kevyen liikenteen yhteys.



Raideliikenteelle varattu silta.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energian keräämien integroiminen rakennuksiin on sallittua.

Jokaiseen kortteliin on rakennettava sähkön liittymiskojeistotila, josta tulee olla suora yhteys kadulle.

Tuulisuus ja rakennusten aiheuttama tuulen kanavointivaikutus tulee ottaa huomioon alueen jatkosuunnittelussa.

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

Lähialueen pohjavedessä todetut haitta-aineet on huomioitava aluetta rakennettaessa.

AL- KORTTELIALUEELLA:

Rakennusten julkisivujen tulee olla yleisilmeeltään valkoisia, jalustaosan julkisivua lukuun ottamatta.

Rakennusten julkisivujen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkealaatuisia ja julkisivumateriaaleina tulee käyttää lasia, metallia, tiiltä, klinkkeriä tai luonnonkiveä.

Rakennusten torniosien julkisivuihin ei tule tehdä useiden kerrosten korkuisia, yhtenäisiä lasipintoja, eikä rakennuksia tule valaista ympäröivää aluetta kirkkammin.

Tonteilla 10620/6 ja 10621/6 rakennuksen massa tulee katkaista yhdellä julkisivun pinnalla ja julkisivu tulee kääntää 4 - 15 astetta horisontaalisesti viidenneksitoista ja viidenneksi ylimmän kerroksen välillä.

AL-korttelialueella kuuteen alimpaan kerrokseen saa sijoittaa myymälä- ja muita asiakaspalvelutiloja sekä julkisten toimintojen tiloja.

Kalasataman keskukselle tulee laatia kokonaisvalaistussuunnitelma.

Ennen tornien rakentamisen aloittamista on laadittava selvitys alapuolella käytössä olevien tilojen turvallisuudesta.

Kaikille tonteille saa sijoittaa ympäröivien rakennusten ja rakenteiden vaatimia teknisiä tiloja ja rakenteita.

Tason +30 yläpuolella teknisiä tiloja ei saa sijoittaa ylimmän kerroksen yläpuolelle.

Jokaiseen asuinrakennukseen tulee rakentaa harraste-, kokoontumis- ja muita vastaavia yhteistiloja asukkaiden käyttöön vähintään 1,5 % asuinkerrosalasta, joista puolet voidaan rakentaa yhteiskäyttöisiksi kortteleiden 10620-10623 asukkaiden vapaaseen käyttöön.

Kattokerrokseen on rakennettava terassi ja yhteistiloja rakennuksen kaikkien asukkaiden käyttöön, mikäli rakennukseen tulee asuntoja.

On rakennettava vähintään 15 m² kokoinen pesula, jos tontilla on vähintään 25 asuntoa.

Asuntoihin saa rakentaa viherhuoneet ja niiden tulee visuaalisesti olla osa julkisivupintaa. Asuntoihin ei saa rakentaa parvekkeita.

Katutasoon tulee rakentaa kunkin asuinrakennuksen identiteettiä korostava erityisen korkealaatuinen sisääntuloaula.

On rakennusten kolmen ylimmän kerroksen oltava osittain sisäänvedetty edellisen kerroksen julkisivulinjasta.

Tontin 10620/6 asuintilat tulee rakentaa huoneistohotellina.

Tontille 10620/6 on rakennuksen 24. kerrokseen rakennettava julkisesti käytössä oleva kahvila tai ravintola sekä terassi.

Tontille 10620/6 on rakennettava vähintään 30 % kerrosalasta toimistotiloja.

Tontille 10620/6 saa rakentaa enintään 60 % kerrosalasta huoneistohotellin käyttöön. Huoneistohotellin toimintaa varten on rakennettava tarvittavat vastaanottotilat, pesula sekä saunatilat.

Tontille 10621/6 tulee rakentaa tilat päiväkotia varten kansipihan tasolle. Päiväkodin tiloista tulee järjestää sujuva yhteys puistokannen tasolle.

Tontilla 10621/6 päiväkodin tiloihin ei saa rakentaa avattavia ikkunoita Hermannin Rantatien puolelle. Päiväkodin melulle herkäät toiminnot tulee sijoittaa puistokannen puolelle.

KL-1-KORTTELIALUEELLA:

Julkisivujen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkealaatuisia ja julkisivumateriaaleina tulee käyttää pääosin terästä ja lasia.

On kattopinnan oltava osin viistetty ja ilmeeltään veistoksellinen. Kattopinnan tulee liittyä materiaaleiltaan rakennuksen julkisivuihin.

Maantasokerroksen julkisivu tulee rakentaa avoimeksi Hermannin rantatielle ja Leonkadulle.

Maantasokerrokseen tulee rakentaa ravintola / kahvila Hermannin rantatien tasoon.

Saa rakentaa kattoterassin sekä siihen liittyvän kahvilan tai ravintolan kerrosalan lisäksi.

Piha tulee rakentaa yhtenäisen suunnitelman mukaan.

Saa rakentaa katoksia, jotka liittyvät arkkitehtuuriltaan hotellirakennukseen.

Saa rakentaa korkeintaan kolme kellarikerrosta.

Teknisiä tiloja saa sijoittaa ylimmän kerroksen yläpuolelle. Ne tulee integroida rakennukseen veistoksellisen yhtenäisen vesikattopinnan alle eikä niitä saa sijoittaa vesikaton yläpuolelle erillisiin rakennusosiin.

Korttelin autopaikat tulee sijoittaa kalasataman keskuksen pysäköintilaitokseen.

KATUALUEELLA:

Lautatarhankatu välillä Panimokatu-Hermannin rantatie toteutetaan jalkakäytävänä ja pyörätienä kun Sörnäistentunneli on otettu käyttöön.

Katualueen alle saadaan rakentaa tiloja ja kulkuyhteyksiä viereisten korttelialueiden pysäköintiä, huoltoa, varastointia sekä tekniikkaa varten.

Kaikki katualueet ja katuaukiot tulee toteuttaa yhtenäisen suunnitelman mukaisesti.

PYSÄKÖINTI:

Autopaikkojen määrät ovat:

- Asuintontit 1 ap/130 k-m²
- Toimistot 1 ap/220 k-m² - 1 ap/170 k-m²
- Myymälät 1 ap/110 k-m² - 1 ap/90 k-m²
- Ravintolat, kahvilat
1 ap/280 k-m² - 1 ap/220 k-m²
- Hotellit 1 ap/280 k-m² - 1 ap/220 k-m²
- Kulttuuri ja vapaa-aika 1 ap/280 k-m² - 1 ap/220 k-m²
- Kokoonmistilat 1 ap/140 k-m² - 1 ap/120 k-m²

Keskitystyssä pysäköintiratkaisussa voidaan toimistojen osalta käyttää vaihteluvälin pienempää autopaikkamäärää, tontikohtaisessa ratkaisussa käytetään vaihteluvälin isompaa autopaikkamäärää.

Jos kortteleiden 10620-10623 toimintojen pysäköintipaikat osoitetaan keskitystyssä pysäköintilaitoksesta, jossa pysäköintipaikat ovat nimeämättömiä, voidaan vuorottaiskäytön perusteella kokonaispaikkamäärää vähentää 15 %.

Asuntojen viherhuoneille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Polkupyöräpaikat:

Rakennuksiin sijoitettavien pyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 45 m² asuntokerrosalaa.

Muiden kaava-alueen toimintojen osalta on polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä 1 pp/100 k-m².

PALO- JA PELASTUSTURVALLISUUS

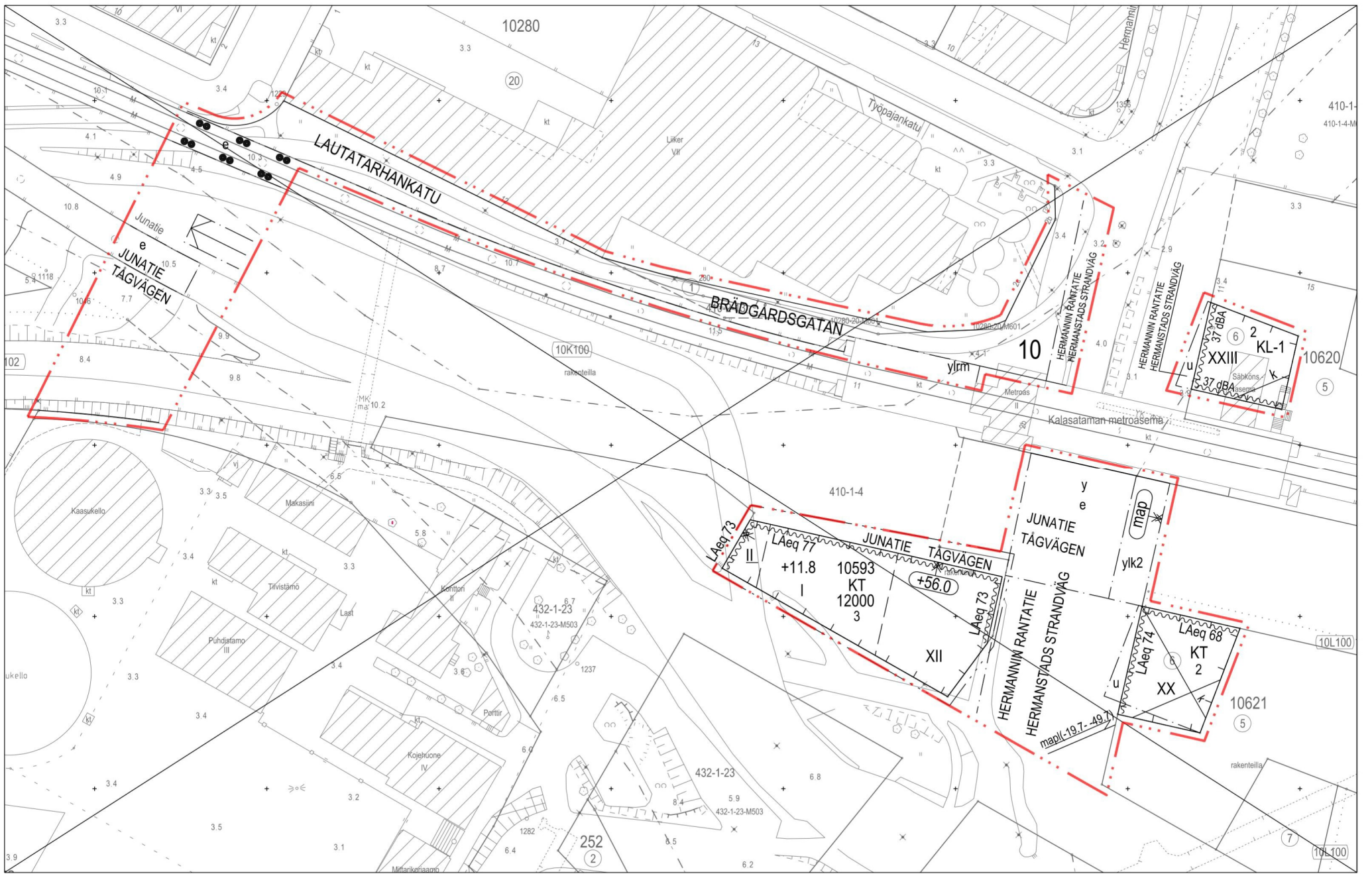
Tonttien sekä tonttien ja katualueen välisiä rajaseiniä ei tarvitse rakentaa. Alueet ja rakennukset on suunniteltava ja rakennettava siten, että vastaava paloturvallisuustaso on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.

Rakennettaessa tiloja olemassa olevien tilojen kautta tulee olemassa olevien tilojen käyttö- turvallisuus- ja pelastusturvallisuustaso turvata työn aikana.

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

Rakennus- ja katusuunnitelmien tulee osoittaa yhdyskuntateknisen huollon jakokaappien sijoittuminen kaupunkikuvallisesti hallitusti.

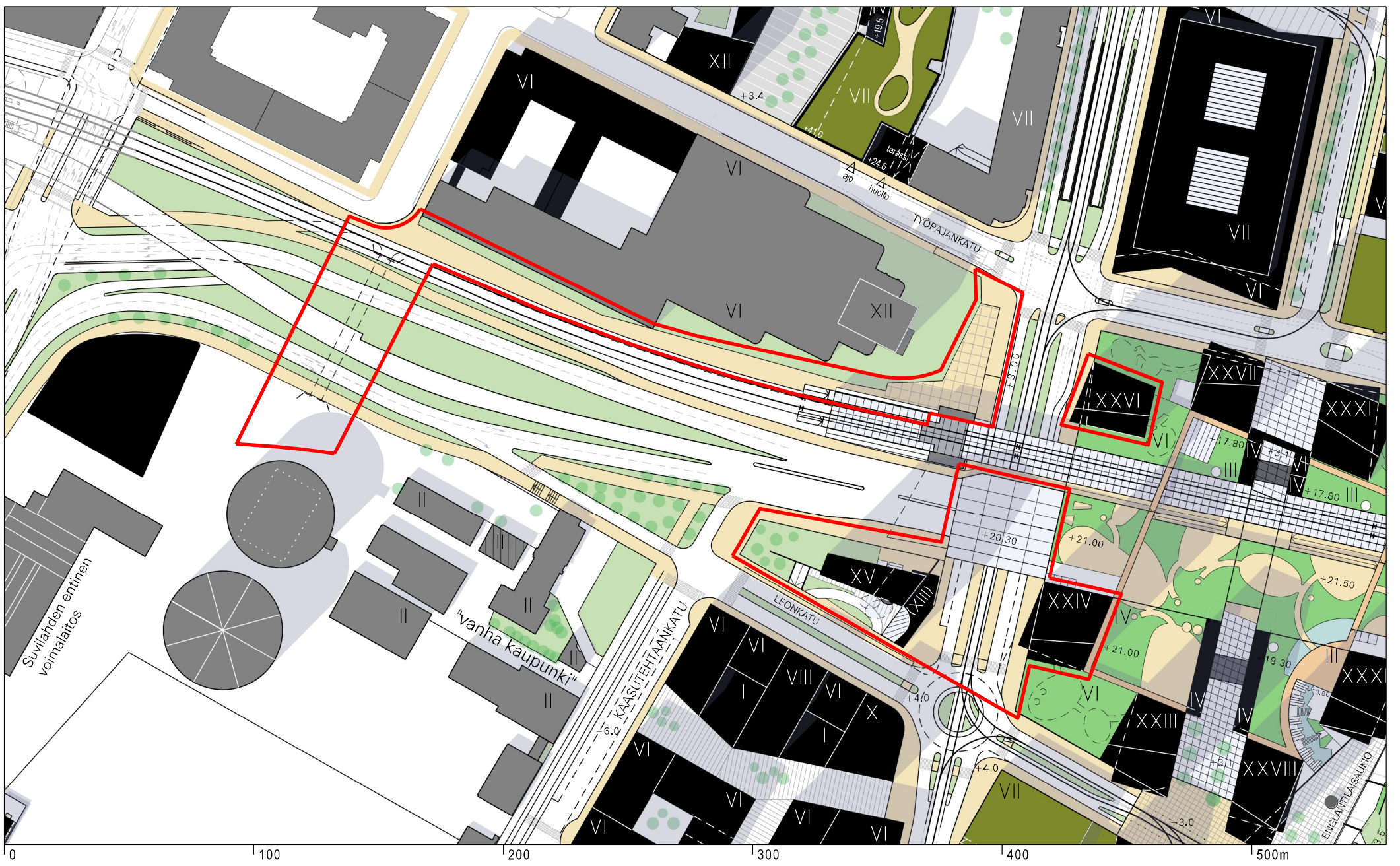
Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.



Asemakaavan nro 12070 ja 12227 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12438 voimaantullessaan kumoaa.
 Del av detaljplan nr 12070 och 12227 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12438 träder i kraft.

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

Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.
 Kartan har ett annat höjdsystem än detaljplaneändringen.

























HAVAINNEKUVA
Liite selostukseen nro 12438

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Kalasatama - Malmi-projekti

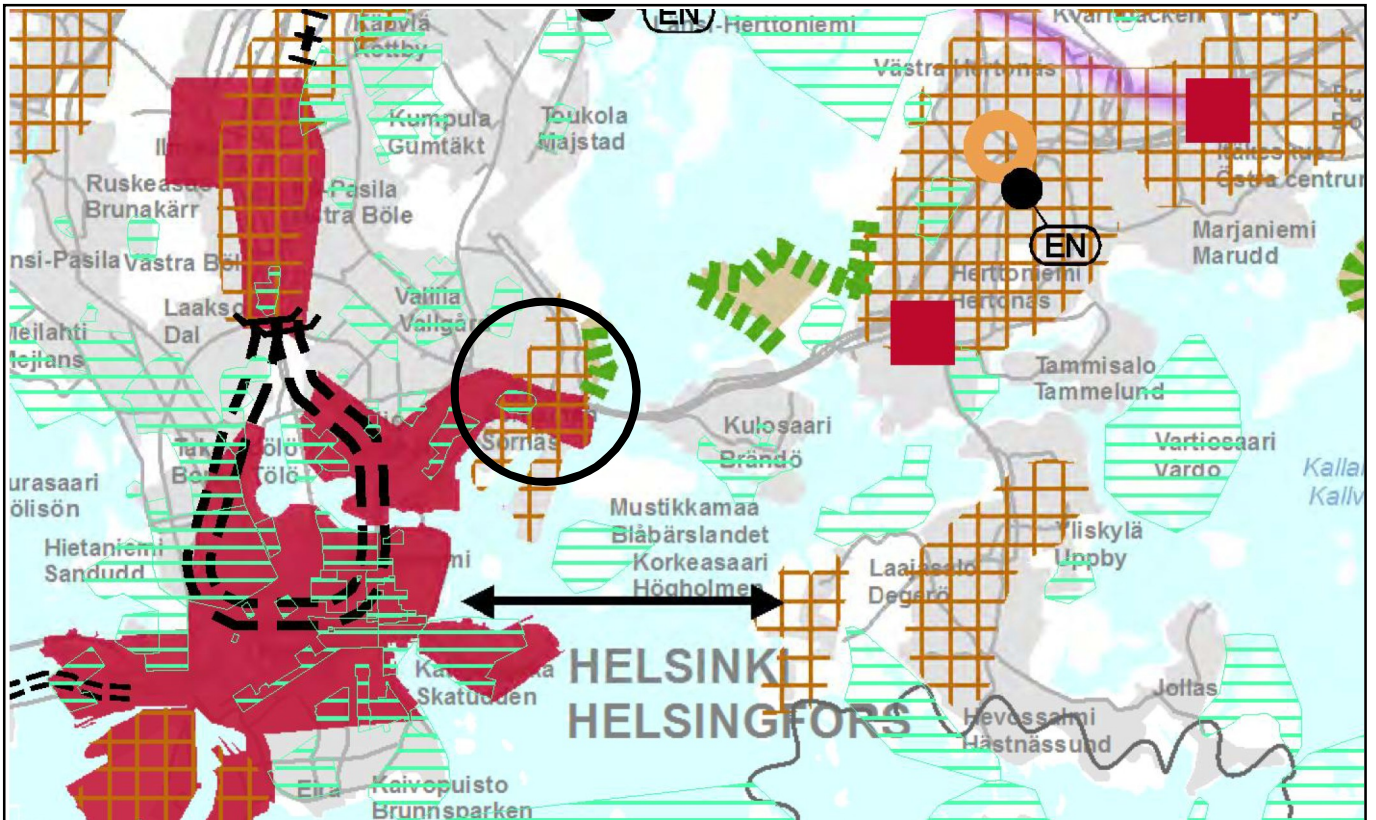


MERKINNÄT

	Taajamatoimintojen alue		Yhdysrata
	Keskustatoimintojen alue		Liikennetunneli
			Liikenneväylän katkoviivamerkintä osoittaa vaihtoehtoisen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen
	Virkistysalue		400 kV voimalinja
	Viheryhteystarve		Raakavesitunneli
	Luonnonsuojelualue		Jätevesitunneli
	Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue		Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue
	Yhdyskuntateknisen huollon alue		Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde
	Moottoriväylä		
	Valtatie/Kantatie		Valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäänнос
	Eritasoliittymä		
	Päärata		

Ote maakuntakaavasta
Liite selostukseen nro 12438

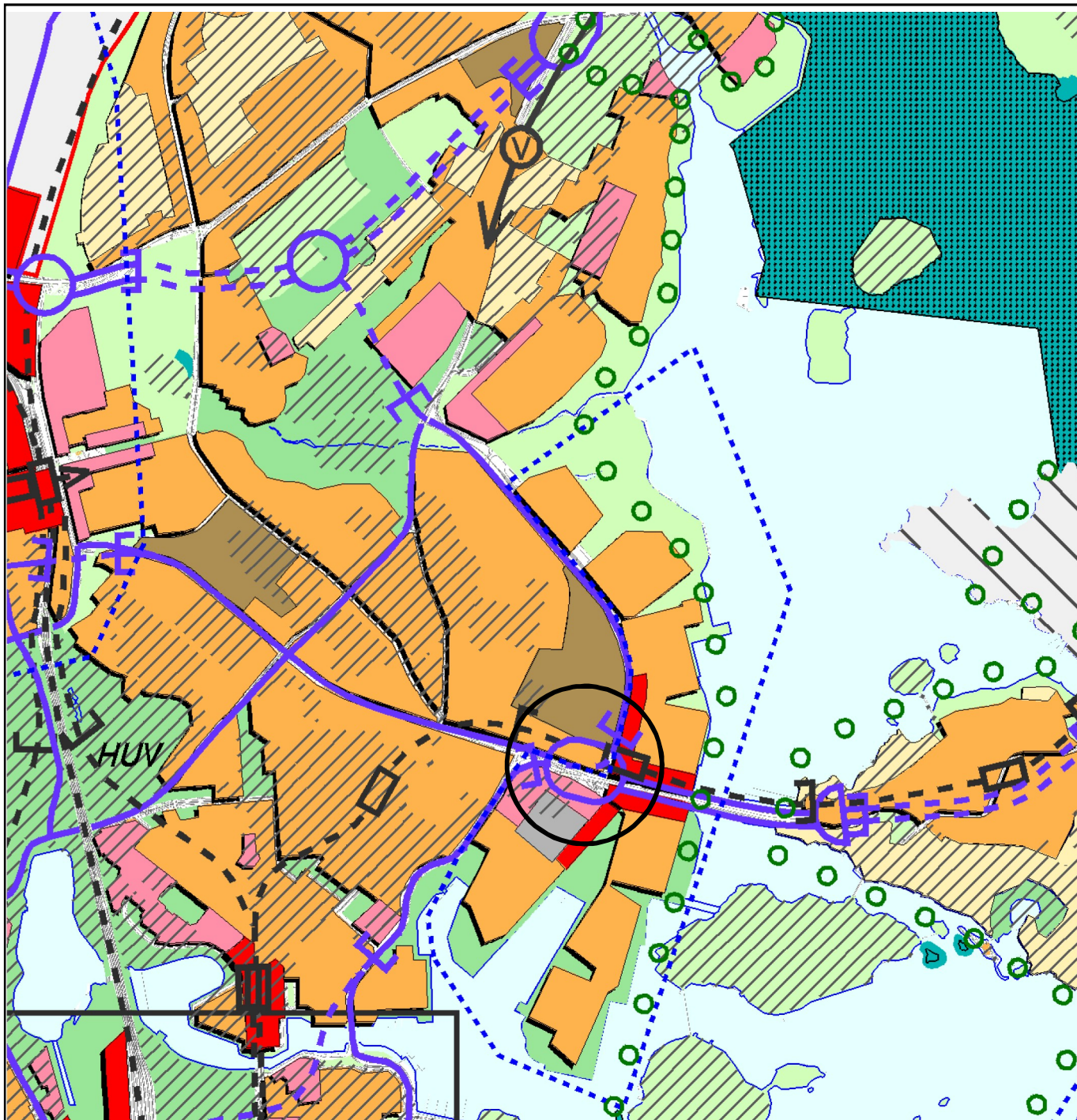
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Kalasatama - Malmi-projekti






























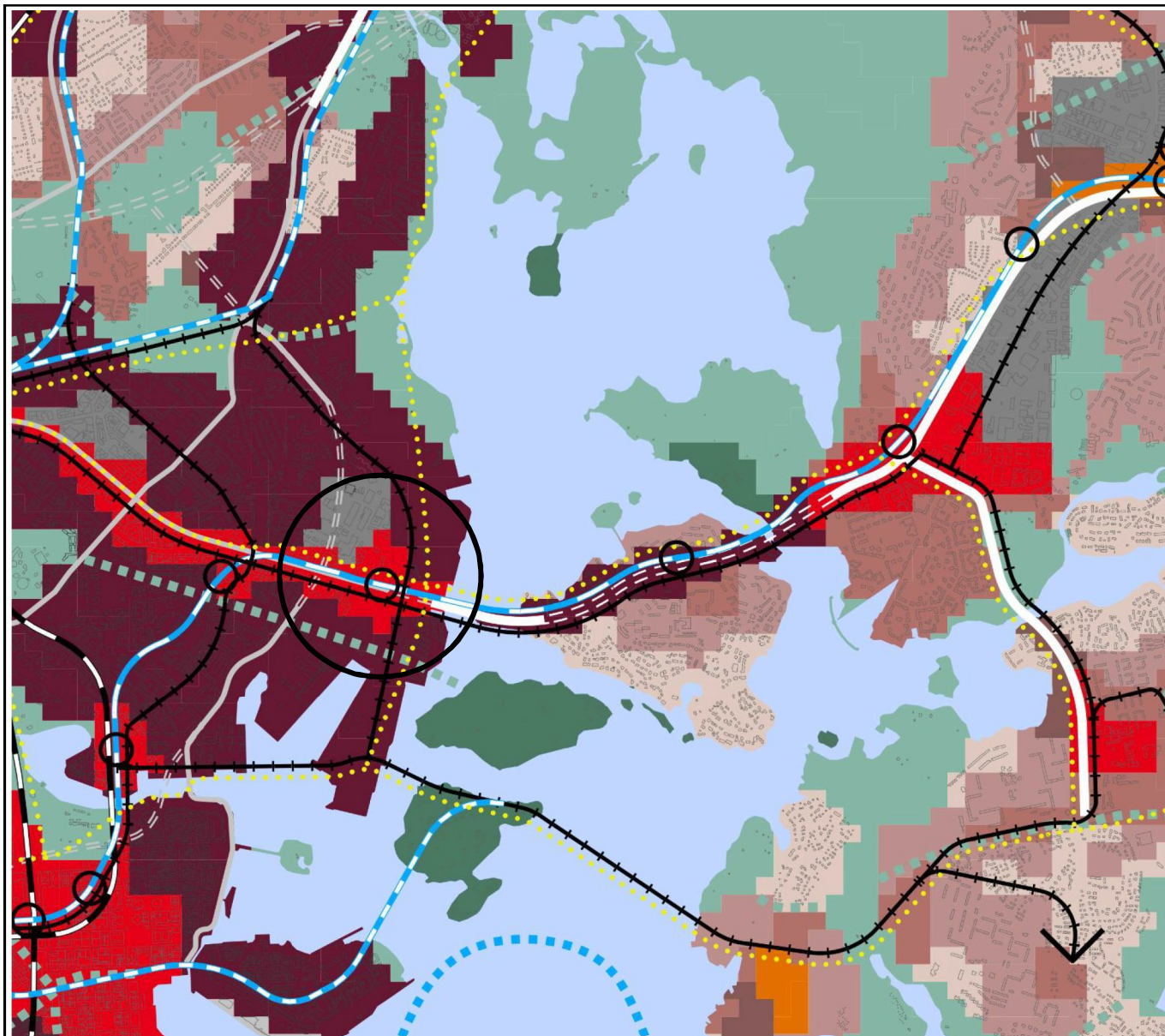
- Taajamatoimintojen alue
- Tiivistettävä alue
- Taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden reservialue
- Raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen alue
- Raideliikenteeseen tukeutuva asemaseudun kehittämisalue
- Kylä
- Palvelujen alue
- Keskustatoimintojen alue, valtakunnan keskus
- Keskustatoimintojen alue, seutukeskus
- Keskustatoimintojen alue
- Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö
- Työpaikka-alue
- Teollisuusalue
- Virkistysalue
- Viheryhteystarve
- Luonnonsuojelualue
- Puolustusvoimien alue



















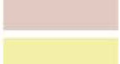




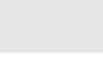





- Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutustoiminta
- Moottoriväylä
- Valtatie / Kantatie
- Seututie
- Yhdystie
- Eritasoliittymä
- Päärata
- Yhdysrata
- Liikennetunneli
- Liikennetunnelin ohjeellinen linjaus
- Liikenneväylän katkoviivamerkintä osoittaa vaihtoehtoisen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen
- Liikenteen yhteystarve
- Joukkoliikenteen vaihtopaikka
- Liityntäpysäköintipaikka
- Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli
- Ulkoilureitti
- 400 kV voimajohto

- 110 kV voimajohto
- 110 kV voimajohdon ohjeellinen linjaus
- Estlink 1
- Estlink 2
- 110 kV voimajohdon tai merkittävän merikaapelin yhteystarve
- Energiahuollon alue
- Siirtoviemäri
- Siirtoviemärin ohjeellinen linjaus
- Maakaasun runkoputki
- Lentomelualue M (LAeq 7-22 yli 55db)
- Puolustusvoimien melualue (LAeq 7-22 yli 55 db)
- Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue
- Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009)
- Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma
- Kunnan raja 1.1.2013



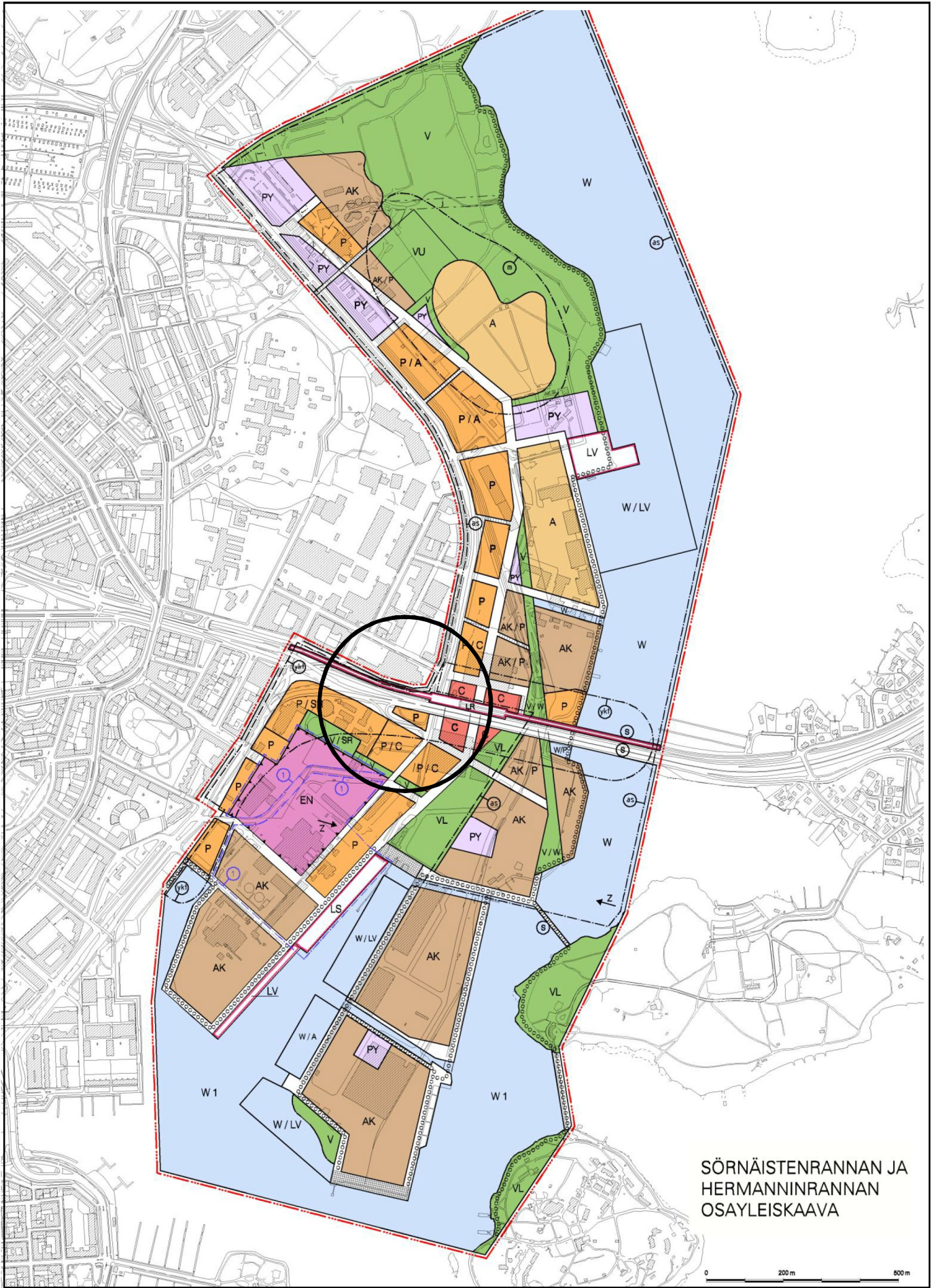
	KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE		VIRKISTYSALUE		VESIALUE
	KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN / TOIMITILA		Helsinki-puistona kehitettävä alue.		KESKUSPUISTON ALUE
	PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN		LIIKENNEALUE		SUUNNITTELUALUE
	HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE		SATAMA-ALUE		SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ RATKAISTAAN YLEISKAAVALLA TAI OSAYLEISKAAVALLA
	TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS / TOIMISTO / SATAMA		SOTILASALUE		MOOTTORIKATU PÄÄKATU
	TEKNISEN HUOLLON ALUE		Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistys-alueeksi, jos yleiskaavakartalla osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois.		METRO TAI RAUTATIE ASEMIINEEN
	KAUPUNKIPUISTO		LUONNONSUOJELUALUE		JOUKKOLIIKENTEEN KEHÄMÄINEN RUNKOLINJA ASEMIINEEN (JOKERI, bussi tai raitiotie)
	Ympärivuotuisena tivolialueena kehitettävä alue. Ekoasumisen kokeilualue.		KULTTUURIHISTORIALLISESTI, RAKENNUS- TAITEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIN KANNALTA MERKITTÄVÄ ALUE		PÄÄLIKENNEVERKON MAAN- ALAINEN OSUUS
			MAAILMANPERINTÖKOHDE		VIIRA, NOPEAN RAITIOTIEN VARAUS
					KÄVELYKESKUSTA



	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 uudesta yleiskaavasta
(kaupunginvaltuusto 26.10.2016)
Liite selostukseen nro 12438

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Kalasatama – Malmi-projekti






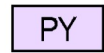














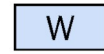
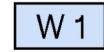








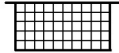

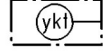
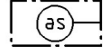
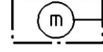
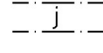

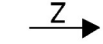
SÖRNÄISTENRANNAN JA
HERMANNINRANNAN
OSAYLEISKAAVA

Sörnäistenrannan ja Hermanninrannan
osayleiskaava
Liite selostukseen nro 12438

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Kalasatama – Malmi-projekti

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.
	Metroliiikenteen 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

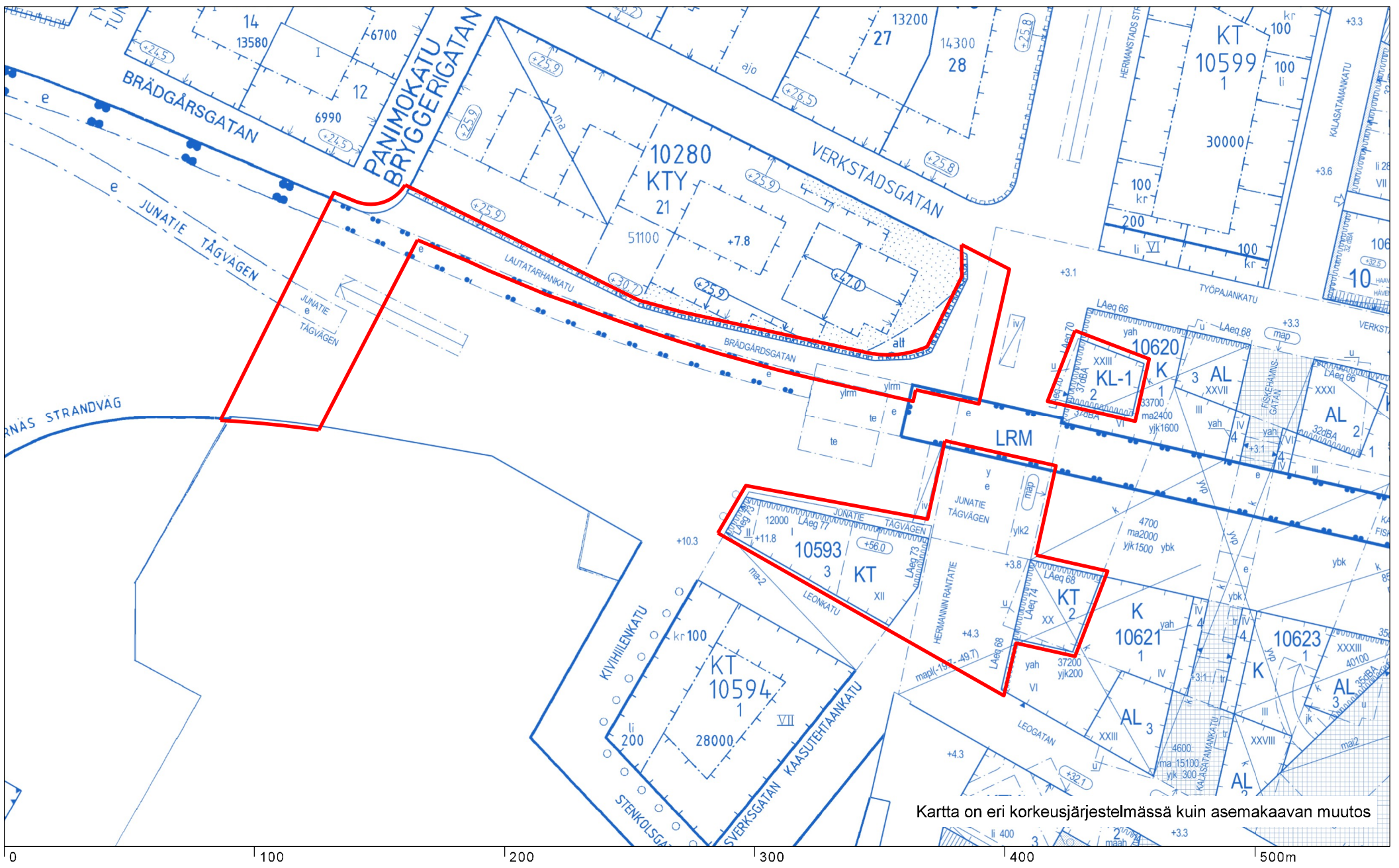
Kaavoituksessa, muussa suunnittelussa ja rakenta-
misessa tulee ottaa huomioon valtioneuvoston
asettamat melutason ohjearvot.

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

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

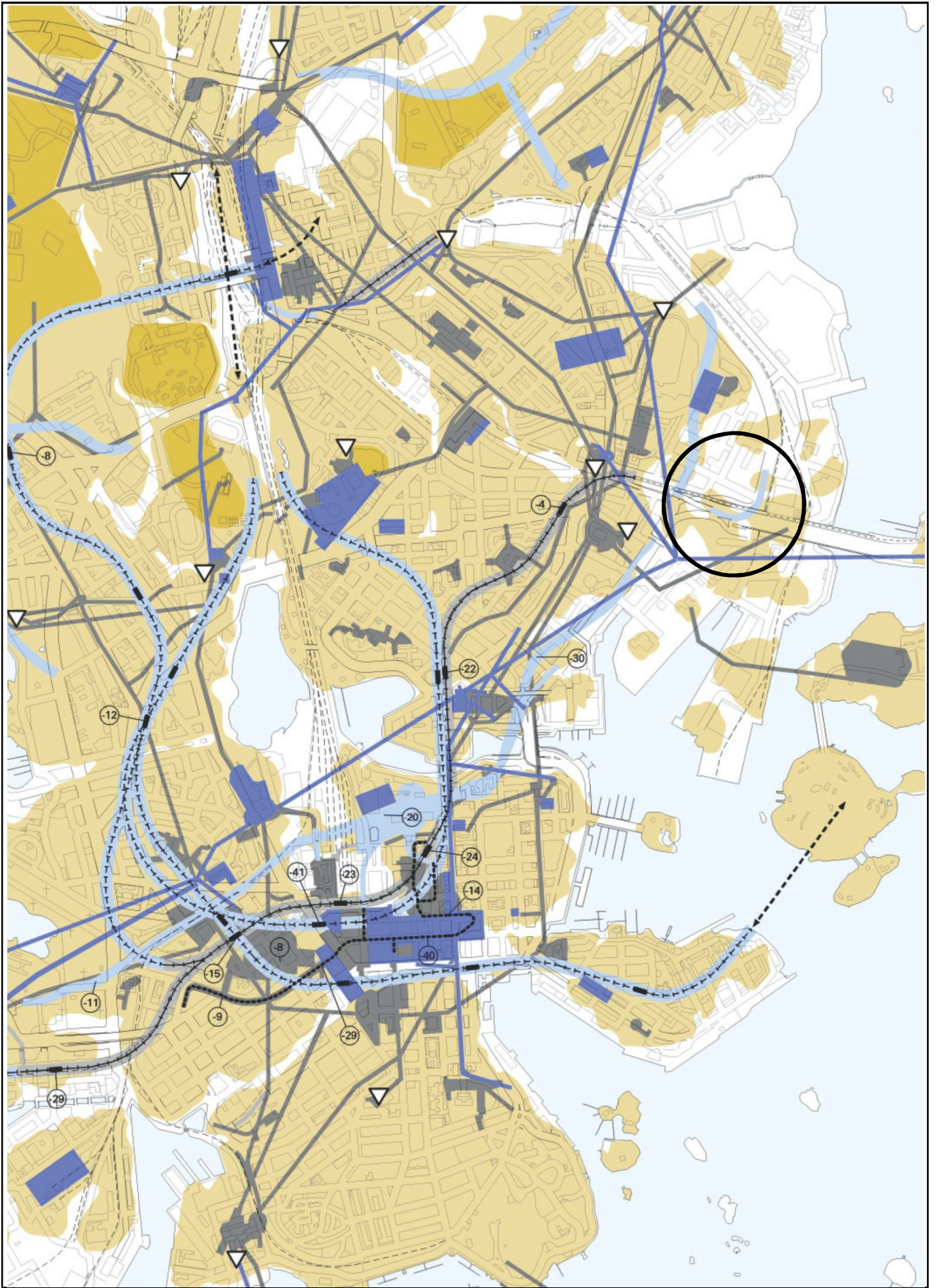
Energiahuollon alueen ja sen lähiympäristön
maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon
alueen teollisen käyttöhistorian vaikutukset raken-
nuksiin ja maaperään, alueen toimintojen ympäris-
töhäiriöt ja turvallisuuden edellyttämät suojaetäi-
syydet sekä jäähdytysveden keskeytymätön saanti.

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.



Ote ajantasa-asemakaavasta
Liite selostukseen nro 12438

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Kalasatama - Malmi-projekti



Ote Helsingin maanalaisesta yleiskaavasta
Liite selostukseen nro 12438

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Kalasatama - Malmi-projekti

Maanalainen yleiskaava ei kumoa oikeusvaikutteisen Helsingin Yleiskaava 2002:n ratkaisuja vaan täydentää niitä määrittelemällä ja täsmentämällä maanalaisen tilojen sijaintia ja laajuutta.

	30 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Kaavakartalla 1 esitetty alue, mittakaava 1: 20 000.
	Kaavakartalla nro 2 esitettävän alueen raja.	Kaavakartalla 2 esitetty alue. Rajatun kantakaupungin alueen osalta maanalainen yleiskaava esitetään kaavakartalla 2, mittakaavassa 1:10 000.
	Nykyiset rakennetut maanalaiset liikennetunnelit ja niihin liittyvät tilat.	MAANALAINEN LIIKENNETUNNELI Alue osoittaa ohjeellisen tilan ja yhteystarpeen ajoneuvo-, joukkoliikenne ja kevyen liikenteen sekä niiden hoidon kannalta tarpeellisille tiloille ja tunneleille. Raideliikenteen asemia saadaan käyttää väestönsuojina.
	Suunnitellut liikennetunnelit ja tilat.	
	Nykyiset rakennetut maanalaiset tilat.	MAANALAINEN TILA Alue osoittaa ohjeellisen tilantarpeen pysäköintiin, yhdyskuntatekniseen huoltoon ja varastointiin. Tiloja voidaan käyttää myös julkisten tai yksityisten palvelujen, tuotannon ja hallinnon tarpeisiin. Tiloja saadaan käyttää väestönsuojina.
	Suunnitellut maanalaiset tilat.	
	Kallioresurssi, joka soveltuu maanalaisen tilojen rakentamiseen.	KALLIORESURSSIALUE Tilojen soveltuvuus alueelle ja käyttötarkoitus tutkitaan tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä. Virkistys-, työpaikka- ja asuntoalueiden alle suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota maanpäällisen maankäytön häiriöherkkyyteen sekä kulku- ja pintayhteyksien sijoittamiseen.
	Raideliikennetunneli ja tärkeimmät asemat.	RAIDELIIKENNETUNNELI Nykyisen linjauksen sijainti.
	Katkoviivamerkinnällä osoitetaan suunnitellun raideliikennetunnelin ohjeellinen linjaus ja asemien sijainti.	Suunnitellun linjauksen sijainti. Linjan ja asemien sijainti tarkentuu jatkosuunnittelussa.
	Liikenneyhteyden suunnittelutarve alueelta tai alueiden välillä.	YHTEYSTARVE Liikenneyhteyden ja/tai maanalaisen tilojen välinen yhteystarve. Yhteyden sijainti tarkentuu jatkosuunnittelussa.
	Nykyinen, erityisen tärkeä kulkuyhteys teknisen huollon maanalaiseen tilaan tai tunneliin.	NYKYINEN KULKUYHTEYS TEKNISEN HUOLLON TILAAN TAI TUNNELIIN Kulkuyhteyttä maanalaiseen teknisen huollon tilaan tai tunneliin ei saa heikentää.
	Likimääräinen maanalaisen tilan tai tunnelin lattian korkeusasema.	
	Huoltotunneli.	



Kantakaupungin pintakallioalueet.

KALLIOPINNAN SYVYYS

Kallionpinta syvyydellä 0-10 m.
Pintakallion arvioitu esiintyminen syvyydellä 0-10 m maanpinnasta. Kallioalueen soveltuvuus maanalaiseen rakentamiseen ja käyttötarkoitus tutkitaan tarkemmin asema-kaavoituksen yhteydessä.



Esikaupungin pintakallioalueet.

Kallionpinta syvyydellä 0-20 m.
Pintakallion arvioitu esiintyminen syvyydellä 0-20 m maanpinnasta. Kallioalueen soveltuvuus maanalaiseen rakentamiseen ja käyttötarkoitus tutkitaan tarkemmin asema-kaavoituksen yhteydessä.

KOKO KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMÄÄRÄYKSET

Maanalaisista tiloista suunniteltaessa ja rakennettaessa on otettava huomioon ympäristön terveellisyys-, turvallisuus- ja viihtyisyyden näkökohdat. Lisäksi on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveteen, melu- ja ilmapäästöihin sekä tulvavaaraan.

Kalliotekninen rakennettavuus tulee varmistaa riittävin tutkimuksin.

Maanalaisia tiloja suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota myös maanalaisten ja maanpäällisten toimintojen yhteensovittamiseen. Maanalaisten tilojen sekä niiden pintaan tulevien rakenteiden, mm. uloskäytävien, ilmanvaihtolaitteiden, pelastusyhteyksien ja savunpoiston suunnittelussa ja sijoittamisessa tulee ottaa huomioon ympäristönäkökohdat, virkistyskäyttö, maisema, kaupunkuva ja tilaan sopeuttaminen.

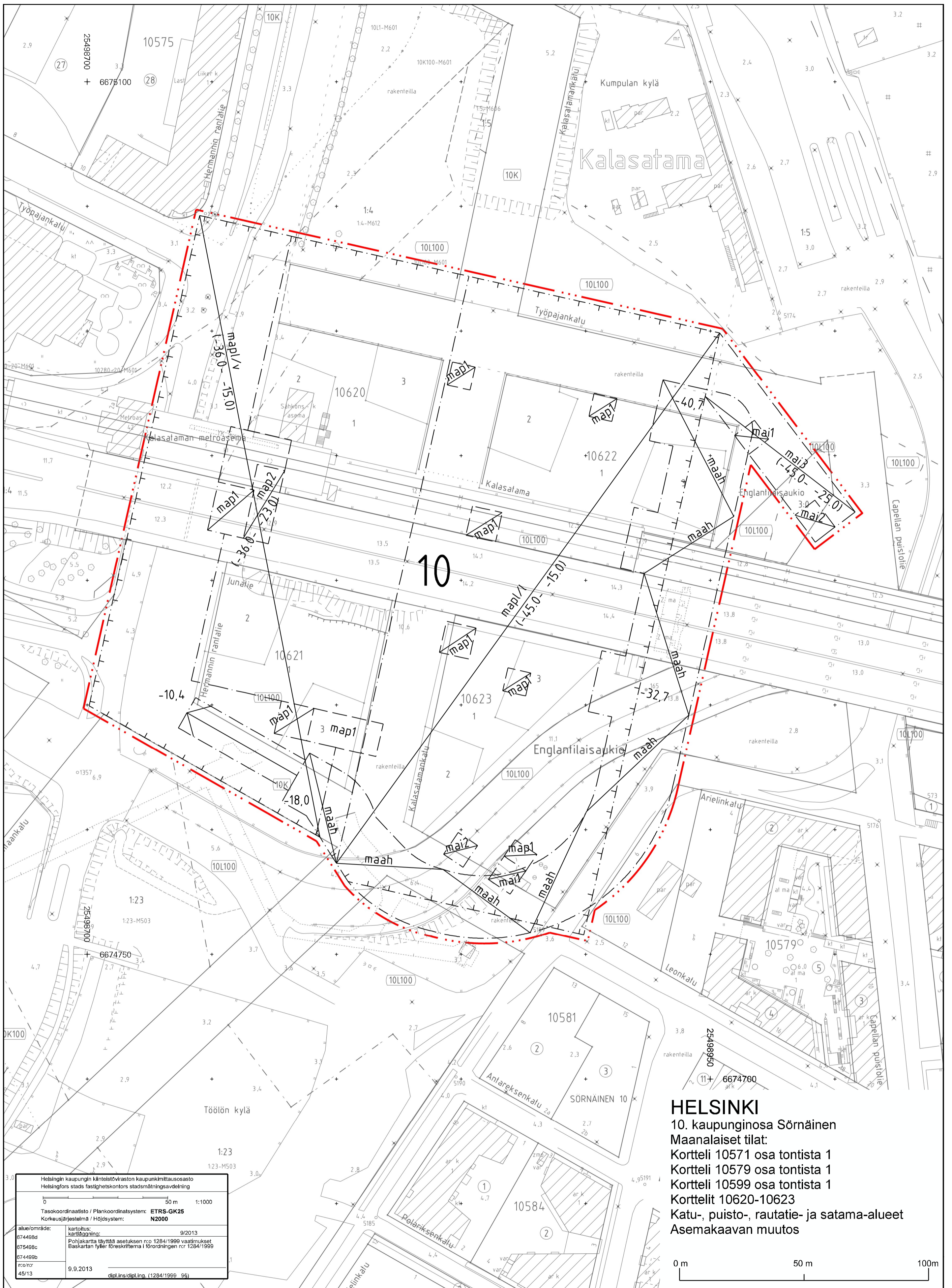
Maanalaisten tilojen suunnittelussa on otettava huomioon palo- ja pelastusturvallisuus. Maanalaisista tiloista suunniteltaessa on normaalia käytön lisäksi arvioitava väestönsuojien tarve alueella.

Maanpintaan johtavien kulkuyhteyksien alin ohjeellinen korkotaso on + 3,0 metriä.

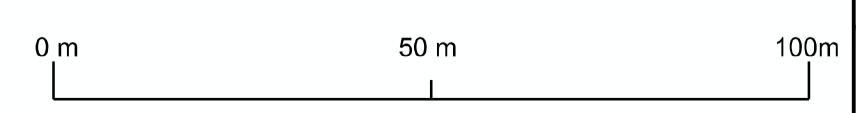
Yleiskaavassa esitettyjen maanalaisten tilojen ja aluevarausten lisäksi tulee maanalaisia tiloja suunniteltaessa ottaa huomioon puolustus- ja hallinnon maanalaiset tilat ja suunnitelmat.

Esitettyjen varausten lisäksi otetaan huomioon maanalaisen asukaspaikoinnin lisästarve kantakaupungissa, karttalehden 2 alueella.

Maanalaisessa yleiskaavassa esitettyjen tilatarpeiden lisäksi sallitaan muutakin maanalaisista rakentamista, mikäli siitä ei aiheudu olennaista haittaa alueen pääasialliselle maanalaistaloudelle tai maanpäälliselle käyttötarkoitukselle.



HELSINKI
 10. kaupunginosa Sörnäinen
 Maanalaiset tilat:
 Kortteli 10571 osa tontista 1
 Kortteli 10579 osa tontista 1
 Kortteli 10599 osa tontista 1
 Korttelit 10620-10623
 Katu-, puisto-, rautatie- ja satama-alueet
 Asemakaavan muutos

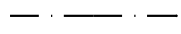


Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning	
Tasokoordinaatisto / Plankoordinaatistystem: ETRS-GK25 Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: N2000	
alue/område: 674498d 675498c 674498b n:o/nr: 45/13	karttoitus: karttagning: 9/2013 Pohjakartta täyttää asetuksen n:o 1284/1999 vaatimukset Baskartan fyllar föreskrifterna i förordningen n:r 1284/1999 9.9.2013 dlpl/ins/dipl.ins. (1284/1999 9§)

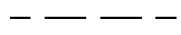
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Osa-alueen raja.

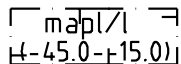


Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

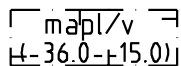
10
-18,0

Kaupunginosan numero.

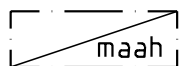
Maanalaisen ajotunnelin likimääräinen korkeusasema.



Maanalainen tila, johon saa sijoittaa yleisen pysäköintilaitoksen tiloja suojavyöhykkeineen sulkuihin merkittyjen korkeusasemien väliin. Kalasataman keskuksen kohdalla pysäköintilaitoksen poistumistiet tulee sijoittaa alueelle, jolla on kokonaiskerrosala.

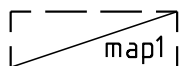


Maanalainen tila, johon saa sijoittaa yleisen pysäköintilaitoksen ja väestönsuojelun tiloja suojavyöhykkeineen sulkuihin merkittyjen korkeusasemien väliin. Kalasataman keskuksen kohdalla pysäköintilaitoksen poistumistiet tulee sijoittaa alueelle, jolla on kokonaiskerrosala.

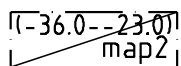


Tasoilta -33, -37 ja -41 maan pinnalle johtava suojavyöhykkeineen 12 m korkea maanalainen kalteva tila ajoyhteyksiä varten. Maanalainen tila liittyy tasolla -10,4 kellaripysäköintilaitoksen ajoyhteyteen.

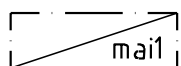
Maanalaiset ajoyhteydet pysäköintilaitokseen tulee järjestää Junatieltä ja Hermannin rantatieltä.



Ohjeellinen maanalainen tila, johon saa sijoittaa yleisestä pysäköintilaitoksesta ja/tai väestönsuojasta maan pinnalle tai rakennukseen johtavan porras- ja/tai hissikuilun suojavyöhykkeineen.



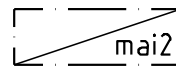
Maanalainen tila, johon saa sijoittaa pysäköintilaitoksesta rakennukseen johtavan kulkuyhteyden suojavyöhykkeineen sulkuihin merkittyjen korkeusasemien väliin.



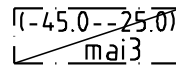
Maanalainen tila, johon saa sijoittaa maan pinnalle johtavan pysäköintilaitoksen ja jäteaseman poistoilmakuilun suojavyöhykkeineen. Poistoilma-aukko tulee sijoittaa vähintään 10 m etäisyydelle asuinrakennuksista.

Pysäköintilaitoksen ja jäteaseman ilmanvaihtohormit tulee suunnitella siten, että ne eivät aiheuta haittaa alueen asuinkäytölle.

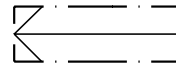
Poistoilmakuilun maanpäällisen osan korkeus tulee olla vähintään 5 metriä maanpinnasta.



Maanalainen tila, johon saa sijoittaa maan pinnalle johtavan raitisilmakuilun suojavyöhykkeineen. Raitisilmakuilun korkeus tulee olla vähintään 3 m maanpinnasta.



Maanalainen tila, johon saa sijoittaa tiloja ilmanvaihtokanavia varten suojavyöhykkeineen sulkuihin merkittyjen korkeusasemien väliin.



Maanalaiseen pysäköintilaitokseen johtava ajoluiska.

Maan päälle johdettavat tekniset laitteet ja rakenteet sekä sisäänkäynnit tulee ensisijaisesti integroida rakennuksiin. Mikäli teknisiä rakenteita tai sisäänkäyntejä joudutaan kuitenkin sijoittamaan katu- tai puistoalueelle, tulee niiden olla arkkitehtoniselta ilmeeltään ja materiaaleiltaan korkeatasoisia ja ympäristöön sopivia.

Maanalaiseen pysäköintilaitokseen saa sijoittaa enintään 1100 autopaikkaa Kalasataman keskuksen ja hankkeeseen liittyvien toimintojen käyttöön. Mikäli maanalaiseen pysäköintilaitokseen rakennetaan yli 1100 autopaikkaa laajennusvarausta hyödyntäen, tulee hankkeeseen ryhtyvän erikseen tehdä tarvittavat suunnitelmat ja selvitykset.

Maanalaisen pysäköintilaitoksen länsiosan tiloja saa käyttää väestönsuojelutarkoituksiin ja väestönsuojan tiloja pysäköintiin.

Maanalaisen pysäköintilaitoksen ja väestönsuojan tiloihin saa sijoittaa laitoksen toimintaan liittyviä välttämättömiä työtiloja.

PALO- JA PELASTUSTURVALLISUUS

Maanalaisista tiloista tulee suunnitella ja järjestää uloskäytävät ja pelastusyhteydet maan pinnalle pelastusviranomaisten hyväksymällä tavalla.

Ennen maanalaisen tilan rakennus- tai louhintaluvan myöntämistä tulee hankkeeseen ryhtyvän laatia tilan ja sen vaikutusalueen käyttöä koskeva hyväksyttävä riskikartoitus tai riskiarvio. Toimenpiteiden toteuttamisesta on sovittava rakennusvalvonta- ja pelastusviranomaisten kanssa.

Ennen maanalaisen tilan rakennus- tai louhintaluvan myöntämistä tulee hakijan laatia hyväksyttävä selvitys savunpoiston, korvausilman ja uloskäytävien toteutuksesta koko vaikutusalueelta.

RAKENNUS- JA LOUHINTALUPAVAIHE

Ennen rakennusluvan myöntämistä luvan hakijan on esitettävä hyväksyttävät suunnitelmat kallion sekä rakennusten liikkeiden ja tärinöiden seurannasta. Tornitalojen kuormitusten ja niiden ankkurointien vaikutus kallioon on otettava huomioon jatkosuunnittelussa.

Ennen rakennus- tai louhintaluvan myöntämistä tulee laatia pohjavedenhallintasuunnitelma, jolla turvataan orsi- ja pohjavesipinnan säilyminen nykyisellään.

TYÖNAIKAISET VAROTOIMET

Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, ettei niistä tai niiden rakentamisesta aiheudu vahinkoa rakennuksille, muille maanalaisille tiloille tai rakenteille tai kaduille.

Maanalaisia tiloja rakennettaessa tulee varmistaa, ettei niiden yläpuolella olevien kortteleiden rakentaminen tai louhinta aiheuta haittaa maanalaisille tiloille tai rakenteille ja maanalaisten tilojen sijainti ja rakenteiden suojaetäisyydet huomioidaan.

Rakennettaessa tiloja olemassa olevien tilojen kautta tulee olemassa olevien tilojen käyttöturvallisuus- ja pelastusturvallisuustaso turvata työn aikana.

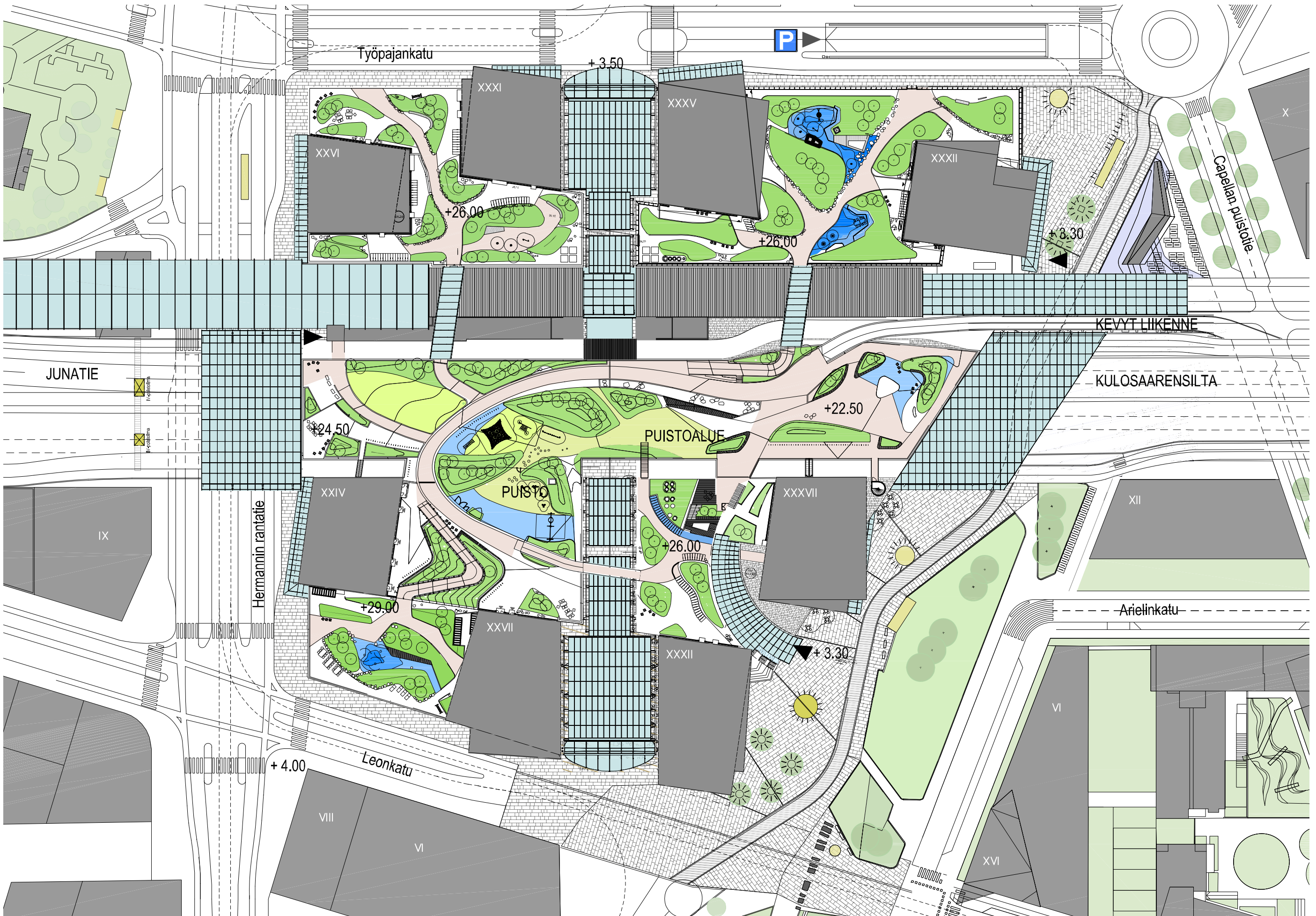
Metrolinjan läheisyydessä louhittaessa on noudatettava erityistä varovaisuutta.

Lähialueen pohjavedessä todetut haitta-aineet on huomioitava kalliotilaa rakennettaessa.



KALASATAMANKEKUS,
PUISTOKANSI
PÄIVÄKODIN PIHA
LUONNOS 1:500
03.10.2016

MAISEMA-ARKKITEHTITOIMISTO
maanlumo
Perustie 14, 00330 Helsinki
www.maanelumo.fi toimisto@maanelumo.fi



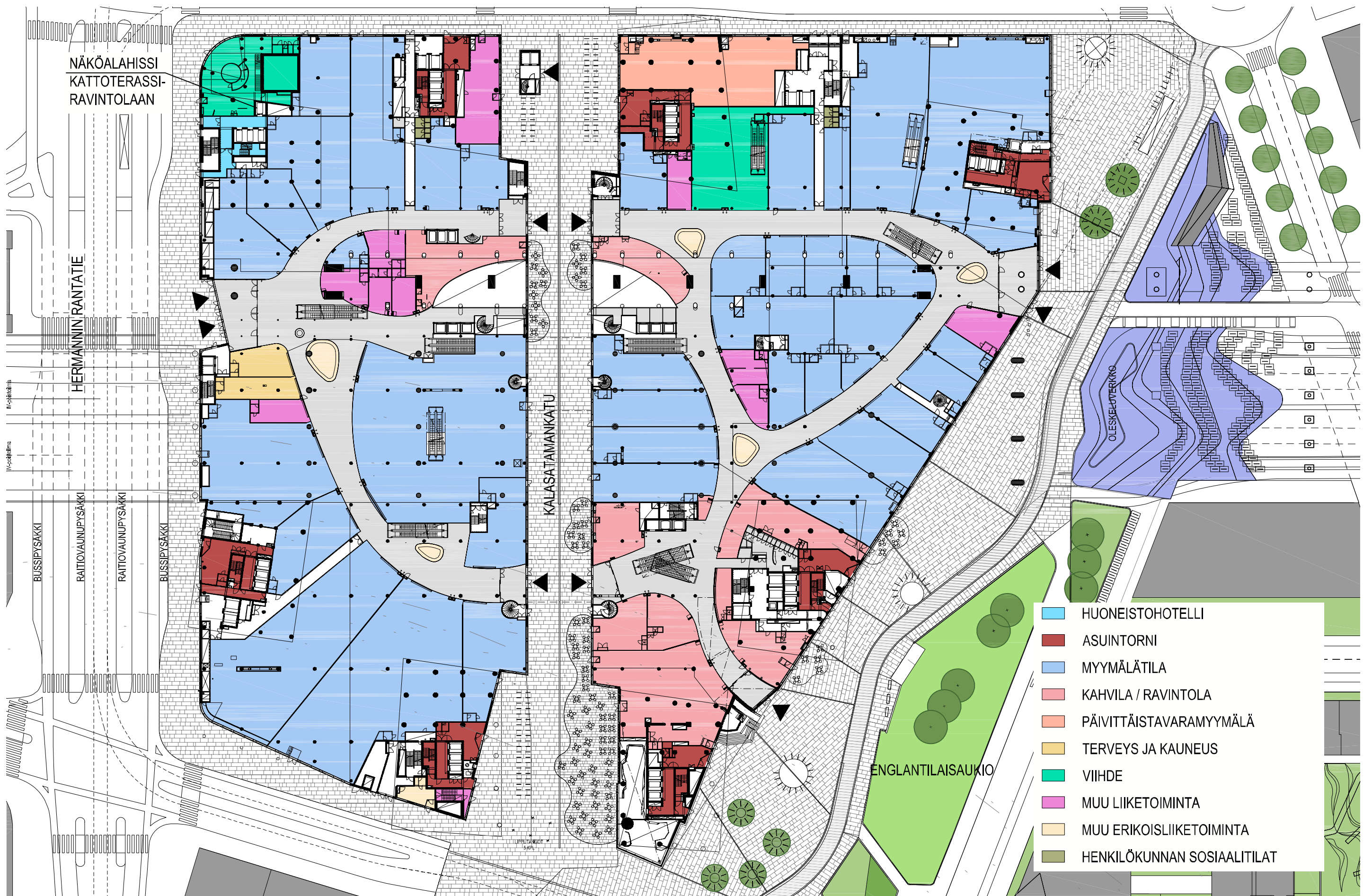
KALASATAMAN KESKUS

ASEMPIIRUSTUS 1:1000

31.10.2016

0	10	20	30	40	50m
---	----	----	----	----	-----

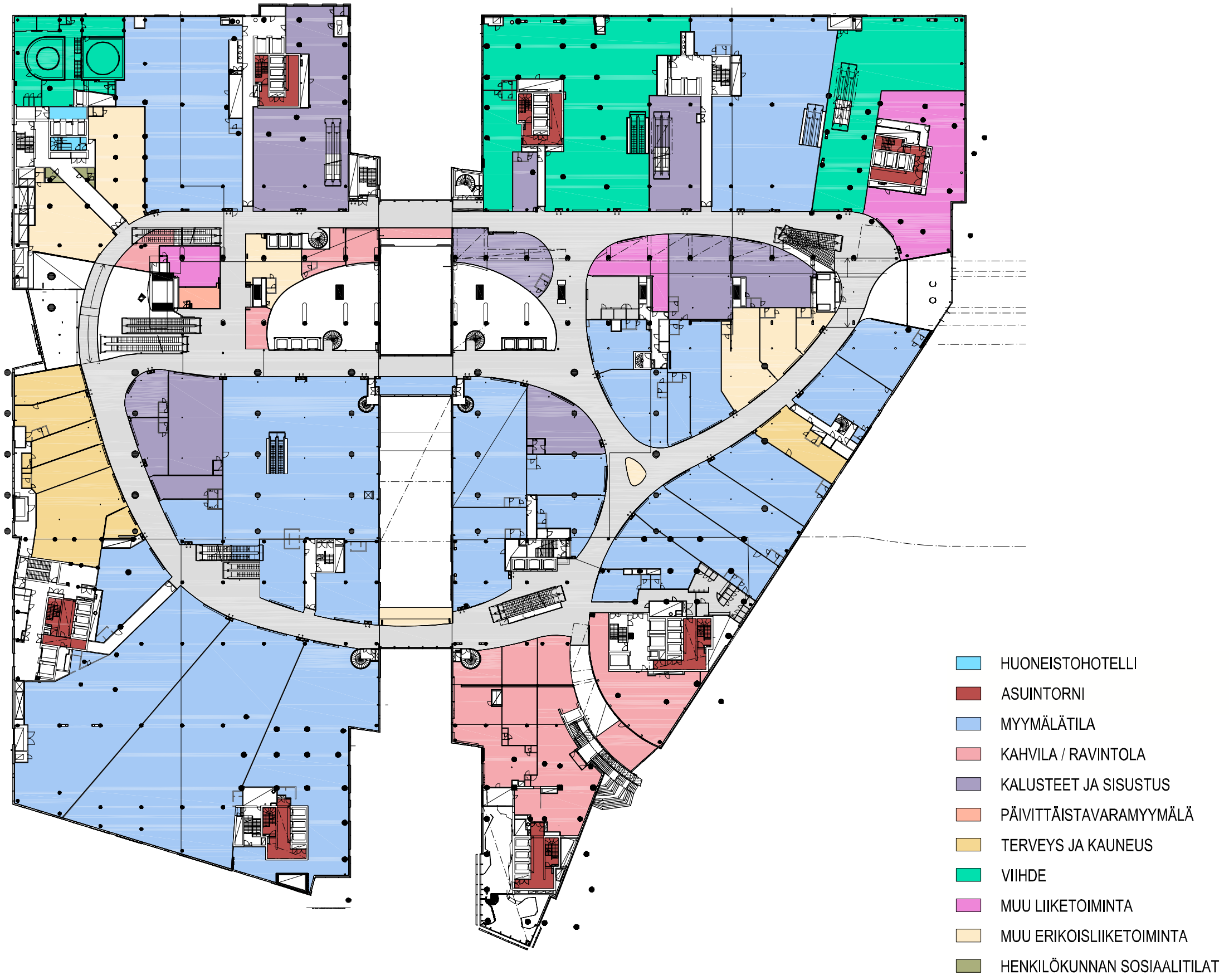




KALASATAMAN KESKUS

TASO +3.1, 1.KERROS, 1:800

31.10.2016 0 10 20 40m

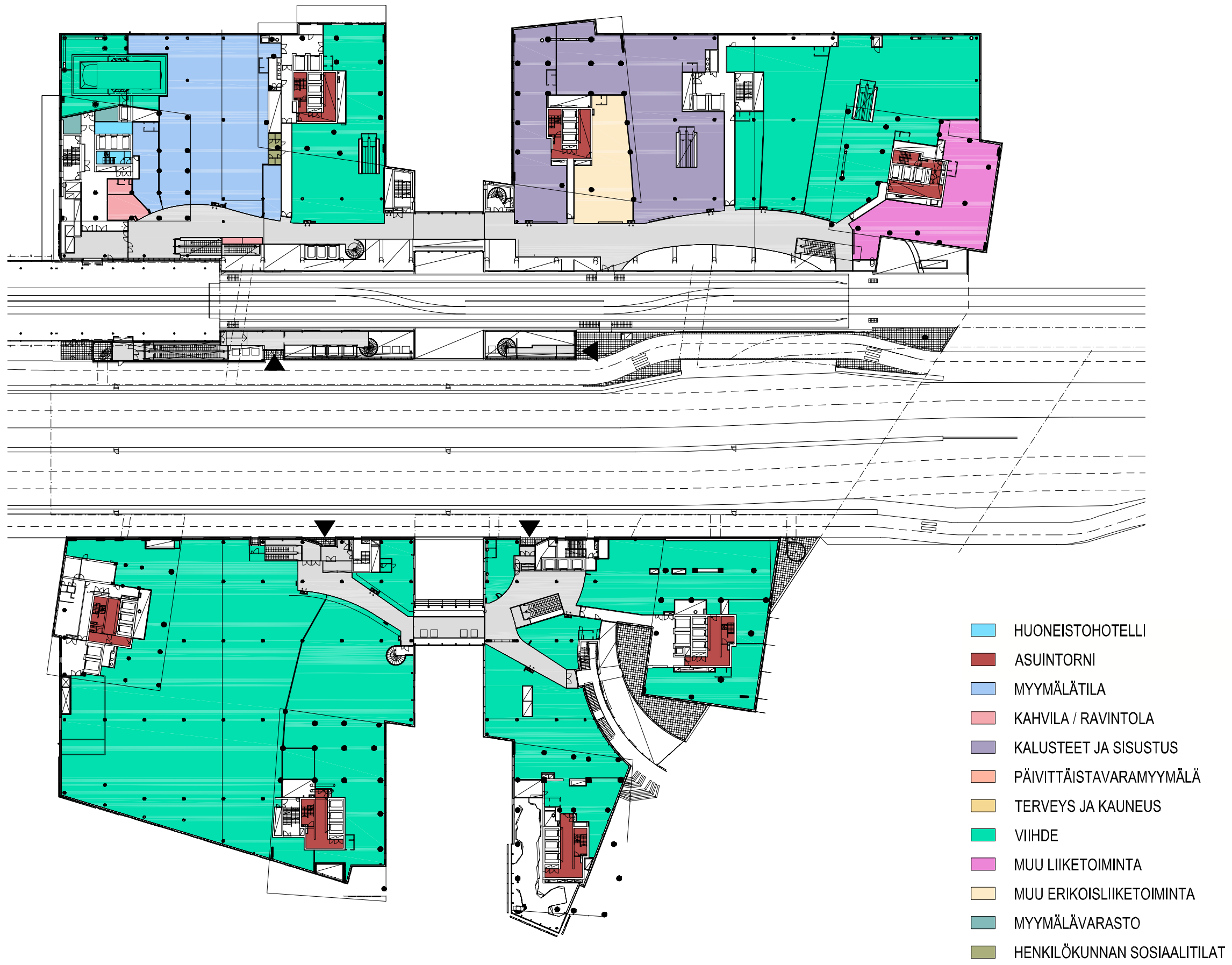


KALASATAMAN KESKUS

TASO +7.9, 2.KERROS, 1:800

31.10.2016 0 10 20 40m





KALASATAMAN KESKUS

TASO +13.7, 3. KERROS, 1:800

31.10.2016 0 10 20 40m





- HUONEISTOHOTELLI
- ASUINTORNI
- TERVEYS JA KAUNEUS
- VIIHDE
- MUU LIIKETOIMINTA

KALASATAMAN KESKUS

TASO +19.0, 4. KERROS, 1:800

31.10.2016 0 10 20 40m





- HUONEISTOHOTELLI
- TOIMISTO
- ASUINTORNI
- VIIHDE

KALASATAMAN KESKUS

TASO +22.0, 5.KERROS, 1:800

31.10.2016 0 10 20 40m



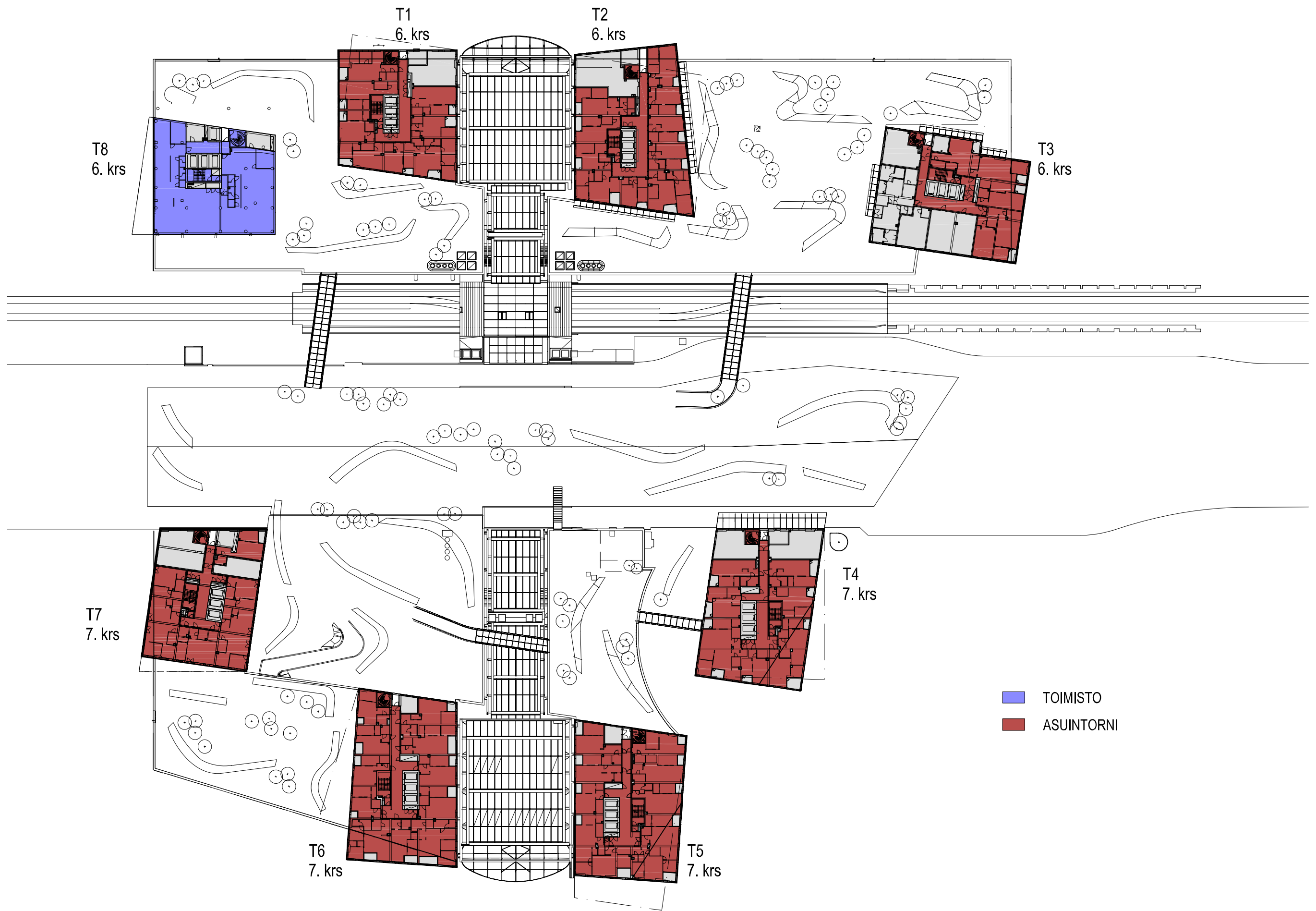


KALASATAMAN KESKUS

TASO +26.2, 6.KERROS, 1:800

31.10.2016 0 10 20 40m

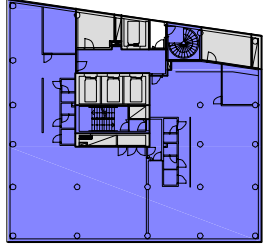




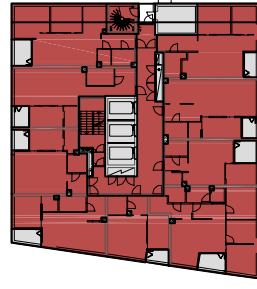
KALASATAMAN KESKUS

TASO +29.6, 7.KERROS, 1:800

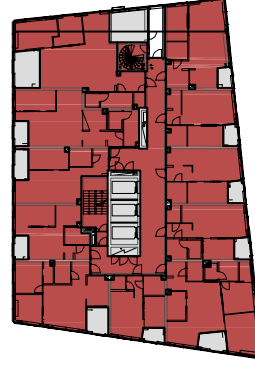
T8
6-14. krs
TOIMISTOTILAT



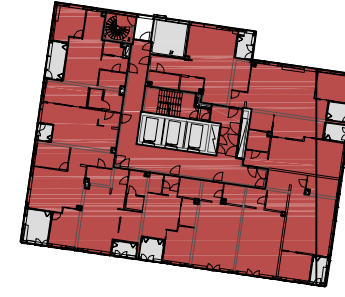
T1
9-18. krs



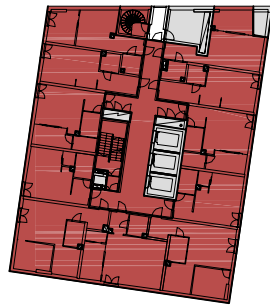
T2
9-20. krs



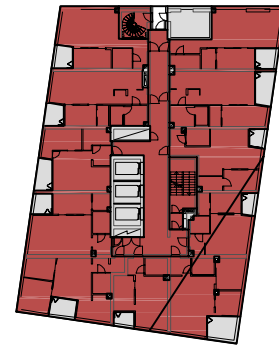
T3
9-22. krs



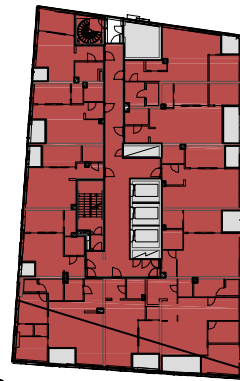
T7
9-16. krs



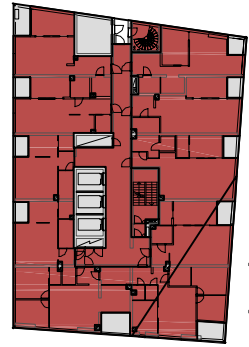
T4
10-25. krs



T6
9-18. krs



T5
10-22. krs



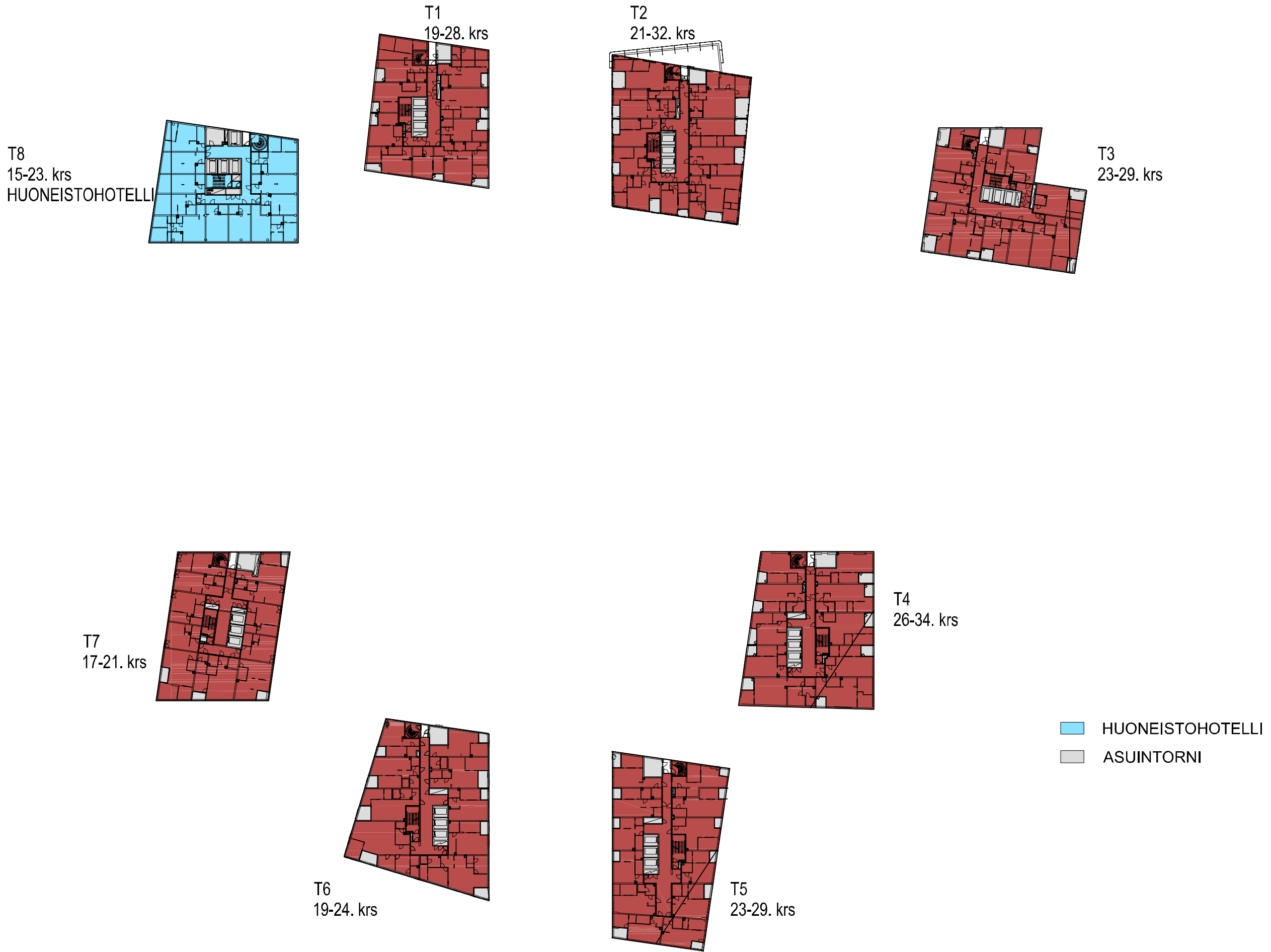
TOIMISTO
ASUINTORNI

KALASATAMAN KESKUS

ALEMPI TYYPPIKERROS, 1:800

31.10.2016 0 10 20 40m



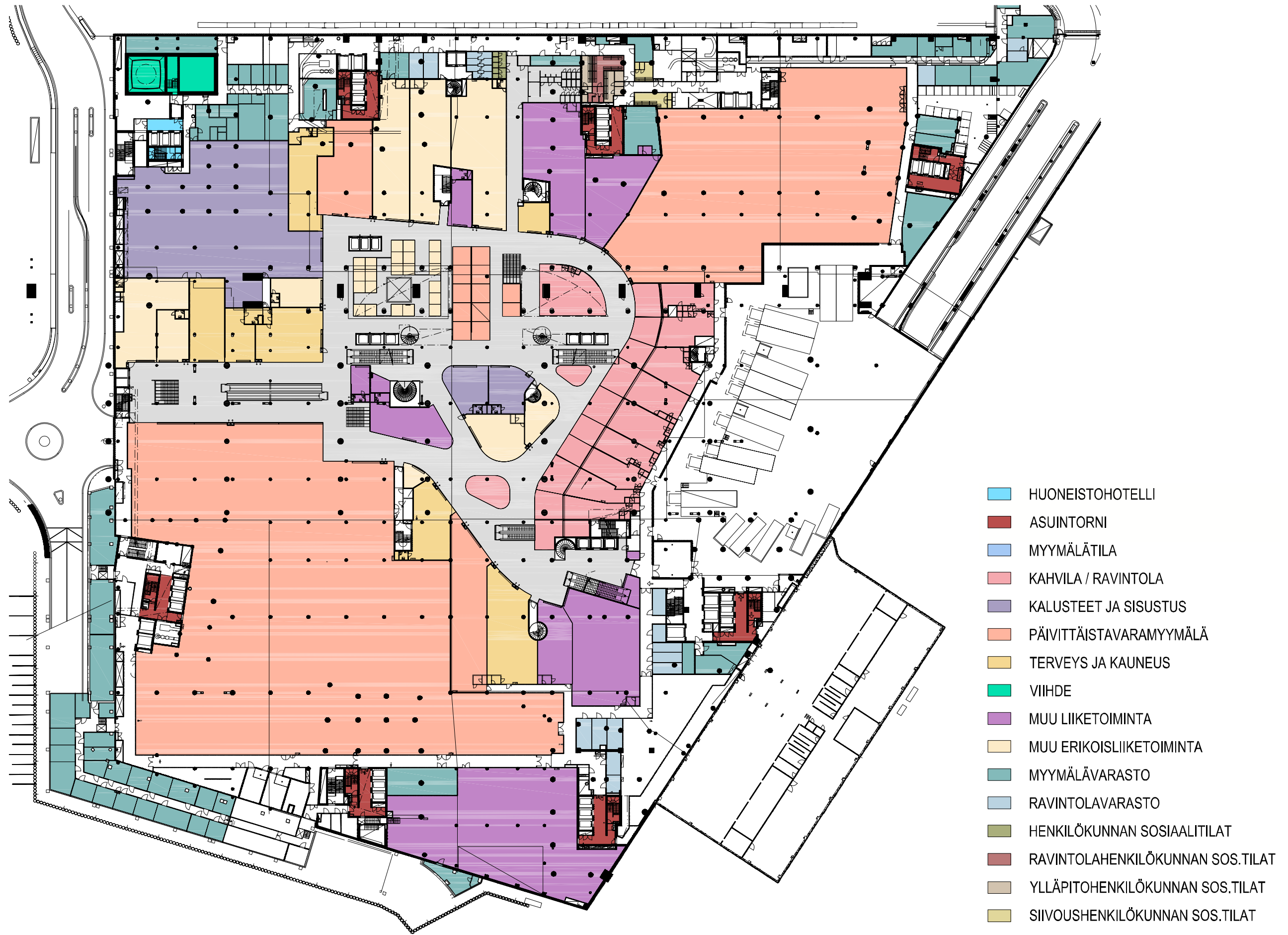


KALASATAMAN KESKUS

YLEMPI TYYPPIKERROS, 1:800

31.10.2016 0 10 20 40m





KALASATAMAN KESKUS

TASO -2.2, K1.KELLARIKERROS, 1:800

31.10.2016 0 10 20 40m





- HUONEISTOHOTELLI
- ASUINTORNI
- VIHDE
- MYYMÄLÄVARASTO
- RAVINTOLAVARASTO
- HENKILÖKUNNAN SOSIAALITILAT
- RAVINTOLAHENKILÖKUNNAN SOS.TILAT

KALASATAMAN KESKUS

TASO -6.3, K2.KELLARIKERROS, 1:800

31.10.2016 0 10 20 40m

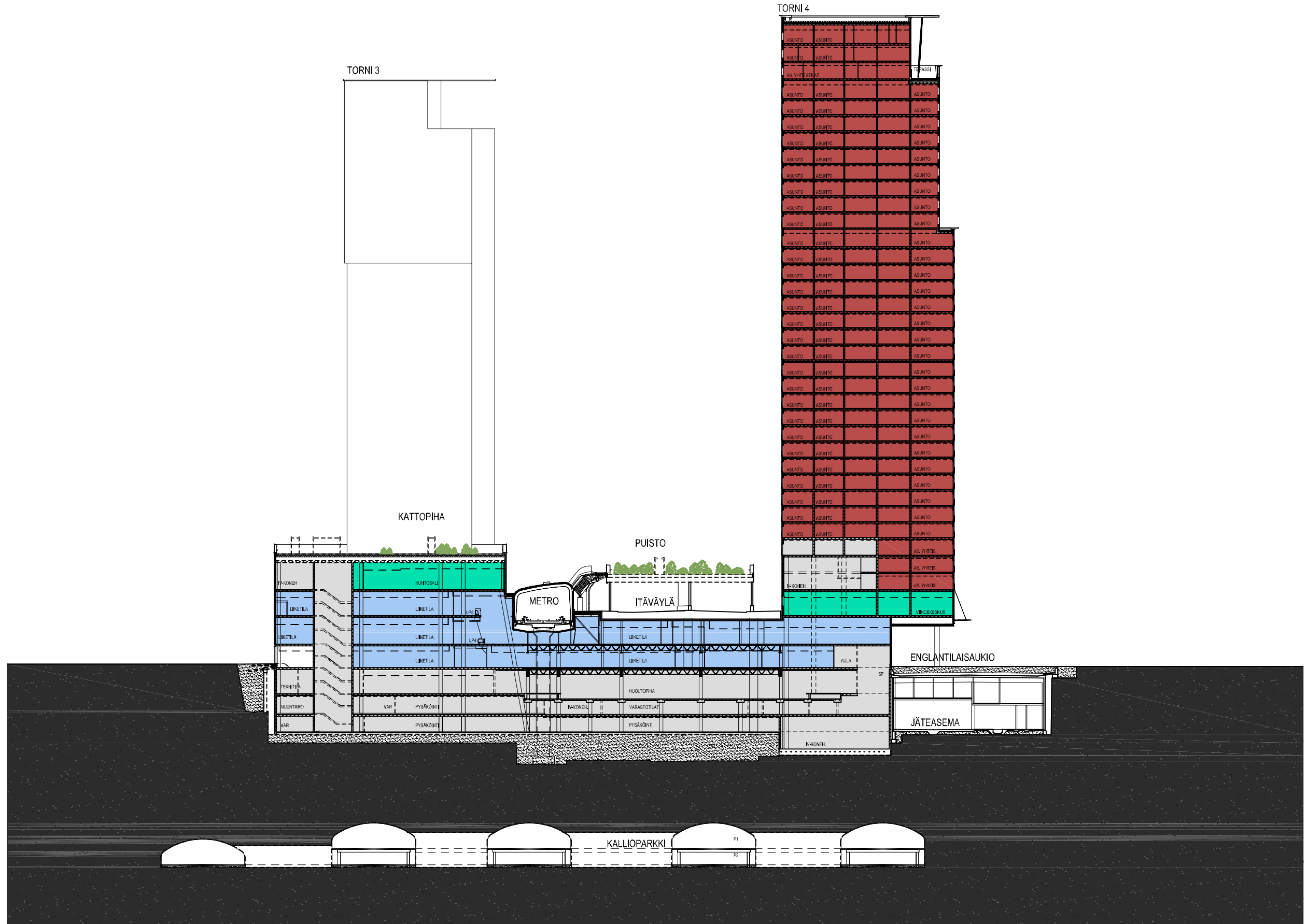




KALASATAMAN KESKUS

TASO -10.1, K3.KELLARIKERROS, 1:800

31.10.2016 0 10 20 40m

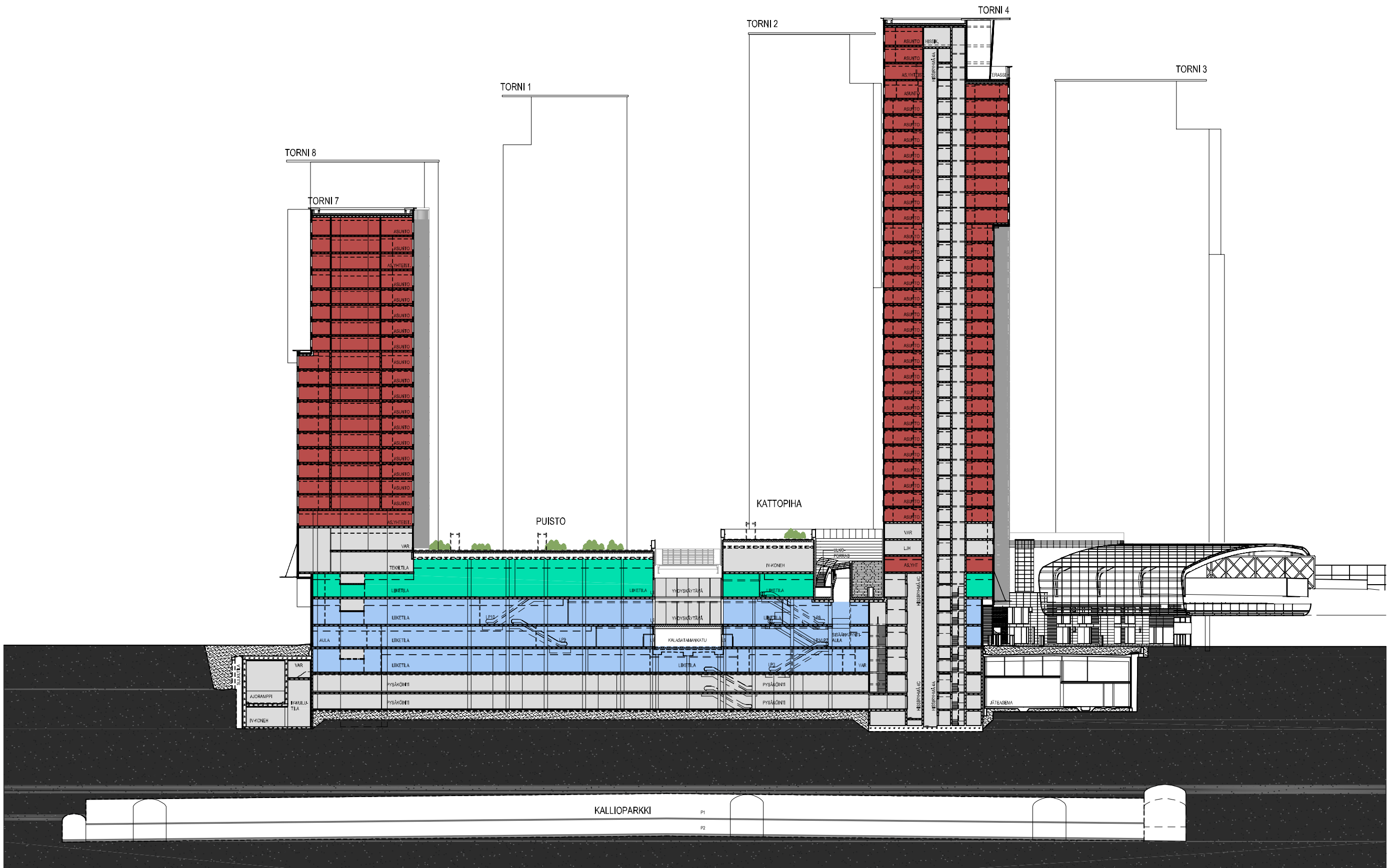


KALASATAMAN KESKUS

LEIKKAUS D-D, 1:800

31.10.2016 0 10 20 40m

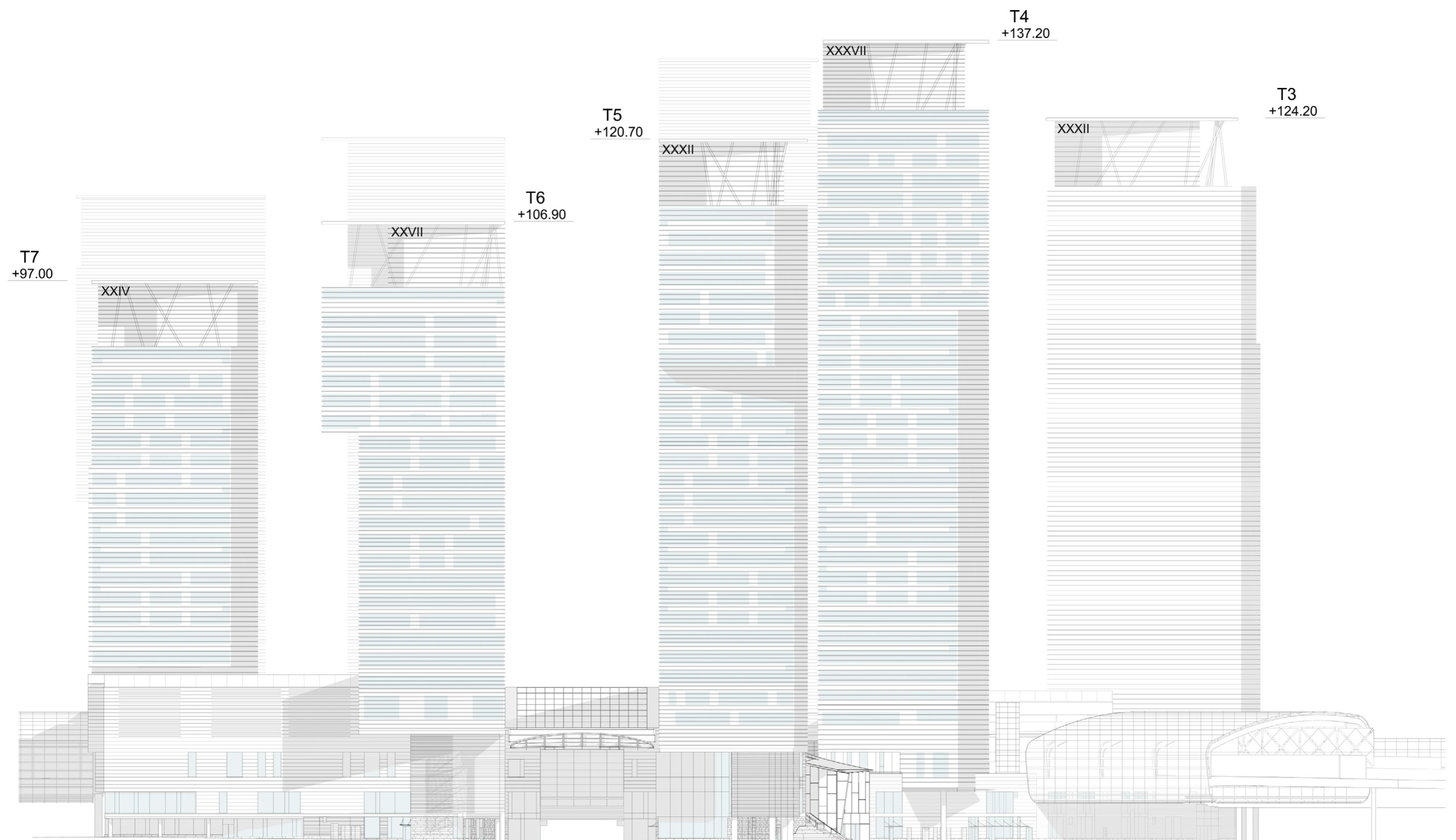




KALASATAMAN KESKUS

LEIKKAUS E-E, 1:800

31.10.2016 0 10 20 40m

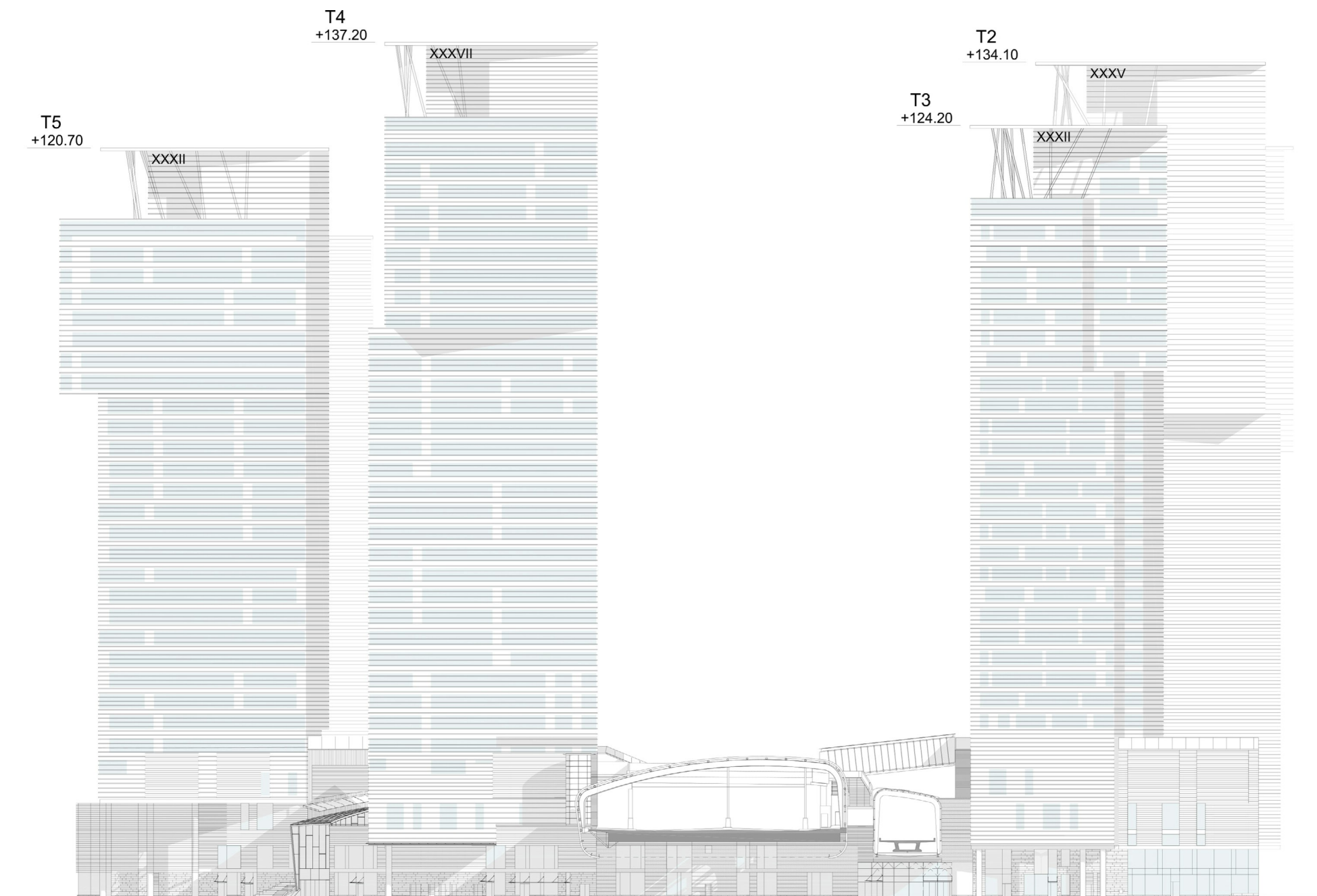


KALASATAMAN KESKUS

JULKISIVU ETELÄÄN, 1:800

31.10.2016 0 10 20 40m





TORNIT:

- SILKKIPAINORAIDOITETTU JULKISIVULASI
- LÄPIKUULTAVA VALKOINEN / KIRKAS + SATIINILASI,
HARMAA TAUSTA / VALKOINEN TAUSTA
- JULKISIVULASI, KIRKAS + SATIINI, HARMAA TAUSTA /
MUSTA TAUSTA
- KIRKAS LASI
- KAIDELASI, SILKKIPAINORAIDOITETTU LÄPIKUULTAVA
VALKOINEN / KIRKAS
- SATIINILASI / IV-SÄLEIKKÖ ALUMIINIA, HARMAA

JALUSTA:

- LUONNONKIVI
- CORTEN- TERÄSLEVY
- IV- SÄLEIKKÖ CORTEN- TERÄSTÄ / ALUMIINIA
- MASSIIVALUMIINILEVY
- METALLI-IKKUNA
- TERÄSRUNKOINEN LASIKAIDE
- TERÄS- LASIRAKENTEINEN YHDYSSILTA
- LASILEVY
- LIMITETTY SATIINILASI
- KUPARILEVY
- KUPARISÄLEIKKÖ
- MAALATTU TERÄS
- METALLIVERKKO
- PERFOROITU METALLILEVY
- HAPONKESTÄVÄ TERÄSLEVY

KALASATAMAN KESKUS

JULKISIVU ITÄÄN, 1:800

31.10.2016 0 10 20 40m

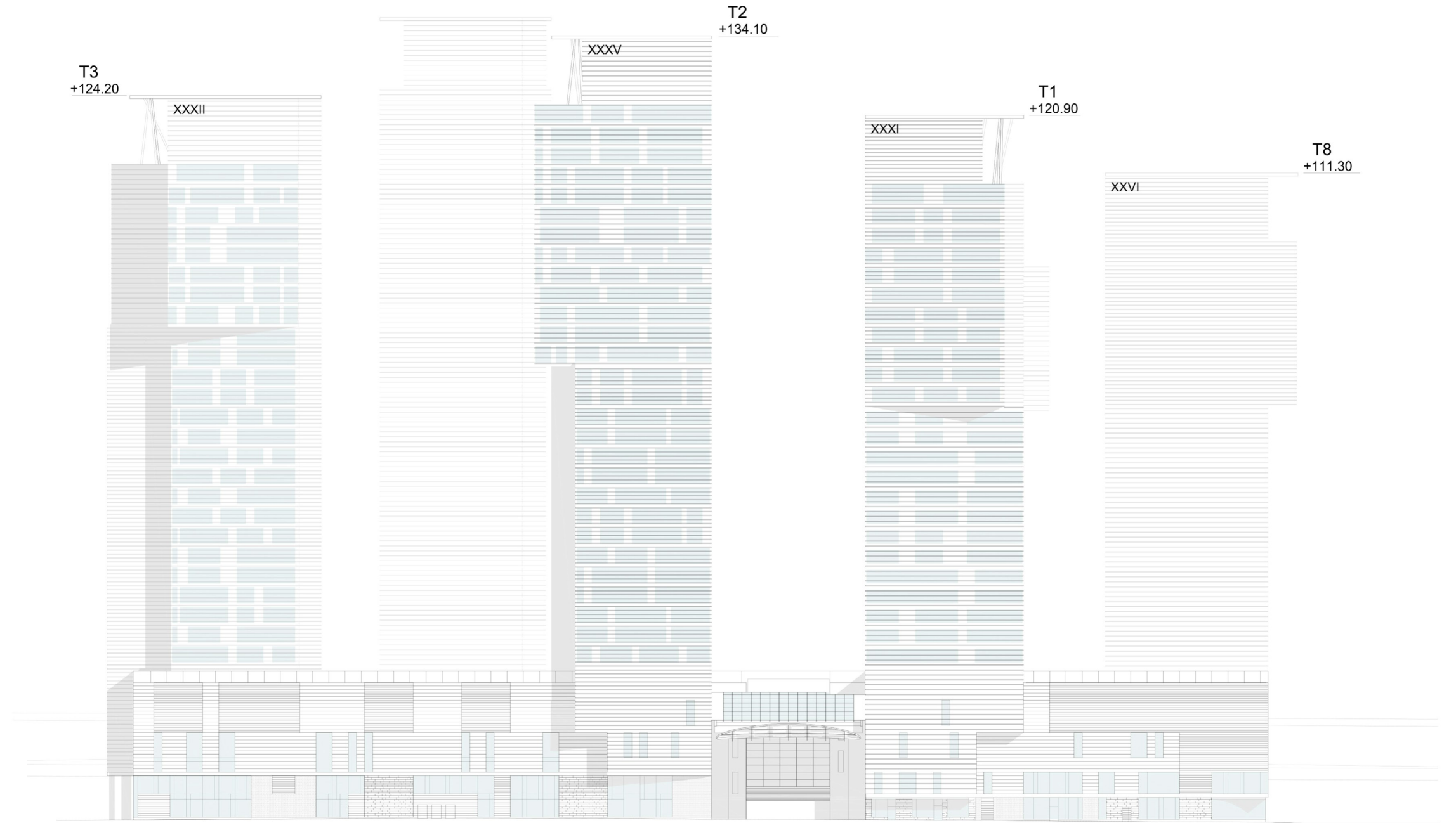


TORNIT:

- SILKKIPAINORAIDOITETTU JULKISIVULASI
- LÄPIKUULTAVA VALKOINEN / KIRKAS + SATIINILASI, HARMAA TAUSTA / VALKOINEN TAUSTA
- JULKISIVULASI, KIRKAS + SATIINI, HARMAA TAUSTA / MUSTA TAUSTA
- KIRKAS LASI
- KAIDELASI, SILKKIPAINORAIDOITETTU LÄPIKUULTAVA VALKOINEN / KIRKAS
- SATIINILASI / IV-SÄLEIKKÖ ALUMIINIA, HARMAA

JALUSTA:

- LUONNONKIVI
- CORTEN- TERÄSLEVY
- IV- SÄLEIKKÖ CORTEN- TERÄSTÄ / ALUMIINIA
- MASSIIVALUMIINILEVY
- METALLIHKUNA
- TERÄSRUNKOINEN LASIKAIDE
- TERÄS- LASIRAKENTEINEN YHDYSSILTA
- LASILEVY
- LIMITETTY SATIINILASI
- KUPARILEVY
- KUPARISÄLEIKKÖ
- MAALATTU TERÄS
- METALLIVERKKO
- PERFOROITU METALLILEVY
- HAPONKESTÄVÄ TERÄSLEVY



KALASATAMAN KESKUS

JULKISIVU POHJOISEEN, 1:800

31.10.2016 0 10 20 40m

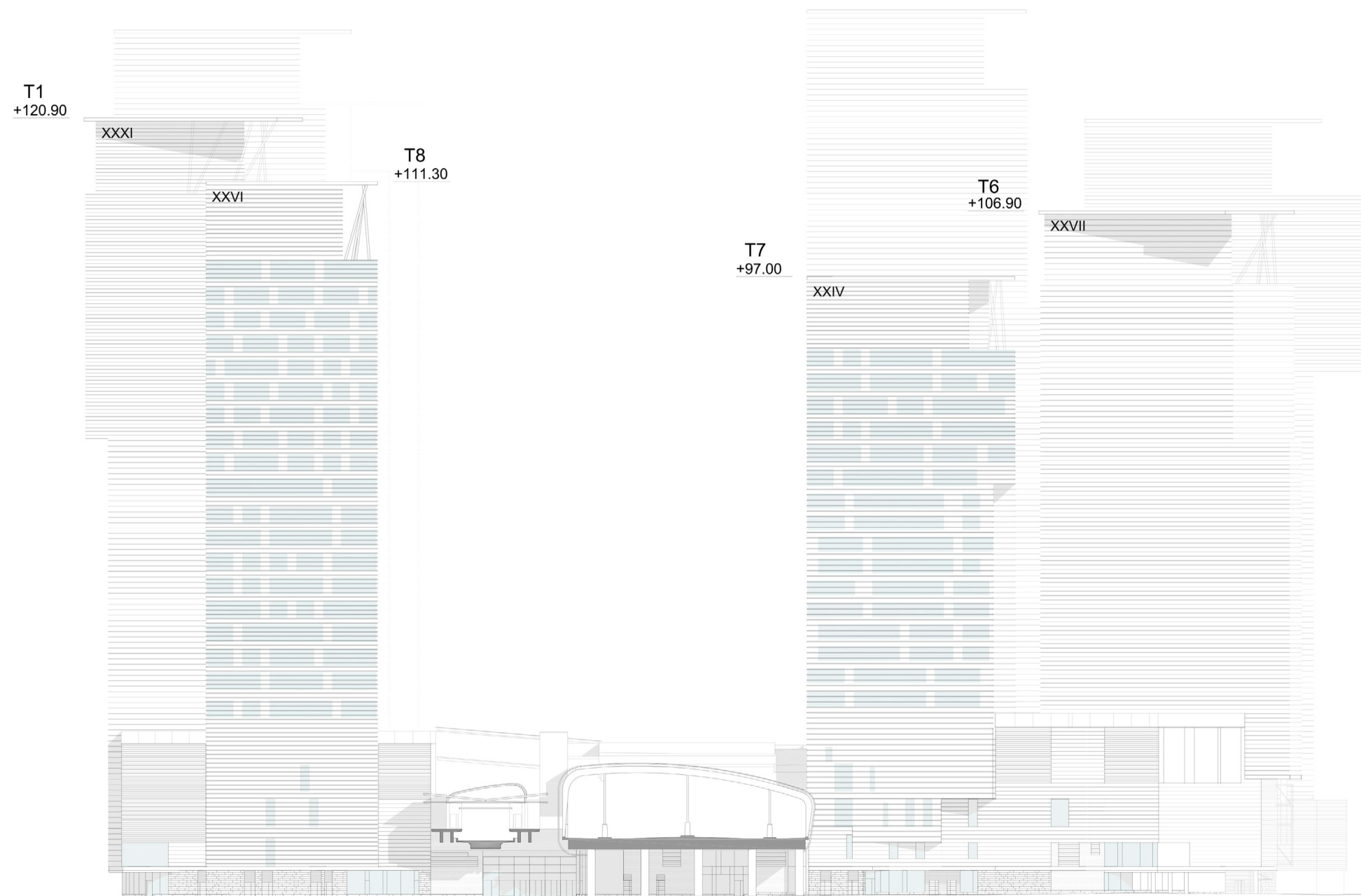


TORNIT:

- SILKKIPAINORAIDOITETTU JULKISIVULASI
- LÄPIKUULTAVA VALKOINEN / KIRKAS + SATIINILASI, HARMAA TAUSTA / VALKOINEN TAUSTA
- JULKISIVULASI, KIRKAS + SATIINI, HARMAA TAUSTA / MUSTA TAUSTA
- KIRKAS LASI
- KAIDELASI, SILKKIPAINORAIDOITETTU LÄPIKUULTAVA VALKOINEN / KIRKAS
- SATIINILASI / IV-SÄLEIKKÖ ALUMIINIA, HARMAA

JALUSTA:

- LUONNONKIVI
- CORTEN- TERÄSLEVY
- IV- SÄLEIKKÖ CORTEN- TERÄSTÄ / ALUMIINIA
- MASSIIVALUMIINILEVY
- METALLIHKUNA
- TERÄSRUNKOINEN LASIKAIDE
- TERÄS- LASIRAKENTEINEN YHDYSSILTA
- LASILEVY
- LIMITETTY SATIINILASI
- KUPARILEVY
- KUPARISÄLEIKKÖ
- MAALATTU TERÄS
- METALLIVERKKO
- PERFOROITU METALLILEVY
- HAPONKESTÄVÄ TERÄSLEVY



KALASATAMAN KESKUS

JULKISIVU LÄNTEEN, 1:800

31.10.2016 0 10 20 40m

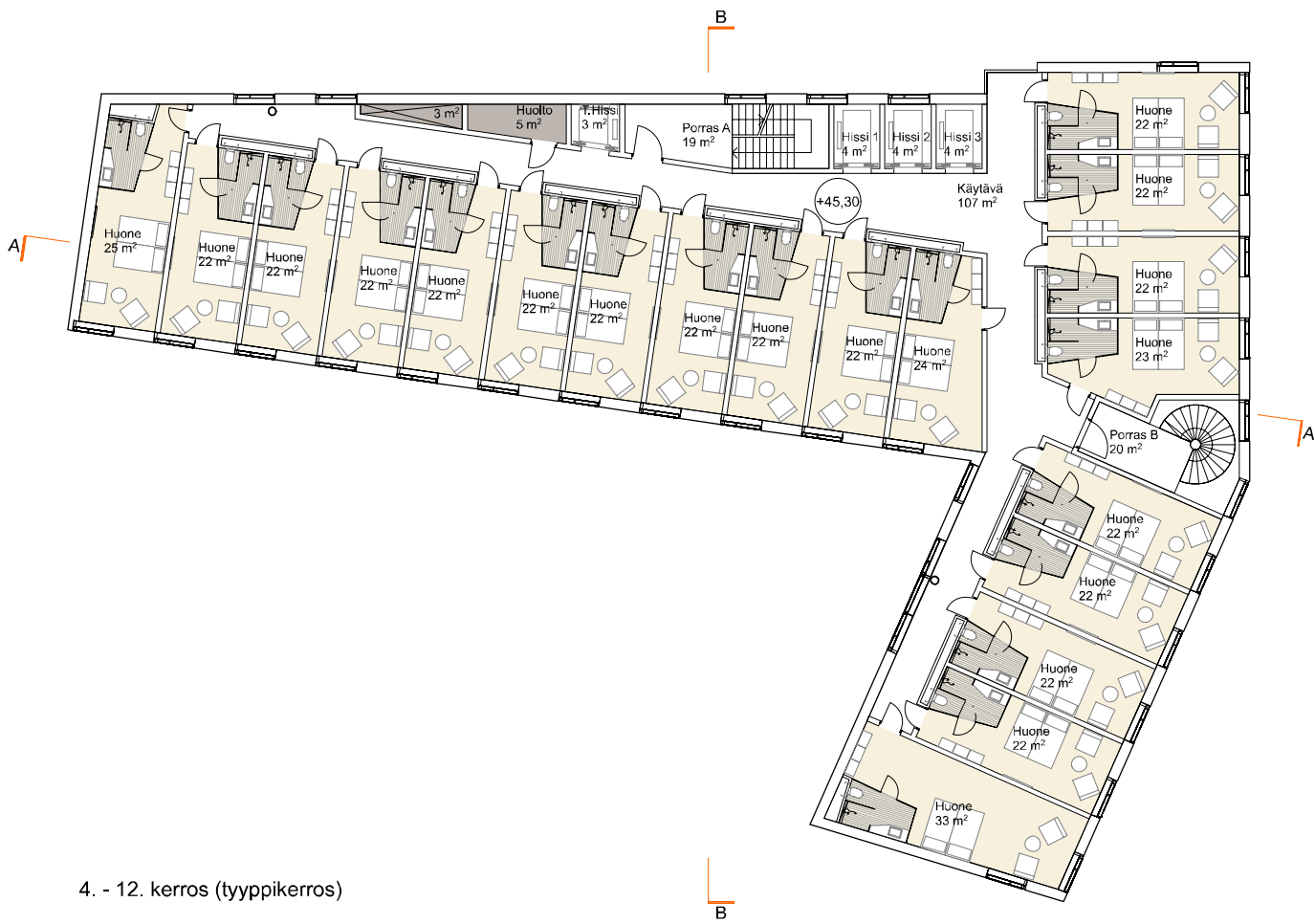






Näkymä Junatieltä itään

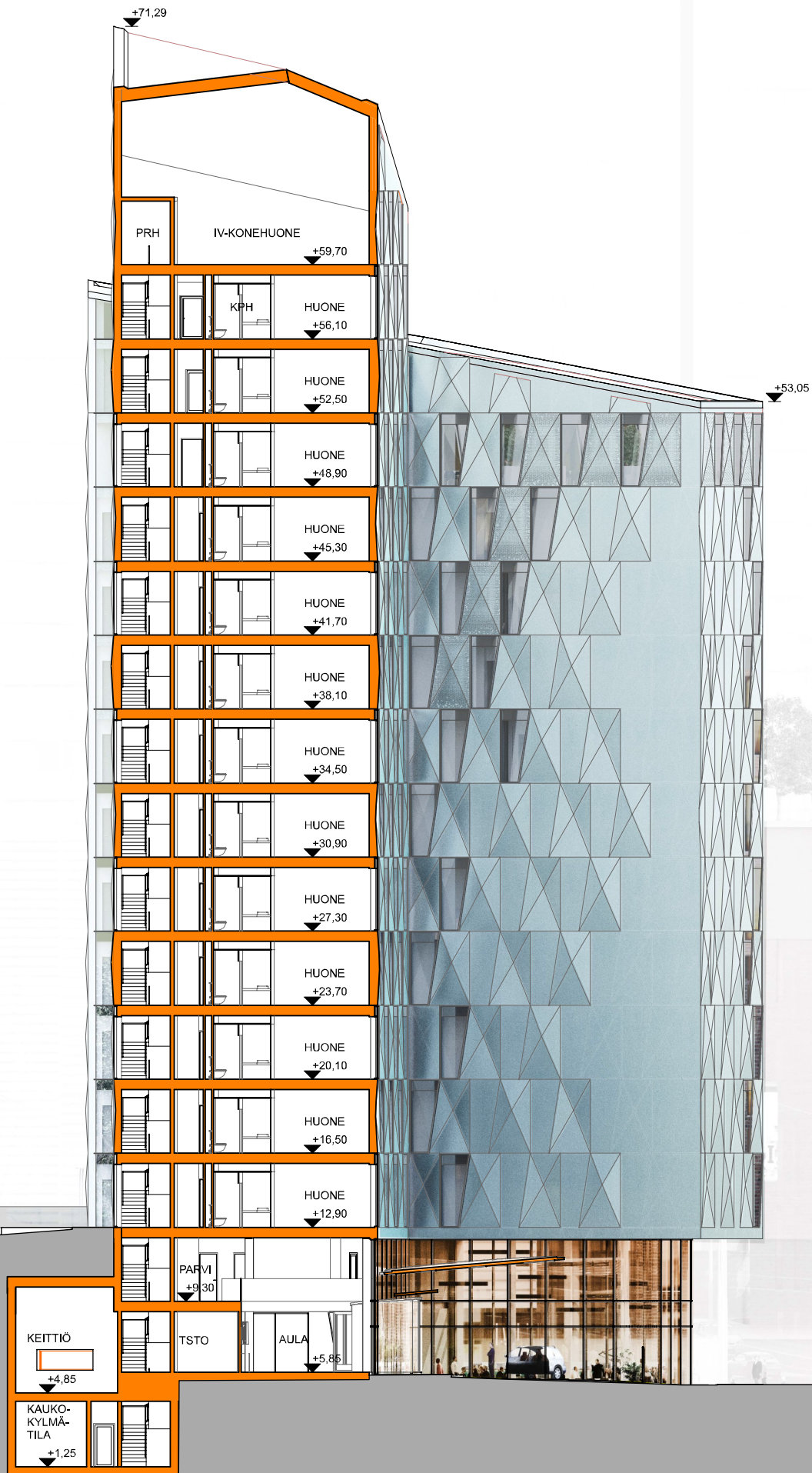
Kalasataman hotellin arkkitehtuurikutsukilpailu

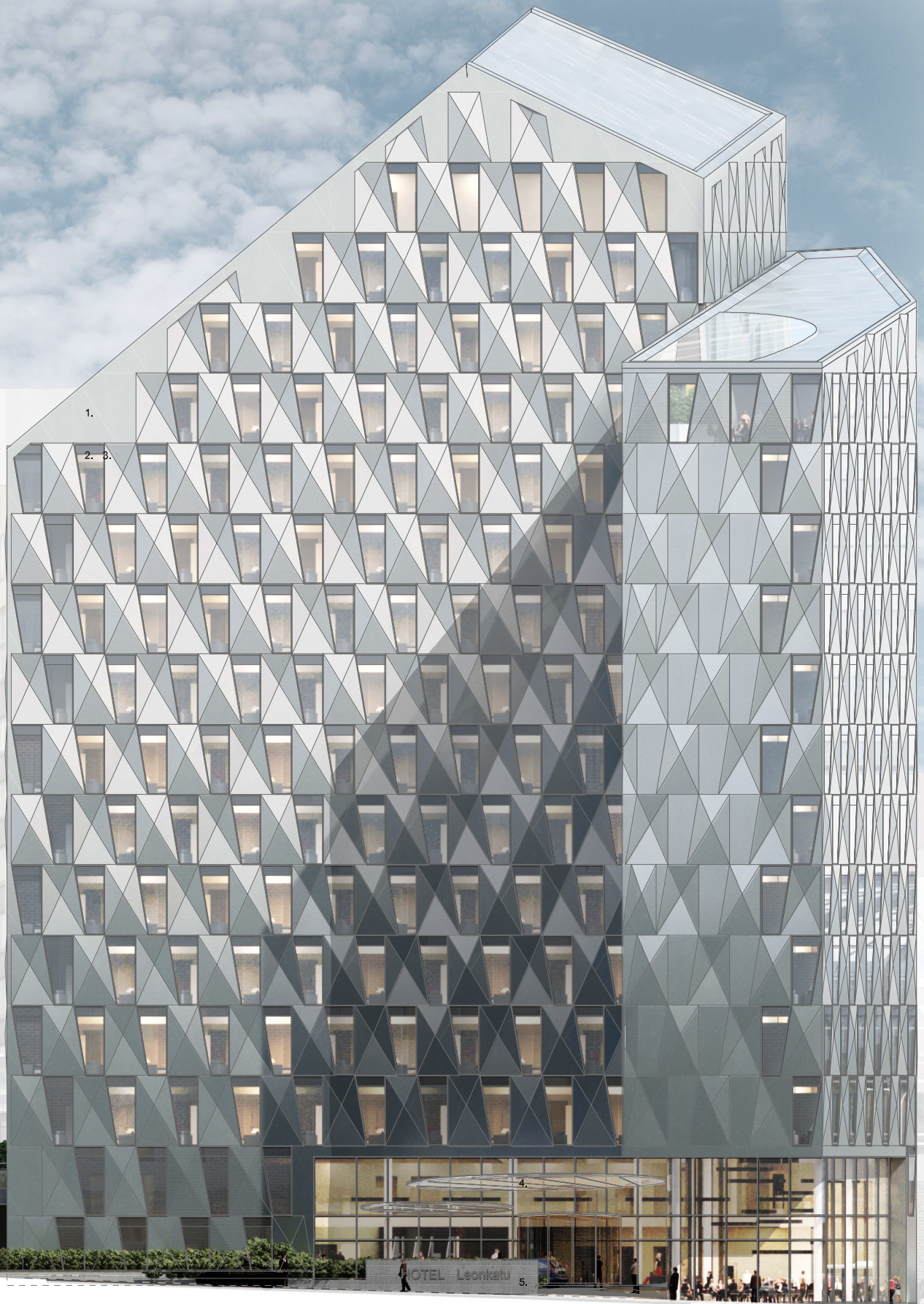


4. - 12. kerros (tyyppikerros)

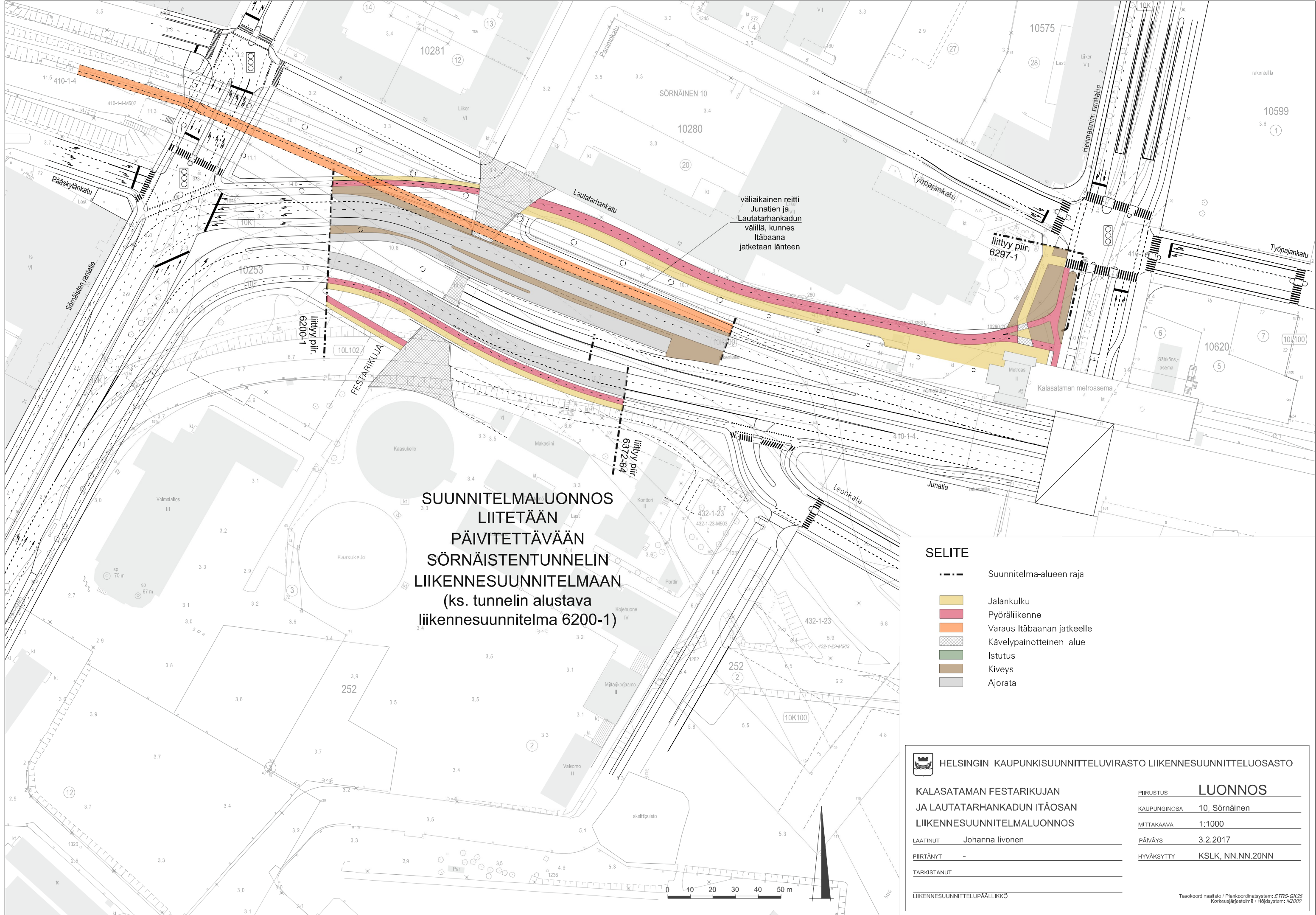


13. kerros, Kahvila / Baari





- 1. ANODISOITU ALUMIINI
- 2. LASI, KIRKAS
- 3. TERÄS, POLTTOMAALATTU, HARMAA
- 4. TERÄS, POLTTOMAALATTU, VALKOINEN
- 5. BETONI, HIOTTU, TUMMANHARMAA
- 6. PERFOROITU ANODISOITU ALUMIINI



SUUNNITELMALUONNOS
LIITETÄÄN
PÄIVITETTÄVÄÄN
SÖRNÄISTENTUNNELIN
LIIKENNESUUNNITELMAAN
(ks. tunnelin alustava
liikennesuunnitelma 6200-1)

SELITE

- Suunnitelma-alueen raja
- Jalankulku
- Pyöräliikenne
- Varaus itäbaanan jatkeelle
- Kävelypainotteinen alue
- Istutus
- Kiveys
- Ajourata

HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO LIIKENNESUUNNITTELUOSASTO	
KALASATAMAN FESTARIKUKAN JA LAUTATARHANKADUN ITÄOSAN LIIKENNESUUNNITELMALUONNOS	
LAATINUT Johanna Iivonen	PIIRUSTUS LUONNOS
PIIRITÄNYT -	KAUPUNGINOSA 10, Sörnäinen
TARKKISTANUT -	MITTAKAAVA 1:1000
LIIKENNESUUNNITTELUPIIKKÖ	PÄIVÄYS 3.2.2017
	HYVÄKSYTTY KSLK, NN.NN.20NN

Tasokoordinaatio / Plankoordinaatio: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: NZ2000