

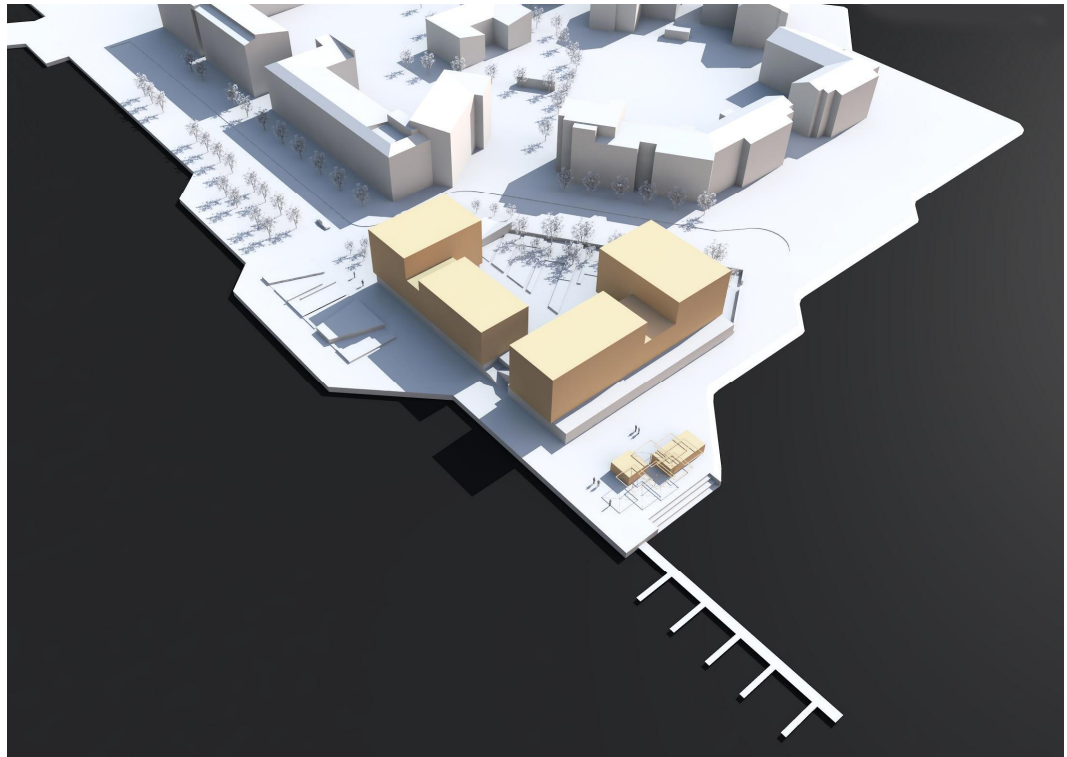


# REGINANKUJA 3

KORTTELI 43257, TONTTI 1

HERTTONIEMI, REGINANKUJA 3

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



# LUONNOS

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO xxxxx  
PÄIVÄTTY x.x.20xx

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin  
43. kaupunginosan (Herttoniemi, Herttoniemenranta)  
korttelin 43257 tonttia 1 ja viereisiä katualueita

Kaavan nimi: Reginankuja 3  
Hankenumero: 3363\_2  
HEL 2012-004485

Laatija:  
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 25.4.2012  
Kaupunkisuunnittelulautakunta: x.x.200x  
Nähtävilläolo (MRL 65 §):  
Kaupunkisuunnittelulautakunta /-virasto: muutettu xx.xx.200x  
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto /kaupunginhallitus  
/kaupunkisuunnittelulautakunta ([Linkki: kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy](#))  
Voimaantulo:

Alueen sijainti:  
Alue sijaitsee Herttoniemenrannassa, osoitteessa Reginankuja 3

## LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Sijaintikartta  
Ilmakuva  
Asemakaavan muutoksen pienennös  
Havainnekuva  
Ote maakuntakaavasta  
Ote Yleiskaava 2002:sta  
Ote ajantasa-asemakaavasta  
Valokuvia nykytilanteesta  
Havainnekuvan mallinnos  
Varjostustutkielma

## YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto:

arkkitehti Mikko Näveri  
toimistopäällikkö Kari Piimies  
liikenneinsinööri Maija Rekola (liikennesuunnittelu)  
insinööri Peik Salonen (teknillistaloudellinen suunnittelu)  
diplomi-insinööri Kaarina Laakso (pilaantuneet maat)  
suunnitteluavustaja Sirkka Hinkkanen

## 1 TIIVISTELMÄ

### Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutoksella rakentamaton liike- ja julkisten rakennusten tontti 43257/1 muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jonka rakennusoikeus on 4800 k-m<sup>2</sup> asuinkerrosalaa. Kaava mahdollistaa myös niemekkeen kiertävän rantaraitin valmiiksi rakentamisen, laiva- ja venepaikkojen lisäämisen sekä kahvilarakennuksen sijoittamisen niemen kärkeen raitin varrelle.

Tontin kokoa pienennetään ja nykyisessä kaavassa rasitteena tontilla olevat yleisen jalankulun alueet toteutetaan kaupungin katualueena.

### Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on esitetty kahdeksan mielipidettä ja kolme viranomaisten kannanottoa.

## 2 LÄHTÖKOHDAT

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskee 3 erityistavoitetta:

- Varautuminen lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin
- Pilaantuneen maa-alueen puhdistustarve on selvitettävä ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin.

Helsingin seudun erityistavoitteita ovat:

- riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueiden käytössä varmistettava tonttimaan riittävyys

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

### Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta.

#### Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on asumiseen ja toimitilaksi tarkoitettua kerrostalovaltaista aluetta. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

#### Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 10250 (vahvistettu 18.9.1996). Kaavan mukaan muutoksen kohteena oleva tontti on liike- ja julkisten rakennusten korttelialuetta (KY). Tontin rakennusoikeuden määrä on 7000 k-m<sup>2</sup> ja enimmäiskerroslukumäärä 4. Läntinen laiturialue on jalankululle ja pyöräilylle varattua katua, jossa huoltoajo on sallittu.

#### Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

#### Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

#### Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 23.4.2013.

#### Maanomistus

Kaupunki omistaa maa- ja vesialueet.

#### Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee Laivalahdenpuistotiestä ja Reginankujasta muodostuvan kaupunkikuvallisen akselin päätteessä Tullisaarenselälle antavassa niemekkeen kärjessä. Naapurusto muodostuu 2000-luvun alussa rakennetuista 4-5-kerroksisista asuinkerrostaloista.

#### Rakennettu ympäristö

Tontti on rakentamaton ja tilapäiskäytössä parkkikenttänä. Kentällä ei sijaitse tonttien autopaikkaveloitteeseen kuuluvia paikkoja. Tontin ja Laivalahteen rajautuvan venelaiturin välissä oleva yleinen alue on

myös rakentamattomassa ja epäsiistissä kunnossa. Niemekkeen kiertävät rantapenkereet on rakennettu lohkokivistä.

### Liikenne

Tontti liittyy ympäröivään liikenneverkkoon Reginankujan kautta. Lähin bussipysäkki on noin 200 metrin päässä. Pysäkiltä kulkee linja Kulosaareen, Kulosaaren metroasemalle ja Herttoniemen metroaseman kautta Länsi-Herttoniemeen, joten liityntäliikenteen yhteydet metroon ovat varsin hyvät. Herttoniemen metroasemalle on noin kilometrin matka kävellen ja polkupyörällä.

### Palvelut

Muutosalueen läheisyydessä on pieni elintarvikeliike ja joitakin ravintoloita. Metroaseman seutu kasvavine palveluineen on noin vartin kävelymatkan etäisyydellä. Herttoniemen ala-aste ja sen viereinen liikuntapuisto sijaitsevat lyhyehkön kävelyetäisyyden päässä.

### Luonnonympäristö

Alue sijaitsee merenlahden rannalla.

### Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

### Maaperä

Alueen maaperä on savikerroksen yläpuolista täytealuetta.

### Tulvasuojelu

Helsingin tulvastrategian ja Ympäristöoppaan 52 mukainen tontin asuinrakennusten alimman varsinaisen käyttökerroksen alin suositeltava rakentamiskorkeus merivesitulvilta suojautumisen takia on + 2.5 m (NN). Rakennuslupasuunnittelussa tämä johtaa vastaavan lattiapinnan alimmaksi korkeustasoksi n. + 3 m (NN). Helsingin edustalla toistaiseksi esiintynyt suurin meriveden pinnankorkeus on ollut + 1.4 m (NN).

### Ympäristöhäiriöt

Asuinrakentamiseen muutettava alue sijaitsee aiemmin teollisuus- ja öljysatamana käytettyjen alueiden tuntumassa. Maaperän

puhdistamistoimien ulottumisesta asemakaavan muutosalueelle ei ole tietoja. Lähialueen aiemman käytön perusteella ja alueella todetun ja sittemmin kunnostetun laajamittaisen maaperän pilaantuneisuuden vuoksi on maaperän riittävä puhtaus varmistettava. Maaperän pilaantuneisuus selvitetään asemakaavoituksen aikana.

### 3 TAVOITTEET

Tontille on voimassa olevassa kaavassa suunniteltu rakennettavan esimerkiksi konferenssi, -kylpylä- tai hotellirakennus. Toteutukseen johtavaa hanketta ei vuosien varrella ole kuitenkaan syntynyt.

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuinrakentaminen pitkään rakentamattomana olleelle tontille. Tavoitteena on lisäksi virkistysreittinä tärkeän rantaraitin ja siihen liittyvien yleisten alueiden rakentaminen valmiiksi sekä pienen kahvilarakennuksen sijoittaminen maisemallisesti ja ilmansuunnallisesti suotuisaan niemen kärkeen.

### 4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

#### Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksella liike- ja julkisten rakennusten tontti muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Kaava mahdollistaa myös niemekkeen kiertävän rantaraitin valmiiksi rakentamisen, laiva- ja venepaikkojen lisäämisen sekä kahvilarakennuksen sijoittamisen niemen kärkeen.

Tontin kokoa pienennetään ja nykyisessä kaavassa rasitteena tontilla olevat yleisen jalankulun alueet toteutetaan kaupungin katualueena.

#### Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 1,1 ha.  
Asunrakennusoikeuden määrä on 4800 k-m<sup>2</sup> asuinkerrosalaa.

Kahvilarakennuksen enimmäiskoko tarkennetaan kaavaehdotukseen viitesuunnittelun perusteella.

Arvioitu muutosalueen asukasmäärä on 120.

#### Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Kaavamuutosalueen tontti osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Rakentamisalue rajautuu rantaraittiin ja laiturialueeseen siten, että mahdollisimman monesta asunnosta avautuu näköalat meri- ja satamamaisemaan.

Rakennusten maantasokerroksessa sijaitsee kaikki tontin autopaikat ja mahdollisesti talovarastoja ja teknisiä tiloja. Kaikki asunnot on sijoitettava maantasokerroksen yläpuolisiin kerroksiin.

Suurin sallittu kerrosluku on viisi. Kaavamääräykset ohjaavat rakennusten porrastuvaan ja vaihtelevaan massoitteeluun, joka mahdollistaa kaupunkikuvallisesti tärkeiden päätteiden luomisen ja vähentää rakennusten näkyviä peittävästä vaikutusta tontin asuntopihan ja naapuritalojen suuntaan.

Maanvarainen piha on istutettava.

#### Kahvilarakennuksen rakennusalue

Kahvilarakennuksen rakennusalue sijaitsee pienellä ranta-aukiolla ja rantaraitin varrella niemekkeen kärjessä. Kahvila tulee liittää yleiseen vesihuoltoverkkoon yksityisillä liitosjohdoilla. Vaihtoehtoisesti kahvilan jätevedet tulee johdattaa kiinteistön toimesta rakennettavaan ja kunnossapidettävään umpisäiliöön.

Kahvilan ja ranta-alueiden kaavalliset ratkaisut tarkentuvat kaavaehdotusta edeltävässä viitesuunnittelussa.

#### Liikenne ja pysäköinti

Reginantien varressa kulkeva eroteltu pyörätie ja jalkakäytävä jatkuu yhdistettynä rantaraittina tontin eteläpuolitse. Reginantien varrella kulkee tontin kohdalla ainoastaan jalkakäytävä. Pysäköintiä lisätään tontin kohdalla molemmin puolin Reginankujaa.

Asuintontin jätehuollon tilat tulee sijoittaa siten, että ne voidaan huoltaa viereiseltä kadulta.

Rantakahvilan huoltoliikenne tapahtuu rantaraitin kautta.

Laivalahteen rajautuvaa betonirakenteista pystysuoraa laituria jatketaan niemekkeen kärkeen saakka, mikä mahdollistaa laivapaikkojen lisäämisen. Niemekkeen kärkeen on mahdollista rakentaa kivi- tai ponttonilaitureita venepaikkoja ja vierasveneiden rantautumista varten.

## Palvelut

Kaava mahdollistaa rantakahvilan rakentamisen niemekkeen kärkeen.

## Yhdyskuntatekninen huolto

Rakennukset on liitettävissä olemassa olevaan teknisen huollon verkostoon.

## Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Olemassa olevan tiedon mukaan alueen maaperä on savikerroksen yläpuolista täytemaata. Täytemaakerros saattaa sisältää lohkareita. Rakennukset tulee perustaa tukipaaluin kantavan kerroksen varaan. Rakentamisessa on huomioitava mahdollinen merivesitulvan aiheuttama veden pinnan nousu.

Alueen maaperän mahdollinen pilaantuneisuus edellyttää selvittämistä.

## 5

### ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Asemakaavan muutos lisää Herttoniemenrannan asuntotarjontaa maisemallisesti ja ilmansuunnallisesti poikkeuksellisen korkealaatuisella tontilla.

Kaavamuutos mahdollistaa ympäristöänsä pitkään rumentaneen rakentamattoman tontin ja sitä ympäröivien raittien ja muiden yleisten alueiden rakentamisen valmiiksi. Aivan rannan tuntumaan asettuvat rakennukset viimeistelevät alkuperäisen, voimassa olevan kaavasuunnitelman hengen mukaisesti niemekkeen kärjen kaupunkimaisella rakentamisella. Rakennukset sulkevat kadun toisella puolella olevien asuntojen nykyisiä näkymiä, mutta muutoksen kohteena olevan tontin rakennusalueen rajauksella ja massoitteelluilla ratkaisuilla osa nykyisistä naapuriasuntojen näkymistä säilyvät joko uusien rakennusten ohi tai yli. Näkymiä sulkeva ja varjostava vaikutus pääasiassa vähenee voimassa olevaan kaavaan verrattuna.

## Vaikutukset liikenteen, pysäköinnin ja teknisen huollon järjestämiseen

Tontin asunnot tuottavat ympäröivään liikenneverkkoon jonkin verran lisääntyvää liikennettä.

Asemakaavan toteuttaminen vahvistaa olemassa olevan teknisen huollon verkoston käyttöä.

#### Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa katuaukion ja kevyenliikenteen väylän rakentamisesta arviolta 400 000 euroa.

## 6

### SUUNNITTELUN VAIHEET

#### Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 25.4.2012).

Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2013 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 14.4.2012.

Osallisille lähetettiin asemakaavan muutosluonnos (kirje päiväty x.x.20xx).

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 29.5.–19.6.2013. Luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidetään 5.6.2013.

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveystieteiden, rakennusviraston, liikuntaviraston, kiinteistöviraston ja rakennusvalvonnan kanssa.

#### Esitetyt mielipiteet ja kannanotot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 7.5.–28.5.2012. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on esitetty kahdeksan mielipidettä. Valtaosassa mielipiteistä tontin rakentamista joko vastustettiin tai harmiteltiin naapuritalojen asunnoista nyt avautuvien

näkymien sulkeutumisen johdosta. Mielenpitoissa tontti toivottiin muutettavaksi joko puistoksi tai sen rakentamista enintään 2-3 kerroksisilla asuintaloilla tai rakentamista enintään naapurien mukaisesti enintään 4-kerroksisilla taloilla. Rantakahvilan rakentamista yleisesti kannatettiin ja osassa mielenpiteistä tyhjillään olleen tontin rakentamista pidettiin hyvänä asiana.

Mielenpiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että osa asuinrakennuksista on enintään 2-kerroksisia ja osa enintään 4-kerroksisia. Lisäksi kaava ohjaa massoitteluun, joka mahdollistaa näkymiä rakennusten välistä ja niiden yli kaupunkikuvallisen ilmavuuden edistämiseksi.

#### Esitetyt kannanotot

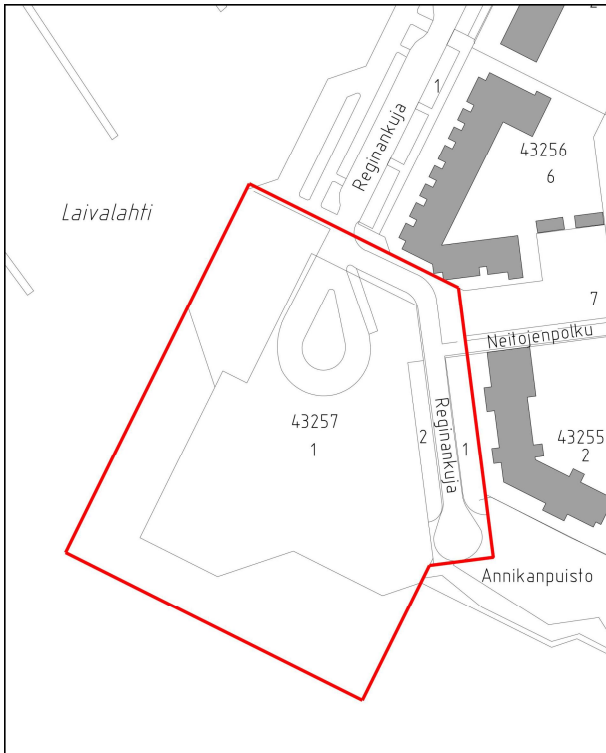
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on esitetty kolme viranomaisten kannanottoa. Rakennusviraston kannanotossa todetaan, että yleisen rantareitin tulee jatkua rantaa pitkin pohjoiseen eikä rakennettuja rantapenkereitä tule muuttaa. Muuta huomautettavaa kannanotoissa ei ollut.



# HERTTONIEMENRANTA, REGINANKUJA 3 ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

## Suunnittelualue

Suunnittelualueena on Herttoniemenrannassa, osoitteessa Reginankuja 3 sijaitseva korttelin 43257 tontti 1 ja sen viereiset LPA-alueet, katualueet ja vesialue.



## Nykytilanne

Tontti on rakentamaton ja sitä käytetään tilapäisenä pysäköintialueena.

Tontille on voimassa olevassa kaavassa suunniteltu rakennettavan esimerkiksi konferenssi- ja hotellitiloja, joiden toteuttamiselle ei ole syntynyt hanketta.

## Mitä alueelle suunnitellaan

Tontille suunnitellaan asuinrakentamista ja pohjakerrokseen liiketiloja. Autopaikat sijoitetaan tontille joko maapäällisiin tai maanalaisiin tiloihin. Rakentaminen mahdollistaa pohjoisesta ja lännestä tontin laidalle tällä hetkellä päättyvien yleiselle jalankululle varattujen rantaraittien yhdistämisen. Tontin suunnittelun yhteydessä tutkitaan kadunvarsipaikoituksen lisäämistä tontin välittömässä läheisyydessä.

## Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille kiinteistöviraston ja kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

## Maanomistus

Alue on Helsingin kaupungin omistuksessa.

## Kaavatilanne

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1996. Kaavassa tontti on liike- ja julkisten rakennusten korttelialuetta. Rakennusoikeuden määrä on 7 000 k-m<sup>2</sup>, rakennuksen enimmäiskerrosluku on neljä.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi.





## Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto arvioi kaavan toteuttamisen vaikutuksia elinoloihin, rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja naapuritonttien olosuhteisiin kaavan valmistelun yhteydessä.

## Kaavan valmisteluun osallistuminen

### *Aloitusvaihe*

Mielipiteet suunnittelun lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee esittää **viimeistään 28.5.2012**.

Kaavan valmistelija on tavattavissa 14.5.2012 klo 17–19 Herttoniemen kirjastossa ja kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä 7.5.–28.5.2012:

- Herttoniemen kirjastossa, Kettutie 8 C
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) (kohdassa "Nähtävänä nyt").

### *Valmisteluvaihe ja ehdotusvaihe*

Tontin rakennussuunnittelusta järjestetään arkkitehtikilpailu. Kilpailun muoto ja ajankohda ratkaistaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheen jälkeen ja ne vaikuttavat asemakaavaluonnoksen ja asemakaavaehdotuksen laatimisen aikatauluihin.

Luonnoksen nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella sekä viraston internet-sivuilla ja siitä on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

## Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja naapuriston maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Herttoniemi-Seura, Herttoniemenrannan asukastaloyhdistys
- Itä-Helsingin Yrittäjät ry, Itäisen Helsingin teollisuusyhdistys ry, Helsingin Yrittäjät ry
- Helsingin kaupungin kiinteistövirasto, rakennusvirasto, ympäristökeskus, rakennusvalvontavirasto, sosiaalivirasto, liikuntavirasto ja pelastuslaitos sekä Helsingin seudun ympäristöpalvelut, Helsingin Energia ja Helen Sähköverkko Oy

## Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

- kirjeillä osallisille (asunto- ja kiinteistö-osaakeyhtiön kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille, asukkaille ja vuokralaisille)
- Helsingin uutisten itäpainoksessa
- [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) kohdassa Nähtävänä nyt

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





## **Mielipiteet**

Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa osoitteeseen:

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

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

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

## **Kaavaa valmistelee**

arkkitehti Mikko Näveri  
puhelin 09 310 37331  
sähköposti mikko.naveri(a)hel.fi

liikenneinsinööri Maija Rekola  
puhelin 09 310 37424  
sähköposti maija.rekola(a)hel.fi





Sijaintikartta  
Reginkuja 3

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Itäinen toimisto

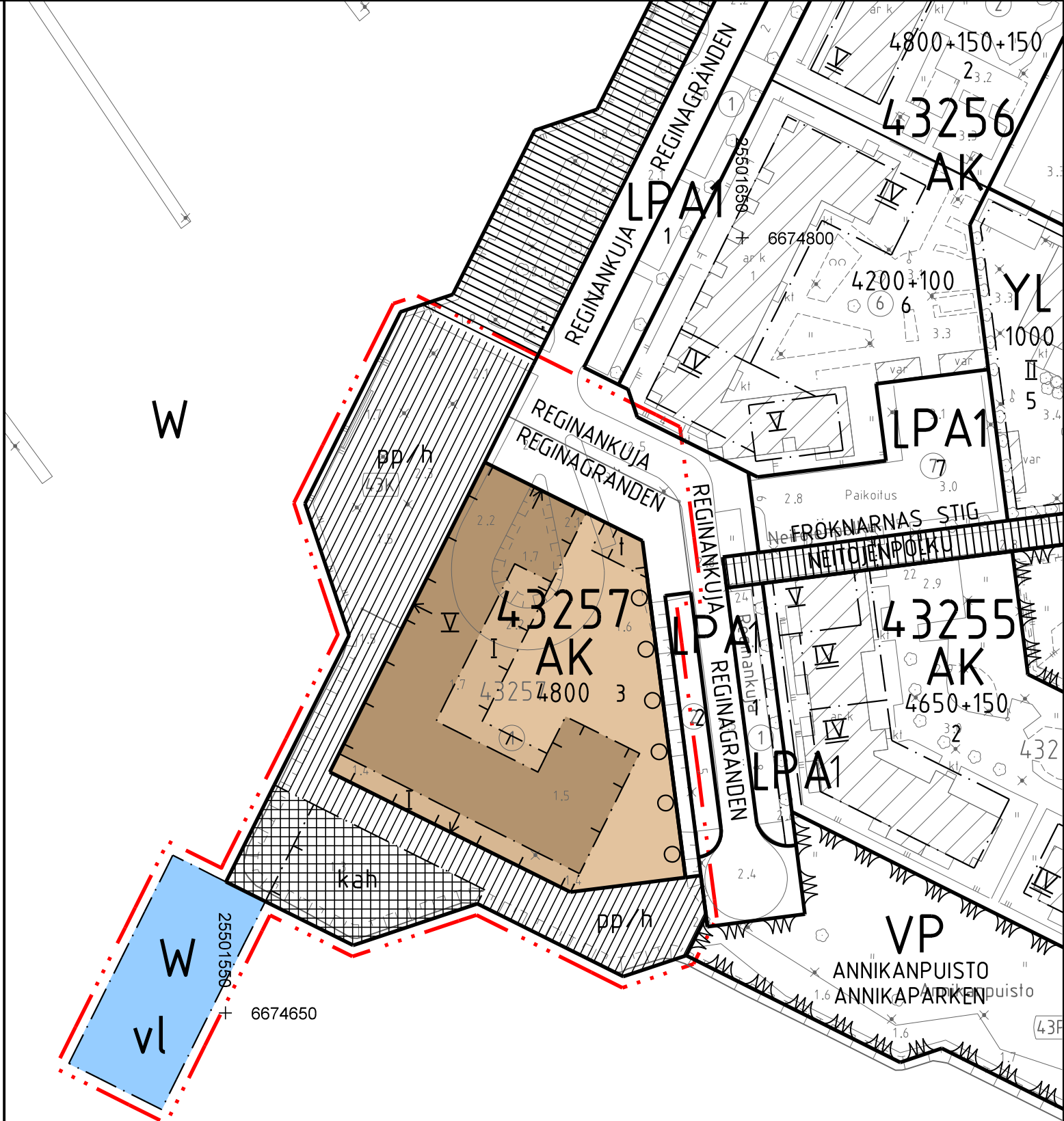




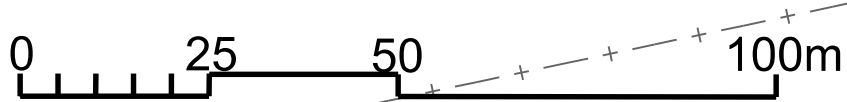
ILMAKUVA, Reginankuja 3  
Alueen rajaus

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Itäinen toimisto





Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning	
0 50 m 1:1000	
Tasokoordinaatio / Plankoordinaatinsystem: <b>ETRS-GK25</b> Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: <b>N2000</b>	
alue/område: 674501d	kartoitus: kartläggning: 4/2013 Pohjakartta täyttää asetuksen n:o 1284/1999 vaatimukset Baskartan fyller föreskrifterna i förordningen n:r 1284/1999
n:o/n:r 26/13	23.4.2013 dipl.ins/dipl.ing. (1284/1999 9§)



HELSINKI, 43. kaupunginosa, Herttoniemi, Herttoniemenranta  
Vesialue.  
Asemakaava  
Kortteli 43257, tontti 1 sekä katu- ja vesialueet.  
Asemakaavan muutos  
1:1000

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA  
-MÄÄRÄYKSET



Asuinkerrostalojen korttelialue.



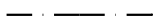
Vesialue.



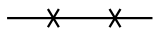
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

43257

Korttelin numero.

3

Ohjeellisen tontin numero.

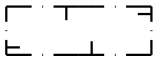
REGINKUJA Kadun nimi.

4800

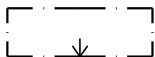
Rakennusoikeus neliömetreinä.

V

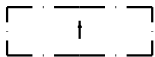
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Rakennusala.



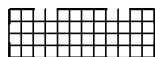
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni



Rakennusala, jolla saa kerrosalan lisäksi rakentaa yksikerroksisen kivialueen ulkoiluvälivaraston ja jätekatoksen. Rakennuksen ulkonäkö tulee sovittaa asuinrakennuksiin.



Kahvilarakennuksen rakennusala. Kahvila tulee liittää yleiseen vesihuoltoverkkoon yksityisillä liitosjohdoilla.



Katuaukio.



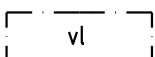
Katu.



Jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu. Alueella on huomioidava pelastusajoneuvojen reitit.



Säilytettävä/istutettava puurivi. Sijainti ohjeellinen.



Alueen osa, jonne saa sijoittaa laitureita.

AK-korttelialueella:

Ilmastoinnin laitetilat tulee sijoittaa kerroksiin. Nämä tilat saadaan rakentaa asemakaavakartassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävät varasto- ja jätehuoltotilat sekä vähintään seuraavat yhteistilat:

- 1 talopesula/ tontti
- 1 talosauna ja vilvoittelutila /tontti rakennuksen ylimpään kerrokseen
- 1% tontin asemakaavaan merkitystä asuntokerrosalasta kokoontumis- tai vastaavia tiloja
- tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Korttelialueella saa kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20 m<sup>2</sup> ylittävää tilaa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Sisääntulokerroksien yläpuolella olevissa kerroksissa tästä johtuva rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla yhteensä enempää kuin 5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Ylitys voi olla tätä suurempi, mikäli sillä saavutetaan erityistä hyötyä rakennus- tai asuntotyyppien kehittämisessä.

Kaikki asunnot on sijoitettava ensimmäisen maanpäällisen kerroksen yläpuolisiin kerroksiin.

Jätehuollon tarvitsemat tilat tulee sijoittaa rakennusten pohjakerrokseen tai ulkorakennukseen siten, että ne voidaan huoltaa viereiseltä kadulta.

Tontilla ylimpiä asuinkerroksia tulee olla vähintään kolmella eri kerrostasolla ja rakennukset tulee massoitella siten, että molemmissa rannan suuntaisissa rakennusseinämissä on näkymiä avoimia osia.

Rakennusten julkisivujen tulee olla paikalla muurattuja tiili- tai rappauspintaisia. Sokkeleiden ja maantasokerroksen muiden umpiosien tulee olla luonnonkiveä tai paikalla muurattuja.

Maantasokerroksen julkisivuja on elävöitettävä reliefein, aukoin tai vastaavin arkkitehtonisin aihein.

Katualueelle avautuvien porrashuoneiden ulko-ovet on toteutettava vähintään 0,9 m syvennykseen.

Parvekkeet tulee sijoittaa rakennusalan sisäpuolelle ja toteuttaa joko sisäänvedettyinä tai yhtenäistä julkisivupintaa muodostavina.

Yksikerroksisten rakennusosien katto on toteutettava terassina.

Tasakatot on tehtävä viherkattona tai terassinä.

Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energian keräämien sijoittaminen rakennusten katoille on sallittua.

Pysäköintitilojen poistoilmahormi on sijoitettava rakennusten yhteyteen ja johdettava rakennusten korkeimman kohdan yläpuolelle. Hormi on tehtävä niin, että se on kiinteä osa rakennusta.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina, on istutettava.

Ellei korkeuseroista johtuva turvallisuustarve muuta edellytä, tontin rakentamattomat osat tulee rajata katualueesta korkeintaan 1 m korkealla muurilla, joka on materiaaleiltaan yhteneväinen rakennusten maantasokerrosten kanssa. Pihalta tulee järjestää käynti ranta-alueelle.

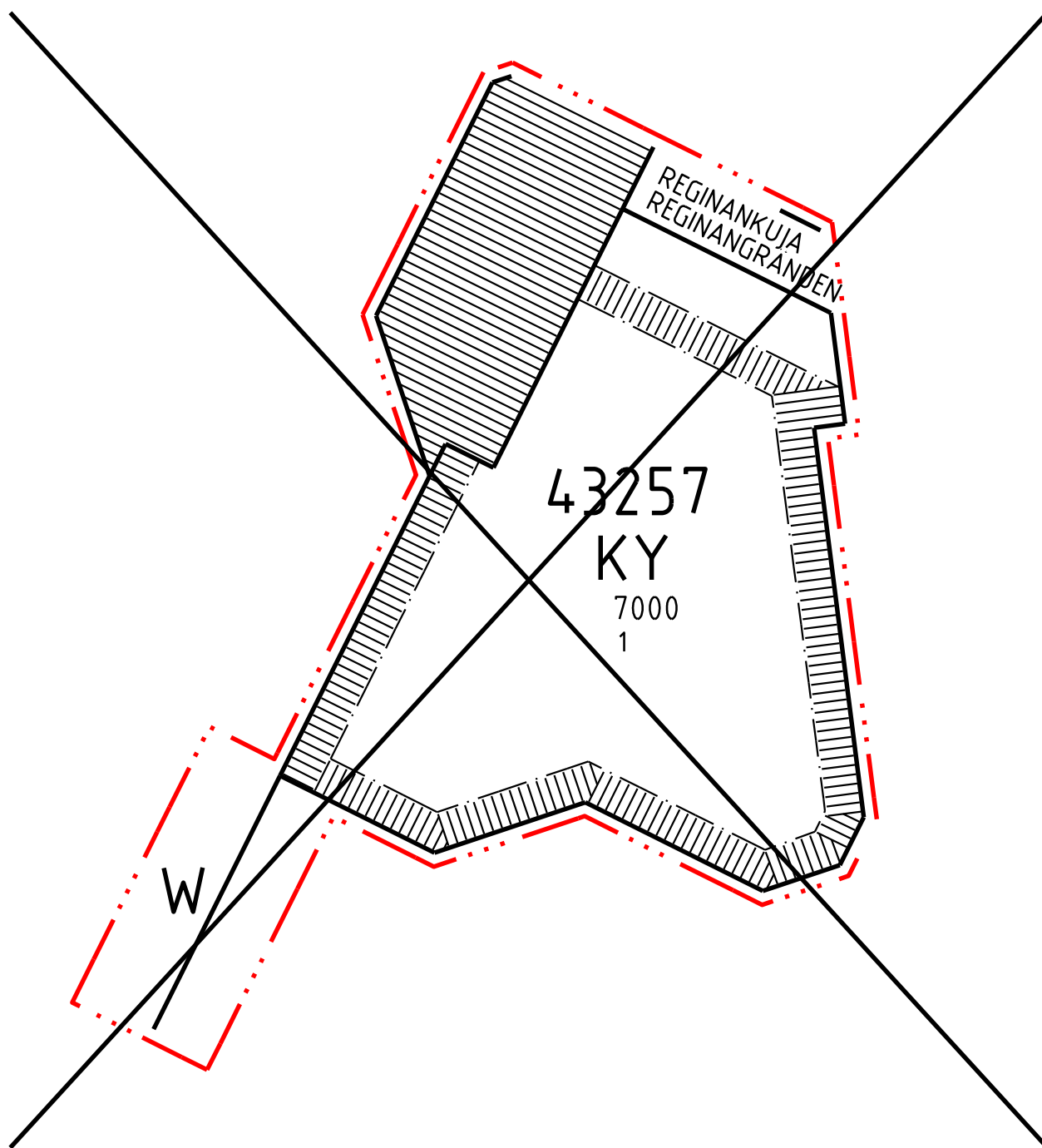
Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- Asunnot: suurempi luvuista 1 ap/100 k-m<sup>2</sup> tai 0,7 ap/asunto.

Kaikki autopaikat on sijoitettava rakennusten maantasokerrokseen rakennusalan sisäpuolelle.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1pp/30 m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa. Näistä 75 % on sijoitettava asuin- tai ulkorakennuksiin.

Tällä kaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



Yhdistelmä asemakaavoista, jotka asemakaavan muutos nro 00000 voimaantullessaan kumoaa.  
Sammanställning av de detaljplaner som upphävs då detaljplaneändringen nr 00000 träder i kraft.

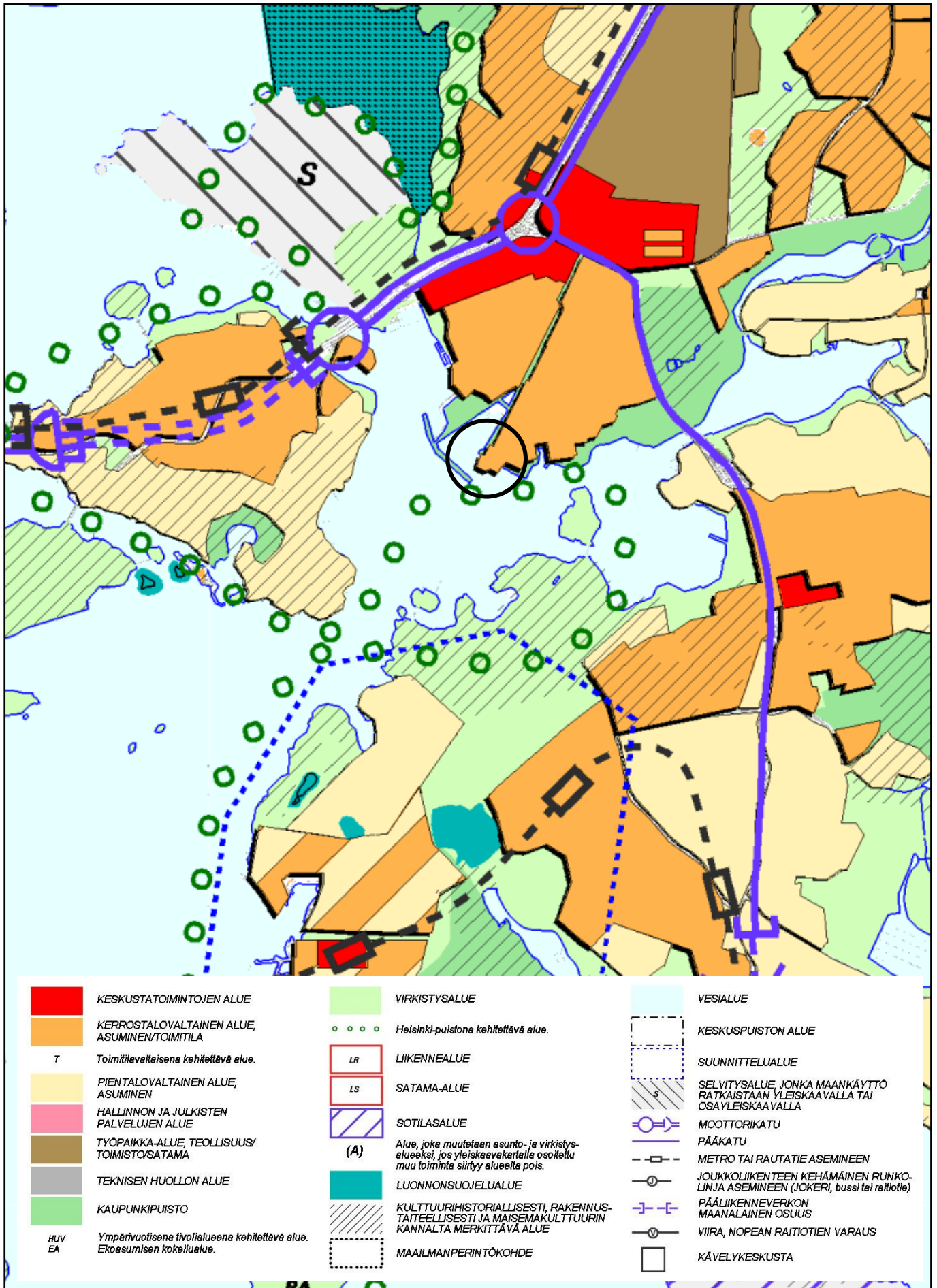


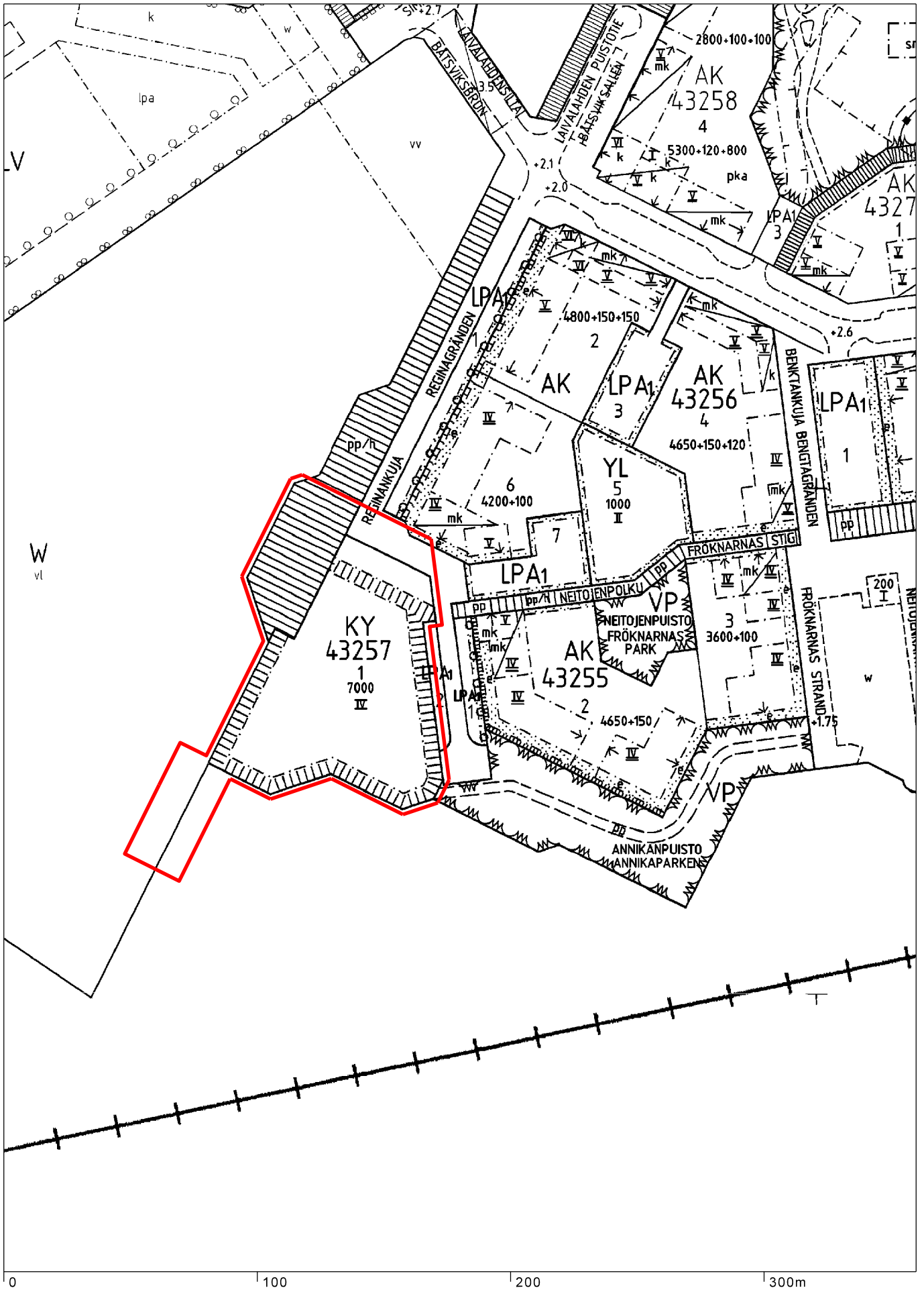
**Ote maakuntakaavasta**

Reginankuja 3

Liite kaavaan nro 12XXX / 0.0.2013





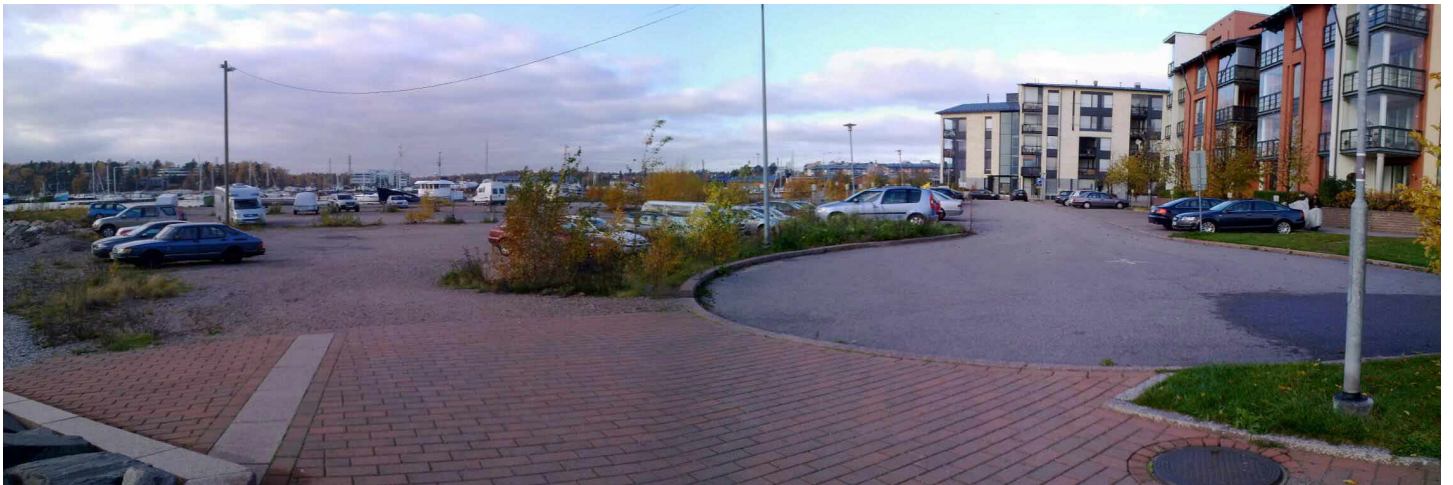


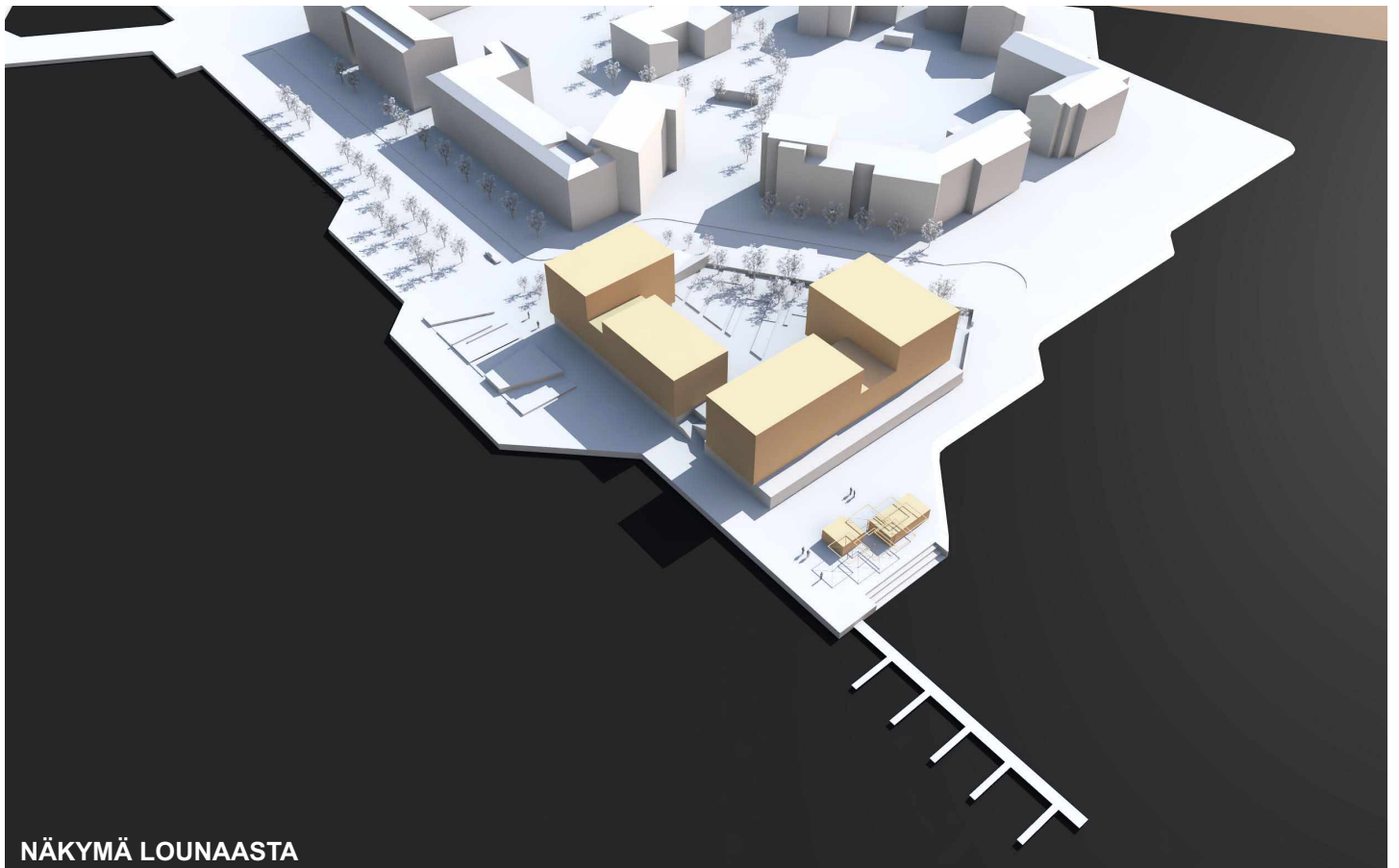
OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA  
Reginkankuja 3

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Itäinen toimisto









NÄKYMÄ LOUNAASTA



NÄKYMÄ KAAKOSTA





NÄKYMÄ LUOTEESTA



NÄKYMÄ IDÄSTÄ



