

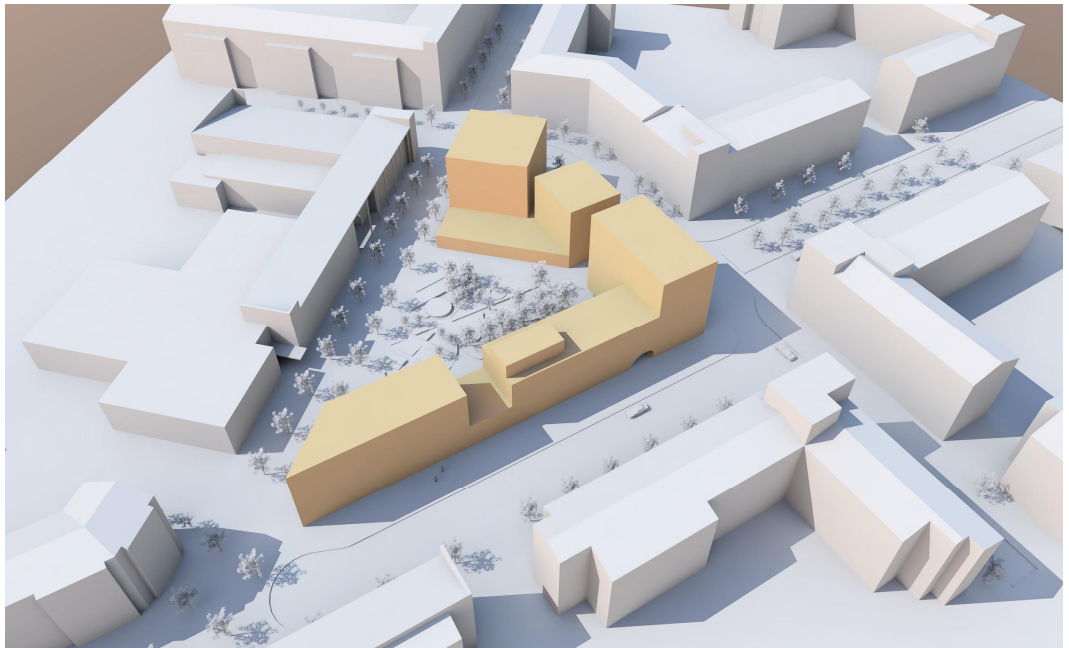


LAIVALAHDENKAARI 1

KORTTELI 43270, TONTTI 1

HERTTONIEMI, LAIVALAHDENKAARI 1

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 43270 tonttia 1 ja viereisiä katualueita

Kaavan nimi: Laivalahdenkaari 1
Hankenumero: 3363_3
HEL 2012-004483

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 Laivalahdenkaari 1

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 kaupunki

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 katuaukio ja yleisten rakennusten tontti 43270/1 muutetaan kahdeksi asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja niiden välissä sijaitsevaksi puistikoksi, jota aukiomaiset kulkuväylät ympäröivät. AK-tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on 6700 k-m² asuinkerrosalaa ja 1000 k-m² monikäyttötilan kerrosalaa. Petter Wetterin tie koulun ja liikuntahallin edustalla muutetaan kaavassa nykyistä käyttöä vastaten jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi.

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 viisi mielipidettä ja kolme viranomaisten kannanottoa.

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskee 2 erityistavoitetta:

- Pilaantuneen maa-alueen puhdistustarve on selvitettävä ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin.

Helsingin seudun erityistavoitteita ovat:

- riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueiden käytössä varmistettava tonttimaan riittävyys

Kaavaa muutetaan alueella, jolla asuntotuotannolla on hyvät edellytykset toteutua sekä valmiiksi rakennetun katuympäristön, palveluverkon että rakentamisvalmiuden osalta. Kaava-alue sijoittuu metroluokituksen palvelualueelle.

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 10480 (vahvistettu 12.3.1998). Kaavan mukaan muutoksen kohteena oleva tontti on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Tontin rakennusoikeuden määrä on 4000 k-m² ja enimmäiskerroslukumäärä 3. Tontilla on runsaasti yleiselle jalankululle varattuja alueita. Muutosalueeseen kuuluu lisäksi tontin pohjoispuolelle kaavoitettu katuaukio ja jonkin verran muita katualueita.

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 22.4.2013.

Maanomistus

Kaupunki omistaa maa-alueen.

Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee Herttoniemenrannan ytimessä vastapäätä ala-asteen koulua, jonka yhteydessä toimii urheiluhalli ja hammashoitola. Alue on kaupunkikuvallisesti huomattavan keskeinen ja useiden katuakselien ja muiden liikkumisreittien päätteenä tai niiden varrella. Naapurusto muodostuu koulun lisäksi 1990-luvun loppupuolella ja 2000-luvun alussa rakennetuista 5-6-kerroksisista asuinkerrostaloista, joiden pohjakerroksissa on liike- ja toimistotiloja.

Rakennettu ympäristö

Kortteli on rakentamaton ja tilapäiskäytössä noin 125 autopaikan parkkikenttänä. Kenttä on vuokrattu Herttoniemen Pysäköinti Oy:lle, joka vuorostaan on vuokrannut autopaikat yksityisille autonomistajille. Kentällä ei sijaitse tonttien autopaikkaveloitteeseen kuuluvia paikkoja.

Liikenne

Tontilta on hyvät joukkoliikenneyhteydet. Herttoniemen metroasemalle on 400 metrin matka. Lähimmältä bussipysäkiltä kulkee linja Kulosaareen ja Herttoniemen metroaseman kautta Länsi-Herttoniemeen.

Myös pyöräliikenteen yhteydet ovat hyvät. Herttoniemi sijaitsee suunniteltujen baanayhteyksien solmukohdassa. Herttoniemenrannan alueella pyöräily on pääosin eroteltu autoliikenteestä. Kokoojakaduilla pyöräily on eroteltu jalankulusta, ja tonttikaduilla on yhdistetyt jalkakäytävä ja pyörätie.

Laivalahdenkaaren liikennemäärä on Laivalahdenportin liittymästä itään noin 3000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja länteen noin 1100 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Palvelut

Muutosalueen välittömässä läheisyydessä on joitakin kivijalkatilojen liikkeitä. Metroaseman seutu kasvavine palveluineen on lyhyen kävelymatkan etäisyydellä. Herttoniemen ala-aste, liikuntahalli ja liikuntapuisto ovat aivan vieressä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Maaperä

Alueen maaperä on hiekkakerroksen yläpuolista täytealuetta sekä moreenin yläpuolista savialuetta, jossa savikerroksen arvioitu paksuus on noin metri.

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

Muutosalueelle on voimassa olevassa kaavassa suunniteltu rakennettavan monitoimitalo mm. kirjaston, sosiaalitoimen ja aikuisopetuksen tiloja varten. Toteutukseen johtavaa hanketta ei vuosien varrella ole kuitenkaan syntynyt. Herttoniemen metroaseman korttelista suunnitellaan parhaillaan julkisten palveluiden keskittymää koko kaupunginosalle edellä mainittuja tilatarpeita varten. Muiden julkisten rakennushankkeiden puuttuessa muutosalueen tontti voidaan suunnitella muuhun käyttöön.

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuin- ja liikerakentaminen ja julkisten aukio- ja puistotilojen toteuttaminen pitkään rakentamattomana olleeseen kortteliin. Voimassa olevasta kaavasta poiketen rakentaminen keskitetään korttelin laiduille ja korttelin sydämeen vastapäätä koulua muodostetaan korkealaatuinen puistikko ja aukiomaiset kulkuväylät yleistä oleskelua varten. Julkinen ulkotila syntyy ikään kuin aiemmin paikalle kaavaillun julkisen rakennuksen aulatilaa paikalle.

Rakennusten kivijalkatiloihin on mahdollista sijoittaa myös kaupungin palvelutiloja.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksella yleisten rakennusten tontti muutetaan kahdeksi asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja niiden välissä sijaitsevaksi puistikoksi, jota aukiomaiset kulkuväylät ympäröivät.

Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 0,9 ha.

Rakennusoikeuden määrä kahdella korttelialueella on yhteensä 7700 k-m², josta asuinrakennusoikeuden määrä on korkeintaan 6700 k-m² ja monikäyttötilan vähintään 1000 k-m².

Arvioitu muutosalueen asukasmäärä on 160.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Asuinkerrostalojen korttelialueet sijoittuvat nykyisen yleisten rakennusten tontin kaakkois-, koillis- ja luoteislaidalle katuihin rajautuen. Kaavamääräykset ohjaavat rakennusten porrastuvaan ja vaihtelevaan massoitteeluun, joka mahdollistaa kaupunkikuvallisesti tärkeiden päätteiden luomisen ja naapuritaloista alueelle suuntautuvien nykyisten näkymien osittaisen säilymisen.

Asuinkerrostalot rajautuvat toisella puolella katuun ja toisella puolella aukiomaisiin jalankulkuväyliin ja yleiseen puistikkoon, joka on myös asukkaiden tärkein ulko-oleskelualue, sillä asuintaloilla ei ole varsinaisia omia piha-alueita. Tontilla 43270/2 olevan yksikerroksisen rakennusosan katto on toteutettava asukkaiden yhteisenä terassina, lisäksi kullakin tontilla on toteutettava ylimpään kerrokseen tai sisäänvedettyyn kattokerrokseen yhteiskäytössä oleva talosauna vilvoittelutiloineen.

Monikäyttötiloja on toteutettava asuinrakennusten pohjakerrokseen Laivalahdenkaaren ja osittain puistikon varrella.

Puisto (VP)

Alueen keskellä on rakennusten rajaama, kaupunkimaisesta puistikosta ja sitä ympäröivistä kulkuväylistä muodostuva sekä piazzamaisen väljä että puistomaisen vehreä ulkotila. Kulkureitti mm. pohjoisen suunnasta koululle kulkee tilan läpi.

Liikenne ja pysäköinti

Petter Wetterin tie koulun ja liikuntahallin edustalla muutetaan kaavassa nykyistä käyttöä vastaten jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla huoltoliikenne on sallittua.

Tonttien kaikki autopaikat on sijoitettava maanalaisiin tiloihin, joka voi ulottua osittain myös puiston ja yleisten kulkuväylien alapuolelle. Ajouramppi paikoitustiloihin sijaitsee Laivalahden puistotien varrella. Vieraspysäköinti voi sijaita kadulla.

Tontin viereinen Laivalahden puistotien käänköpaikka Petter Wetterin tien itäpuolella suoristetaan kadun linjauksen mukaiseksi, mikä

mahdollistaa vieras- ja asiointipysäköintipaikkojen lisäämisen kohtisuorina pysäköintipaikkoina kadun varteen.

Ajo Petter Wetterin tie 7:ssä sijaitsevalle pysäköintialueelle ohjataan nykyiseen tapaan Laivalahden puistotien kääntöpaikalta Petter Wetterin tien yli. Kääntöpaikan siirtyessä tämä ylitysmatka pitenee noin 4 metriä.

Asuin- ja liiketontin jätehuollon tilat tulee sijoittaa siten, että ne voidaan huoltaa viereiseltä kadulta.

Palvelut

Kaava ohjaa monikäyttötilojen toteuttamiseen rakennusten pohjakerrokseen. Monikäyttötilat voivat olla liike-, ravintola- ja toimistotiloja sekä julkisen palvelun tiloja. Kaava mahdollistaa mm. myyntipinta-alaltaan 400 m² kokoisen päivittäistavaraliikkeen sijoittamisen alueelle.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on olemassa oleva teknisen huollon verkosto. Korttelialueella sijaitsee käytöstä poistettu vesihuoltotunneli sekä yksityisiä hulevesiviemäreitä jotka poistuvat käytöstä rakentamisen myötä. Laivalahdenkaarella sijaitseva telekaapeli tulee mahdollisesti siirtää ennen rakentamista. Maanalaisten tilojen jäte- ja kuivatusvedet tulee johtaa kiinteistökohtaisella pumppaamalla yleiseen viemäriverkostoon.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Rakennukset perustetaan anturoilla kantavan kerroksen varaan.

Alueen maaperän mahdollinen pilaantuneisuus edellyttää selvittämistä.

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Asemakaavan muutos lisää Herttoniemenrannan asuntotarjontaa aivan kaupunginosan ytimessä vastapäätä koulua ja liikuntapuistoa sekä kävelyetäisyydellä metroasemasta ja sen ympärille kerääntyneistä palveluista.

Kaavamuuotos mahdollistaa ympäristöänsä pitkään rumentaneen rakentamattoman korttelin rakentamisen valmiiksi ja laadukkaasti,

hyvään ilmansuuntaan avautuvan julkisen ulko-oleskelutilan toteuttamisen sekä kauppojen, ravintoloiden ja muiden liiketilojen sijoittumisen kaupunginosan kannalta keskeiselle paikalle.

Muutos poistaa mahdollisuuden julkisen palvelurakennuksen toteuttamiseen Herttoniemenrannan ytimeen. Asuinrakennusten pohjakerroksessa olevien monikäyttötiloja on kuitenkin mahdollista käyttää myös julkisina palvelutiloina.

Uudisrakennukset muodostavat varjostavaa vaikutusta ja sulkevat kadun toisella puolella olevien asuntojen nykyisiä näkymiä, mutta kaavassa osoitetuilla massoitteelluisilla ratkaisuilla osa nykyisistä naapuriasuntojen näkymistä säilyy joko uusien rakennusten ohi tai yli.

Vaikutukset liikenteen, pysäköinnin ja teknisen huollon järjestämiseen

Tontin asunnot sekä liike- ja muut monikäyttötilat tuottavat ympäröivään liikenneverkkoon jonkin verran lisääntyvää liikennettä.

Tontti toimii tällä hetkellä väliaikaisena pysäköintialueena Herttoniemenrannan asukkaille. Pysäköintipaikoista on alueella pulaa, joten Laivalahden puistotien varteen on pyritty lisäämään mahdollisimman paljon uusia pysäköintipaikkoja.

Petter Wetterin tie on rakennettu kävelykatumaiseksi. Asemakaava muutetaan vastaamaan nykyistä järjestelyä merkitsemällä Petter Wetterin tie jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi, jossa sallitaan huolto liikenne.

Asemakaavan toteuttaminen vahvistaa olemassa olevan teknisen huollon verkoston käyttöä.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Uusien asuinrakennusten toteuttaminen olemassa olevien yhdyskuntateknisten verkostojen sekä palvelujen äärelle on yhdyskuntataloudellisesti edullinen ratkaisu. Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa katuaukion/puistikon rakentamisesta arviolta 250 000 euroa.

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 terveysviraston, opetusviraston, 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 viisi mielipidettä. Mielipiteissä on arvosteltu palvelutilojen keskittämistä metroaseman seudulle (3 mielipidettä) ja rakentamista vastapäätä nykyisiä taloja (1 mielipide). Eräässä mielipiteessä päivittäistavarakaupan sijoittamista alueelle pidetään hyvänä ja toisessa liiketilojen sijoittamiseen suhtaudutaan varauksellisesti. Koulun edustasta toivotaan valoisaa ja istutuksin jäsenneityä. Liiketilojen asiakkaiden käyttöön toivotaan kadunvarsipaikkoja.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että muutosalueelle on pohjakerrokseen mahdollista toteuttaa muiden liiketilojen lisäksi päivittäistavarakaupan tiloja sekä julkisia palvelutiloja. Koulun edustalla olevalle kävelykadulle suunnitellaan lisää istutuksia ja uusien asuintonttien väliin pieni puistikko. Laivalahden puistotien varrelle suunnitellaan lisää kadunvarsipaikkoja lyhytaikaiseen käyttöön.

Esitetyt kannanotot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on esitetty kolme viranomaisten kannanottoa. Rakennusviraston kannanotossa pohditaan Laivalahden puistotien ja Kipparlahdenraitin risteyskohdan selkeyttämistä ja siistimistä. Muuta huomautettavaa kannanotoissa ei ollut.

HERTTONIEMENRANTA, LAIVALAHDENKAARI 1 ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

Suunnittelualueena on Herttoniemenrannassa, osoitteessa Laivalahdenkaari 1 sijaitseva korttelin 43270 tontti 1 ja sen viereiset katualueet.

Nykytilanne

Tontti on rakentamaton ja sitä käytetään tilapäisenä pysäköintialueena.

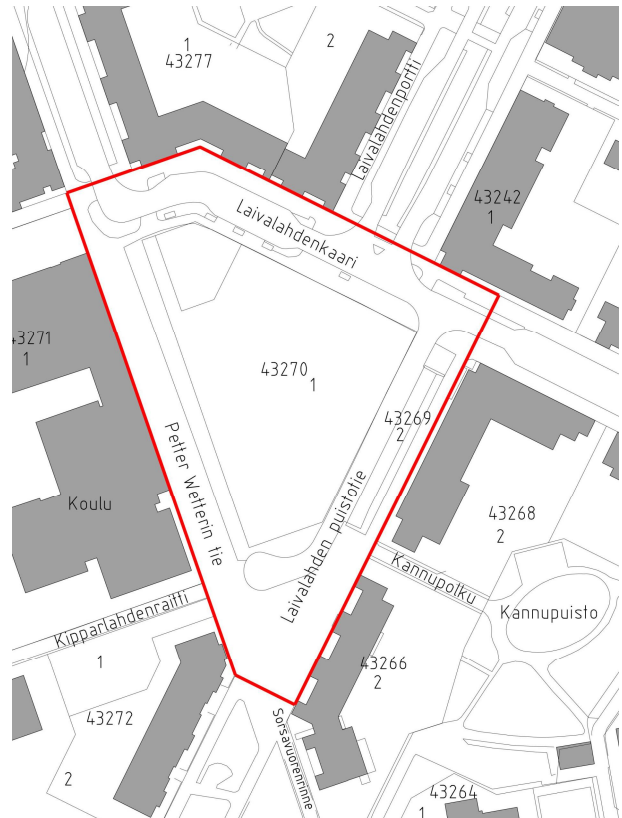
Tontille on voimassa olevassa kaavassa suunniteltu rakennettavan Herttoniemenrannan monitoimitalo, jonka on tutkittu sisältävän tiloja mm. kirjaston, sosiaali- ja terveystoimen ja aikuisopetuksen tarpeisiin. Monitoimitalon toteuttamiselle ei ole syntynyt hanketta. Herttoniemen alueen julkisten palveluiden mahdollisiin keskitämistarpeisiin on varauduttu metroaseman korttelia koskevassa asemakaavan muutoksessa.

Mitä alueelle suunnitellaan

Tontille suunnitellaan asuinrakentamista ja pohjakerrokseen liiketiloja sekä rakennuksen ulkopuolelle julkisia aukiotiloja. Autopaikat sijoitetaan tontille maanalaisiin tiloihin. Suunnittelun yhteydessä tutkitaan kadunvarsipaikoituksen lisäämistä tontin välittömässä läheisyydessä.

Aloite

Kaavamuuotos on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.



Maanomistus

Alue on Helsingin kaupungin omistuksessa.



Kaavatilanne

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1998. Kaavan mukaan tontti on yleisten rakennusten korttelialuetta. Rakennusoikeuden määrä on 4 000 k-m², rakennuksen kerrosluku on kolme.

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 (kohdassa "Nähtävänä nyt").

Valmisteluvaihe ja ehdotusvaihe

Tontin rakennussuunnittelusta järjestetään arkkitehtikilpailu. Kilpailun muoto ja ajankohta ratkaistaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheen jälkeen ja ne

vaikuttavat asemakaavaluonnoksen ja asemakaavaehdotuksen laatimisen aika-
tauluihin.

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, opetusvirasto 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 kohdassa Suunnitelmat kartalla.





Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

- kirjeillä osallisille (asunto- ja kiinteistö-osakeyhtiön kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille, asukkaille ja vuokralaisille)
- Helsingin uutisten itäpainoksessa
- 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).

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](mailto: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](mailto:mikko.naveri(a)hel.fi)

liikenneinsinööri Maija Rekola
puhelin 09 310 37424
sähköposti [maija.rekola\(a\)hel.fi](mailto:maija.rekola(a)hel.fi)





Sijaintikartta
Laivalahdenkaari 1

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Itäinen toimisto

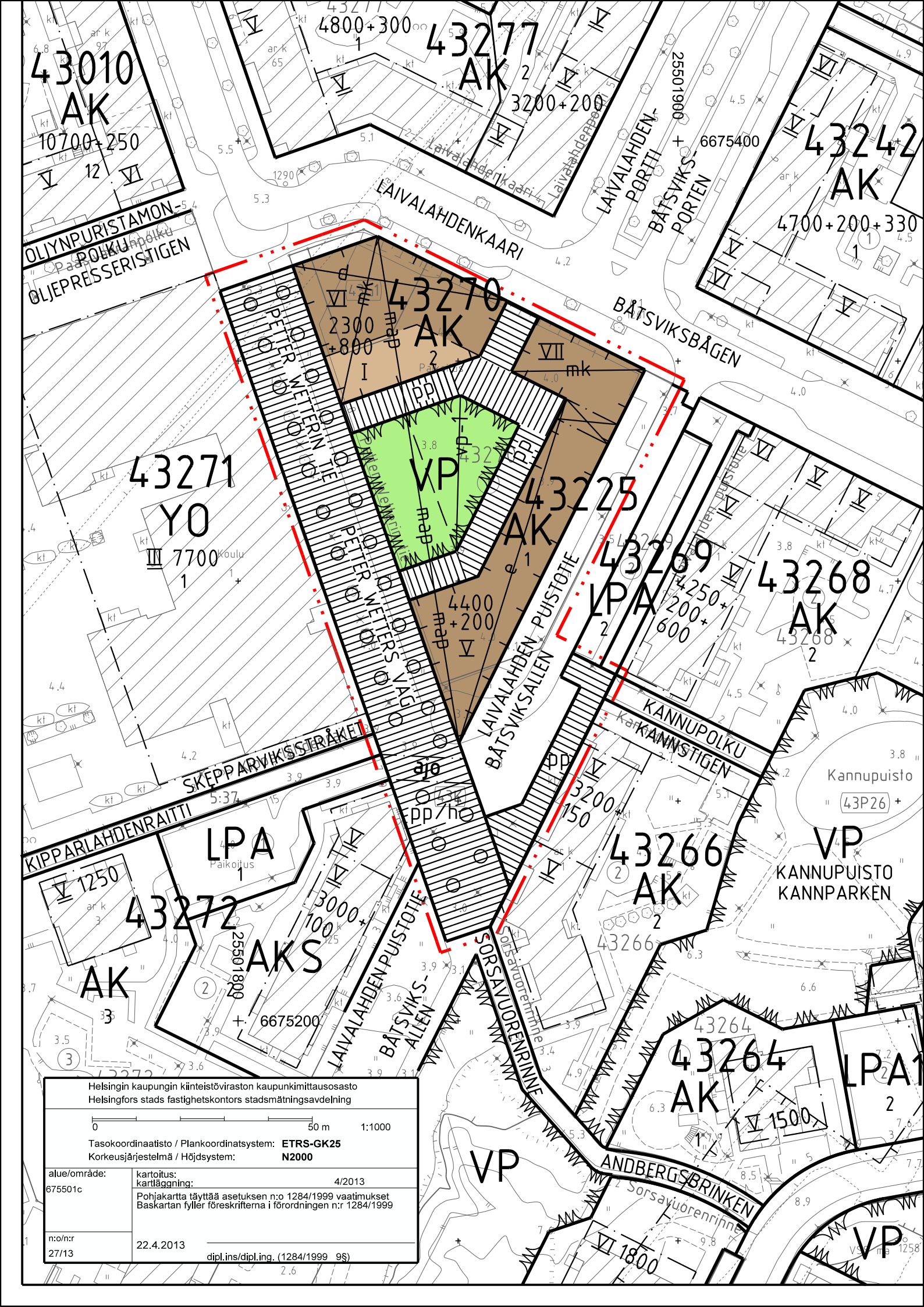




ILMAKUVA, Laivalahdenkaari 1
Alueen rajaus

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Itäinen toimisto





Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto
 Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning

0 50 m 1:1000

Tasokoordinaatisto / Plankoordinatsystem: **ETRS-GK25**

Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: **N2000**

alue/område:
675501c

kartoitus:
kartläggning: 4/2013

Pohjakartta täyttää asetuksen n:o 1284/1999 vaatimukset
 Baskartan fyller föreskrifterna i förordningen n:r 1284/1999

n:o/nr
27/13

22.4.2013

dipl.ins/dipl.ing. (1284/1999 9§)

HELSINKI, 43. kaupunginosa, Herttoniemi, Herttoniemenranta

Kortteli 43270

Tori- ja katualueet

(Muodostuu uusi kortteli 43225.)

Asemakaavan muutos 1:1000

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSET



Asuinkerrostalojen korttelialue.



Puisto.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

43270

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

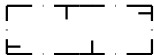
PETTER WETTE Kadun nimi.

2300+800

Lukusarja yhteenlaskettuna ilmoittaa rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa asutokerrosalan enimmäismäärän, toinen monikäyttötilan vähimmäismäärän.

VI

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



Rakennusala.



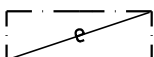
Rakennusalan osa, johon monikäyttötila tulee sijoittaa. Tälle osalle saa ensimmäiseen kerrokseen rakentaa liike-, ravintola- ja toimistotilaa sekä julkisen palvelun tiloja.



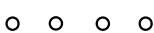
Maanalainen tila, johon saa sijoittaa pysäköintilaitoksen. Alueelle saa sijoittaa lisäksi muutoin maanpinnan alapuolelle rakennettavaksi sallittuja tiloja ja yhdyskuntateknisen huollon tiloja. Tonttien välissä olevalle rajalle ei tarvitse rakentaa rajaseinää. Ajoyhteys pysäköintilaitokseen tulee sijoittaa Laivalahden puistotien varrelle ja ajoramppi rakennuksen pohjakerrokseen.



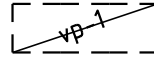
Rakennusalan osa, jossa ylimpiä asuinkerroksia tulee olla vähintään kahdella eri kerrostasolla.



Rakennusalan osa, jossa ylimpiä asuinkerroksia tulee olla vähintään kolmella eri kerrostasolla.



Säilytettävä/istutettava puurivi. Sijainti ohjeellinen.



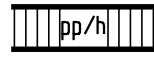
Puiston osa, jonka alle ei saa rakentaa kellaritiloja. Rajaus on ohjeellinen.



Katu.



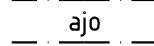
Jalankululle ja pyöräilylle varattu katu. Alueella on huomioitava pelastusajoneuvojen reitit.



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



Rakennukseen jätettäväkulkuaukko.



Ajoyhteys.

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 tai kattokerrokseen
- 1% tontin asemakaavaan merkitystä asutokerrosalasta kokoon- tai vastaavia tiloja
- tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Korttelialueella saa kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20 m² 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 rakennustai asuntotyyppien kehittämisessä.

Ensimmäisessä kerroksessa asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 1,0 m viereisen kadun tai aukion pintaa ylempänä.

mk-tilat tulee varustaa sellaisin lvis-ratkaisuin, että tilojen käyttö myös ravintolatiloina on mahdollista ilman rakenteellisia muutoksia. Tilat tulee suunnitella niin, että niihin on suora pääsy kadulta tai aukiolta. Tilan kerroskorkeuden on oltava vähintään 3,7 metriä. Tilaan ei saa järjestää huolto- liikennettä aukion kautta.

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

Rakennusten julkisivujen tulee olla rapattuja. Sokkeleiden ja maantasokerroksen muiden umpiosien tulee olla luonnonkiveä.

Maantasokerroksen julkisivut tulee toteuttaa pääosin näyteikkunajulkisivuina sekä kadun että aukion suuntaan.

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

Asuntojen yhteyteen tulee rakentaa parveke tai terassi. Parvekkeet tulee sijoittaa rakennusalan sisäpuolelle ja toteuttaa joko sisäänvedettyinä tai yhtenäistä julkisivupintaa muodostavina.

Tasakatot on toteutettava viherkattona tai terassina. Tontilla 43270/2 olevan yksikerroksisen rakennusosan katto on toteutettava asukkaiden yhteisenä terassina.

Ylimmän sallitun kerrostason yläpuolelle saa sijoittaa julkisivuista sisäänvedetyn talosaunan ja vilvoitteluterassin.

Maanalaisten 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, on rakennettava luonnonkiviverhoillulla muurilla rajattuina terassitai piha-alueina, jotka sijaitsevat vähintään 1,0 m viereisen kadun tai aukion pintaa ylempänä.

VP-alueella:

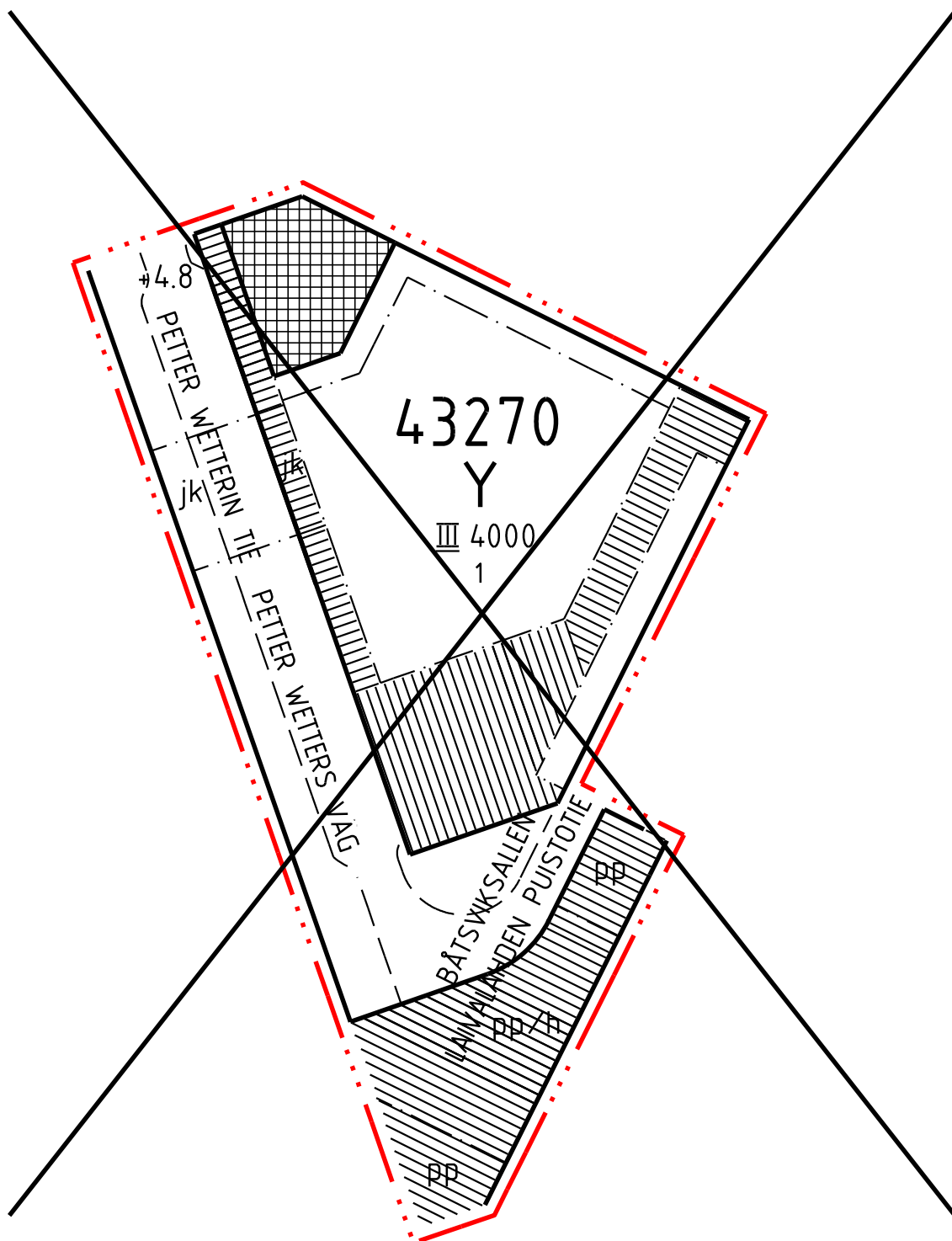
Alue on toteutettava korkeatasoisena, kaupunkimaisena puistikkona, joka ympäröivän katuaukion kanssa muodostaa yhtenäisen kaupunkikuvallisen kokonaisuuden.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

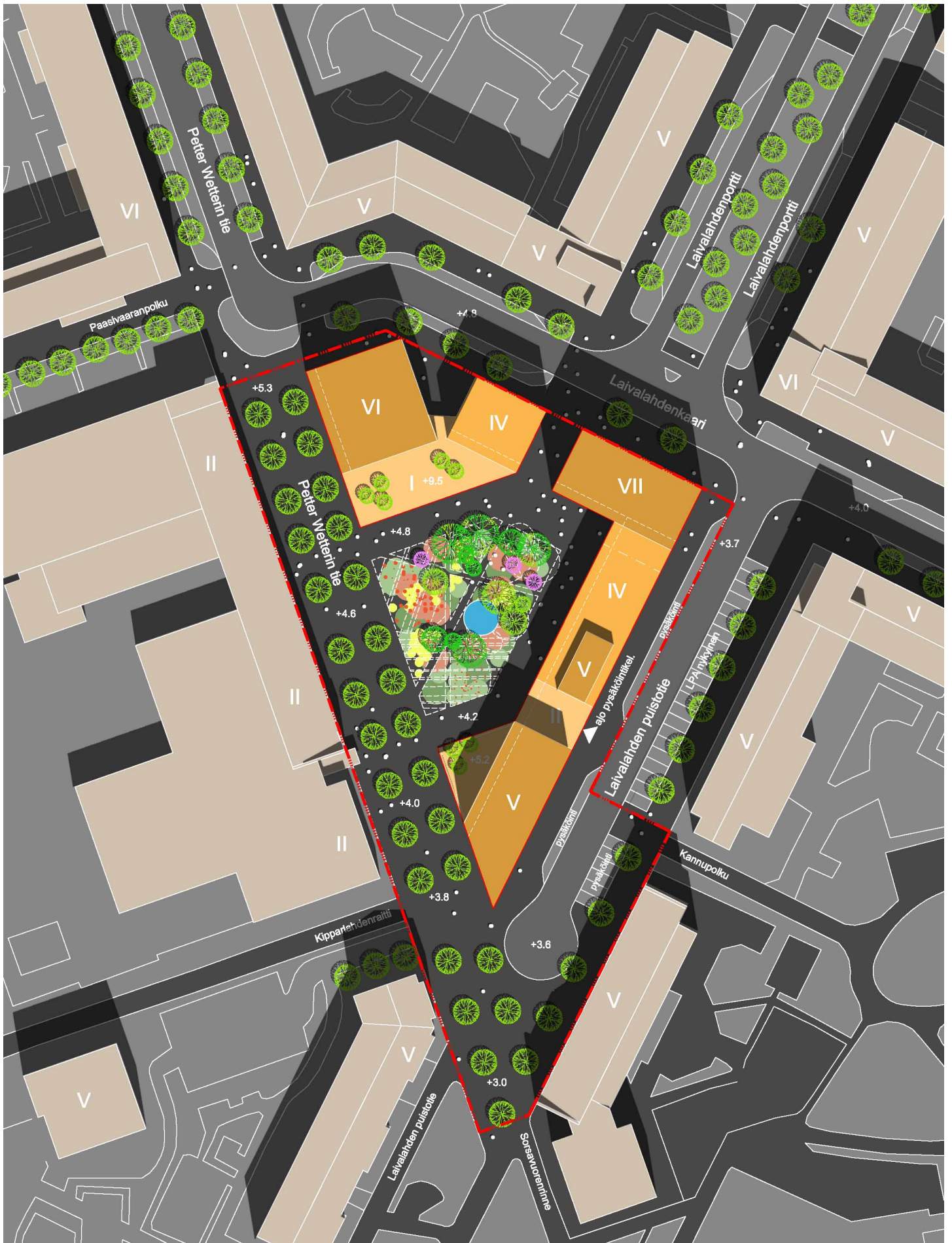
- Asunnot: suurempi luvuista 1 ap/120 k-m tai 0,6 ap/asunto
 - Myymälät 1 ap/60 k-m²
 - Toimistot 1 ap/75 k-m²
 - Ravintolatilat 1 ap/120 k-m²
- Kaikki autopaikat on sijoitettava maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1pp/30 m² asuntokerrosalaa. Näistä 75 % on sijoitettava asuinrakennuksiin tai maanalaisiin tiloihin.

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.

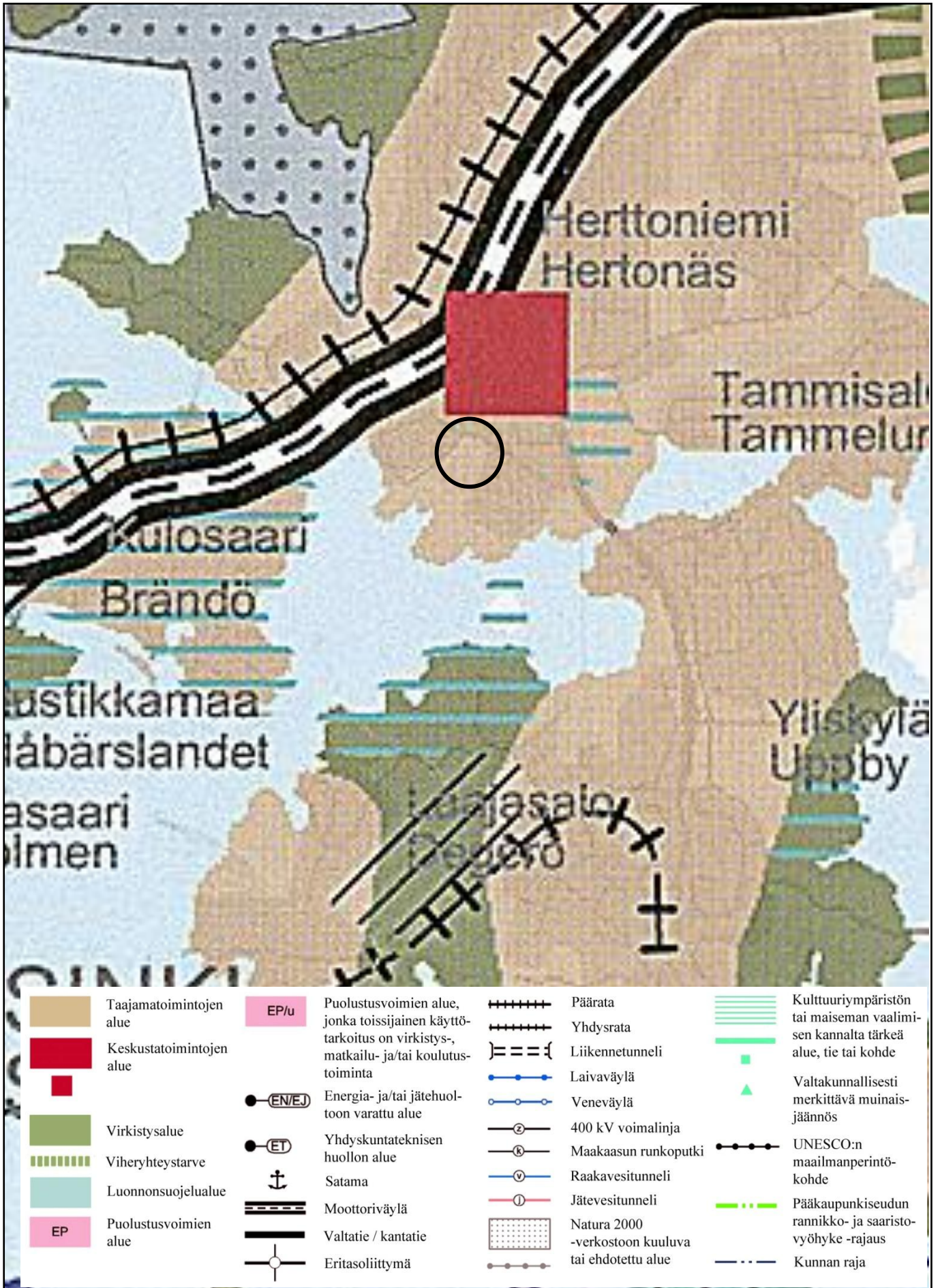


HAVAINNEKUVA 1:1000

Asemakaavan luonnos Laivalahdenkaari 1

KSV/ Aos/ MNä



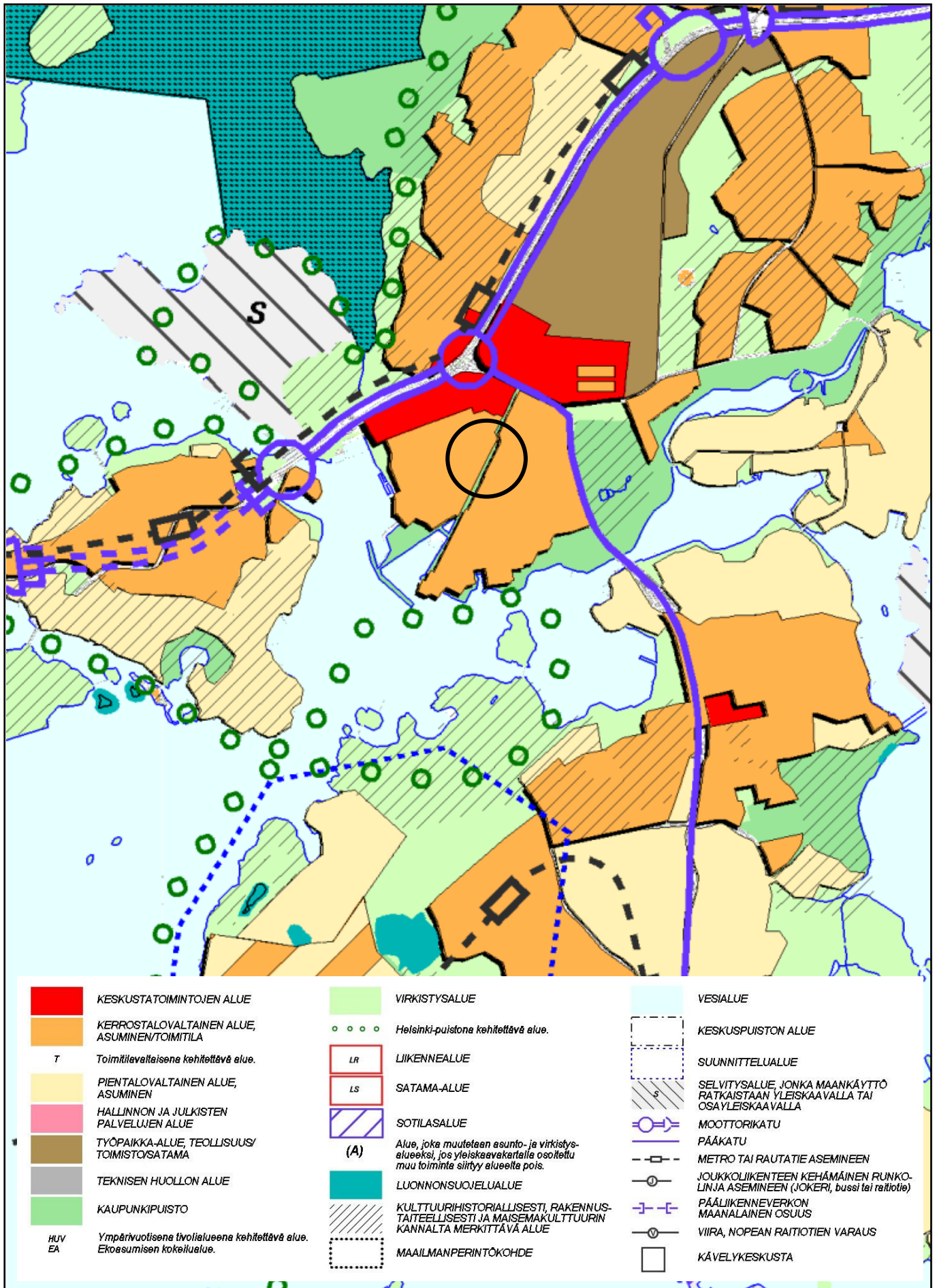


Ote maakuntakaavasta

Laivalahdenkaari 1

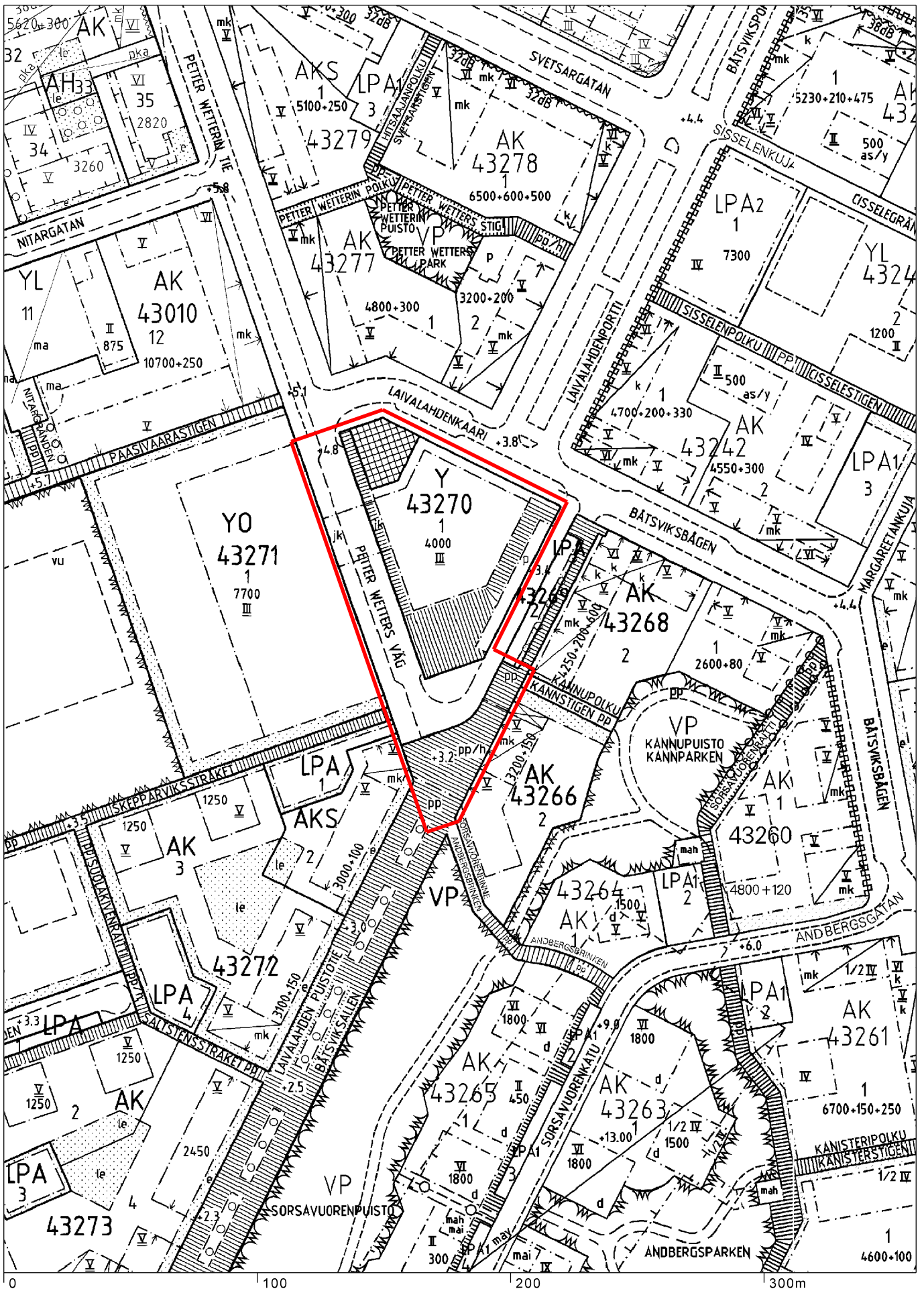
Liite kaavaan nro 12XXX / 0.0.2013





Ote Yleiskaava 2002:sta
 Laivalahdenkaari 1
 Liite kaavaan nro 120XX / 0.0.2013





OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA
Laivalahdenkaari 1

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Itäinen toimisto







NÄKYMÄ LOUNAASTA



NÄKYMÄ KAAKOSTA



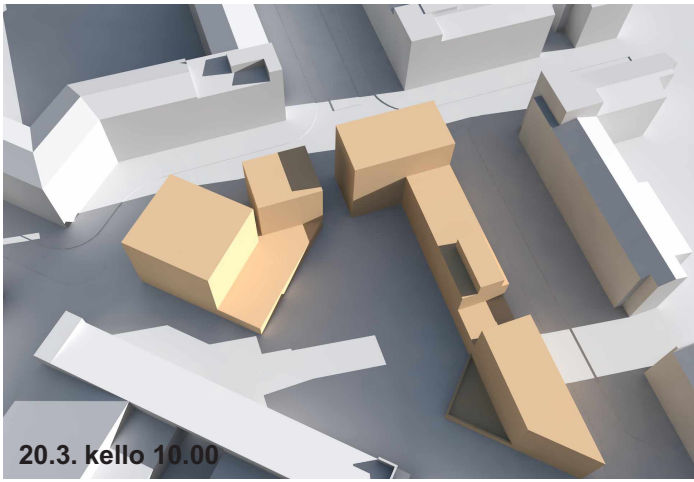


NÄKYMÄ POHJOISESTA

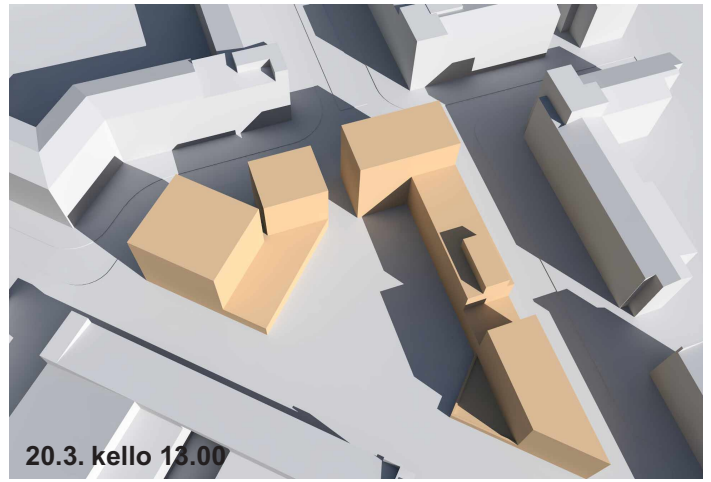


NÄKYMÄ LAIVALAHDENPORTIN SUUNNASTA

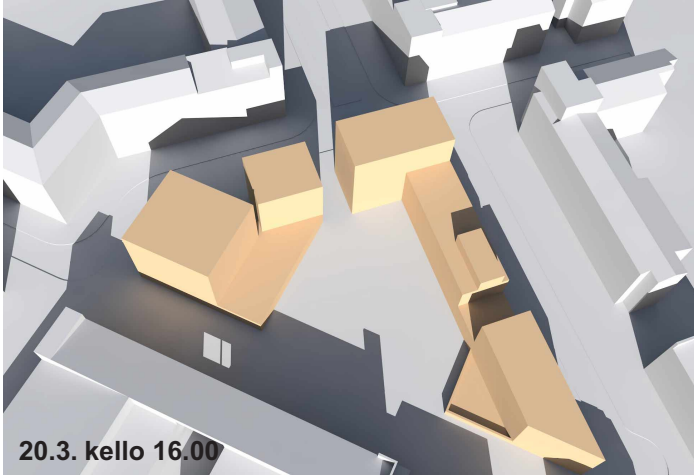




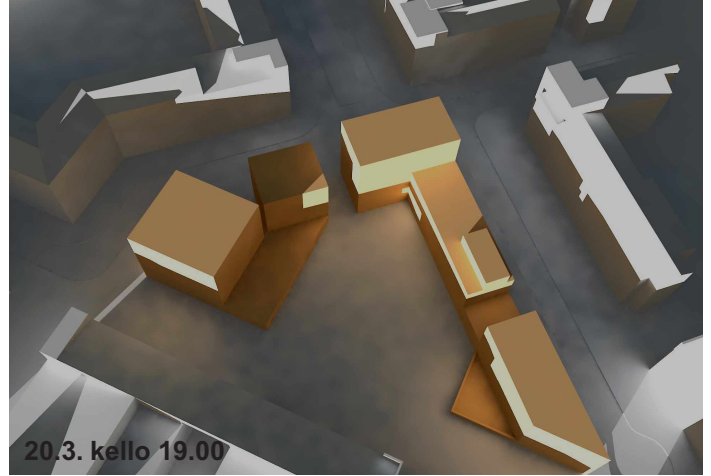
20.3. kello 10.00



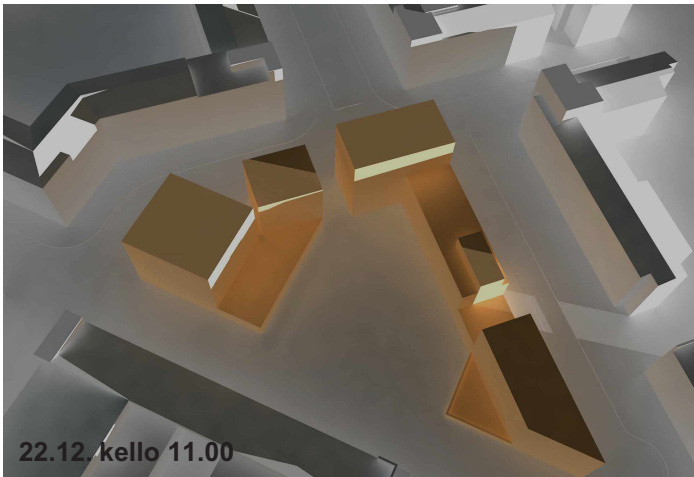
20.3. kello 13.00



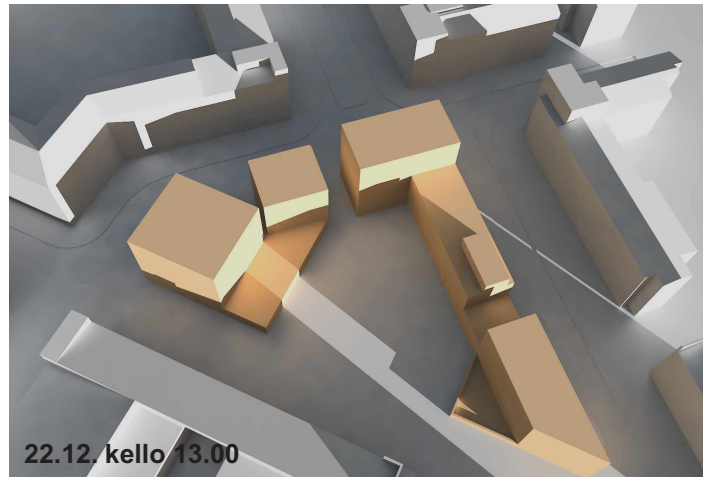
20.3. kello 16.00



20.3. kello 19.00

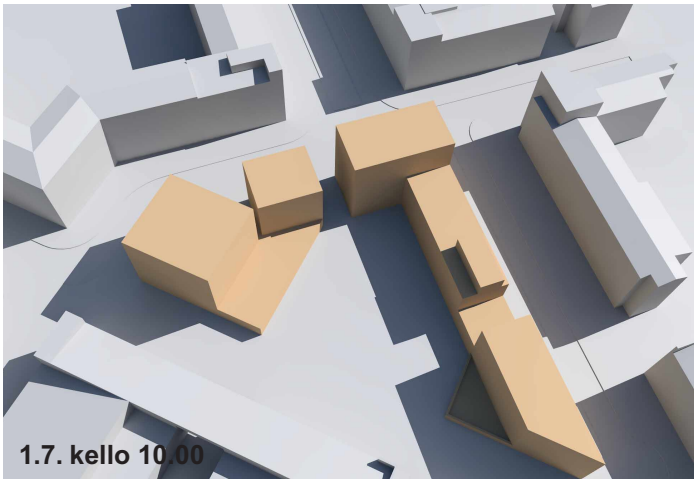


22.12. kello 11.00

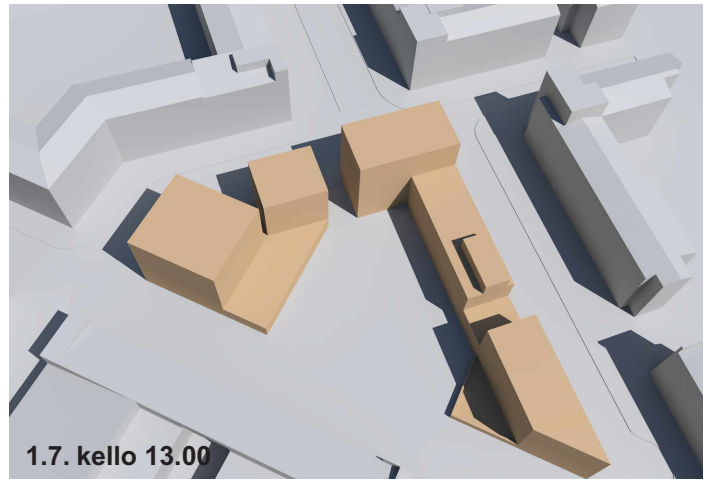


22.12. kello 13.00

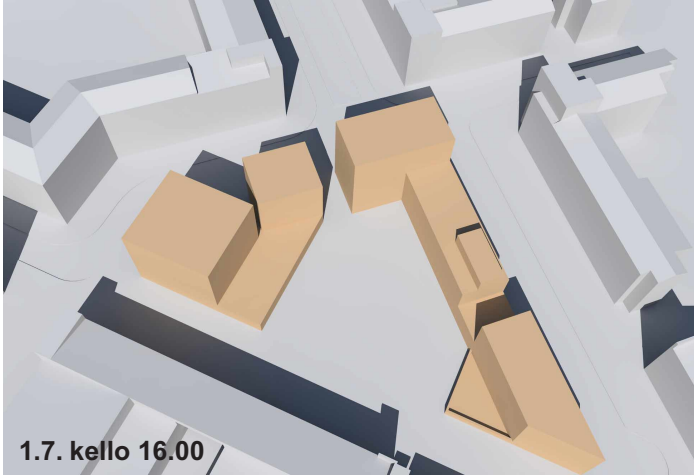




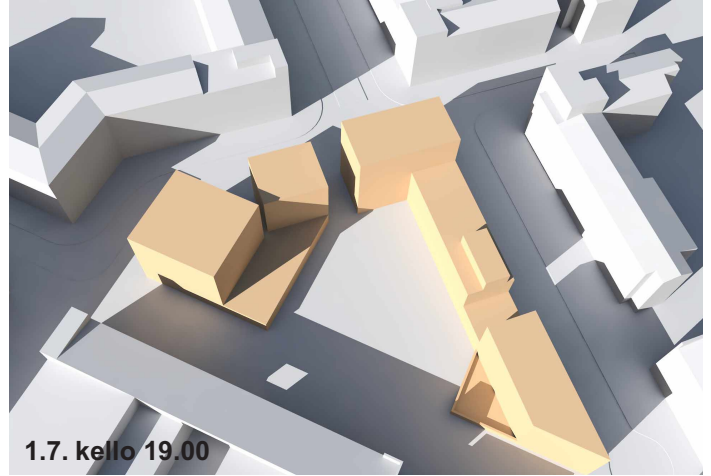
1.7. kello 10.00



1.7. kello 13.00



1.7. kello 16.00



1.7. kello 19.00