



LIKKALANKUJAN ALUE

45. KAUPUNGINOSA, VARTIOKYLÄ

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN NRO 12472 SELOSTUS





ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12472
PÄIVÄTTY 26.9.2017

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
45. kaupunginosan (Vartiokylä, Vartioharju)
korttelin 45459 tontteja 4 ja 6 sekä korttelin 45460 tonttia 10 sekä
katualueita

Kaavan nimi:
Liikkalankujan alue

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 21.4.2017
Kaupunkiympäristölautakunta:
Nähtävilläolo (MRL 65 §):
Kaupunkiympäristölautakunta / Asemakaavoituspalvelu:
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Vartioharjussa ja rajoittuu Itäväylään.

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto

Maankäyttö: Mikko Näveri, arkkitehti

Liikenne: Jussi Jääskä, liikenneinsinööri

Teknistaloudelliset asiat: Peik Salonen, insinööri

Kaavapiirtäminen: Sirkka Hinkkanen, suunnitteluavustaja

Hakijataho

Kiinteistö Oy Liikkalankuja 6

Asunto Oy Puodinkylän kulma

Viitesuunnittelu

Arkkitehtitoimisto Helamaa Pulkkinen Oy

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS	5
Tavoitteet	5
Mitoitus.....	5
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Liikenne.....	6
Palvelut	6
Esteettömyys.....	7
Ekologinen kestävyys.....	7
Yhdyskuntatekninen huolto	7
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	7
Ympäristöhäiriöt	8
Vaikutukset.....	8
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	9
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	10

LIITTEET

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Sijaintikartta
- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4-koossa)
- Viitesuunnitelman asemapiirros, 16.6.2017
- Ote Yleiskaava 2002:sta
- Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) /
- Ote voimassa olevista asemakaavoista
- Kuvaliite nykytilanteesta

4 Viitesuunnitelma 16.6.2017

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos koskee molemmin puolin Liikkalankujaa sijaitsevia kolmea tonttia sekä Liikkalankujaa. Kaavaratkaisu mahdollistaa 2015 valmistuneen Itäväylään rajoittuvan asuinkerrostalorivistön jatkamisen nykyisille toimitila ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten tonteille nykyinen rakennuskanta purkaen. Liikkalankujan toisella puolella olevan rakentamattoman asuintontin rakennusoikeutta nostetaan mahdollistaen rivitalorakentaminen.

Uutta asuntokerrosalaa on noin 4000 km². Asukasmäärän lisäys on noin 100.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että uusia asuntoja toteutetaan hyvän palvelutason alueelle. Itäväylän varteen syntyy arkkitehtonisesti yhtenäinen, Itäväylän melulta suojaava julkisivurivistö Karhulantien ja Vehkalahdentien väliin. Liikkalankuja 8 / Vehkalahdentie 38 kiinteistön purkaminen aiheuttaa menetyksen alueen rakennetussa kulttuuriympäristössä.

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Katualueet ovat kaupungin omistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty maanomistajien hakemusten johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on maankäyttöä tehostava asuntorakentaminen, Itäväylältä kulkeutuvan liikennemelun torjunta ja arkkitehtonisesti yhtenäisen julkisivurivistön jatkaminen Itäväylän varrella.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että täydennysrakentamista edistetään.

Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 6840 m².

Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) rakennusoikeuden määrä on 4 400 k-m² ja tonttitehokkuus noin 1,3. Asuinpientalojen korttelialueen (AP) rakennusoikeuden määrä on 970 k-m² ja tonttitehokkuus noin 0,4.

Kaavaratkaisun myötä tonttien kerrosala kasvaa 2915 k-m². Uutta asuntokerrosalaa on noin 4000 km².

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontilla 45459/4 (Liikkalankuja 6) on vuonna 1991 valmistunut 2-kerroksinen toimitilarakennus. Tontilla 45459/6 (Liikkalankuja 8/ Vehkalahdentie 38) on 1945 valmistunut 3-kerroksinen asuin- ja liike- ja varastorakennus. Tontti 45460/10 (Liikkalankuja 1) on entinen pientalotontti ja nykyisellään rakentamaton ja pusikoitunut.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Kaavaratkaisu korttelialueella perustuu samanlaiseen massoitteeluun ja pysäköintiratkaisuun kuin viereisellä Liikkalantien 2 tontilla, jonka rakennukset ovat valmistuneet 2015. Rakennusoikeuden määrä on 4400 k-m². Vehkalahdentien suuntaisen rakennusmassan pohjakerrokseen on toteutettava vähintään 75 k-m² liiketiloja. Rakennusten enimmäiskerros-luku on 5, ylin kerros on sisäänvedetty Liikkalankujan puolella. Itäväylän suuntainen rakennusrivistö suojaa Liikkalankujan puolelle sijoittuvia piha-alueita. Pysäköinti-paikat sijoittuvat pääosin etupihan puolelle ja vähäisin osin Itäväylän suuntaisen rakennusmassan alle avopaikkoina.

Asuinpientalojen korttelialue (AP)

Rakennusoikeuden määrä on 970 k-m². Enimmäiskerros-luku on 2. Pohjoiseen laskeva maasto mahdollistaa Liikkalankujan varren rakennusmassaan osittain maanpäällisen kellarikerroksen ja sinne sijoitettavia autotallitiloja. Muilta osin alueen avopaikat sijoittuvat avopaikoille ylä- ja alapihalla. Kaavaratkaisu mahdollistaa tämän selostuksen liitteenä olevasta viitesuunnitelmasta jossain määrin poikkeavankin massoitte-lun.

Liikenne

Lähtökohdat

Vehkalahdentien liikennemäärä on nykyisin noin 500 ajon./vrk. Liikkalantien liikennemäärä on nykyisin noin 100 ajon./vrk. Liikkalankujan liikennemäärä on vielä vähäisempi.

Palvelut

Lähtökohdat

Lähin päivittäistavaraliike on Itäväylän toisella puolella noin 150 metrin etäisyydellä. Itäkeskuksen palvelukeskittymään on matkaa noin 1,5 kilometriä.

Peruskoulun suomenkielisille ala- ja yläasteille ja ruotsinkieliselle ala-asteelle on matkaa noin kilometri.

Puotilan liikuntapuisto on yläasteen vieressä. Metroasemalle etäisyyttä on noin kilometri. Itäväylällä kulkee paikallis- ja seutuliikenteen busseja.

Kaavaratkaisu

Vehkalahdentien viereiseen kerrostaloon toteutetaan 85 k-m² ki-vijalan liiketilaa.

Esteettömyys

Viettävän maaston johdosta rivitalotontin 45460/10 suunnittelussa 45460/10 (Liikkalankuja 1) tulee kiinnittää erityistä huomiota esteettömien yhteyksien järjestämiseen. Muilta osin asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia.

Ekologinen kestävyys

Kaavassa on kaikkia alueita koskeva määräys viherkertoimen soveltamisesta alueen toteutussuunnittelussa: Lisäksi on annettu määräys, jonka mukaan hulevesiä tulee mahdollisuuksien mukaan viivyttää tontilla ja johtaa maanvaraiselle piha-alueelle.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaavaratkaisu

Korttelin 45459 puurivin toteuttaminen edellyttää alueella sijaitsevan tietoliikennekaapelin siirtoa. Korttelin 45460 alueelta on poistettu johtokujamerkintä tarpeettomana.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Maanpinnan nykyinen korkeustaso Liikkalankujan eteläosassa on noin +15 ja viettää pohjoiseen päin ollen korttelin 45459 pohjoisosassa noin +8.3. Alueelta ei ole olemassa tuoreita pohjavesihavaintoja, lähimmät Vehkalahdentiellä havaitut pohjavedenpinnan tasot ovat vaihdelleet välillä +6.08...+7.94

Maaperä korttelin 45460 alueella on silttiä ja hiekkaa, muualla siltti- ja hiekkakerroksen yläpuolella esiintyy ohut täytemaakerros. Rakennukset voidaan perustaa kitkamaa-alueella maanvaraisesti tai massanvaihdon avulla. Lopullinen perustamistapa tulee varmistaa tarkempien pohjatutkimusten perusteella.

Tontilla 45459/6 on ollut autokorjaamotoimintaa. Maaperän pilaantuneisuus on tutkittu ja maaperä tulee kunnostaa ennen rakentamiseen ryhtymistä. Aiheesta on annettu kaavamääräys.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Itäväylän liikenne aiheuttaa melu-, pakokaasu- ja hiukkaspäästöjä. Itäväylän ja tonttien välissä on meluaita. Viereiselle Liikkalantie 2-4 alueelle on laadittu asemakaavan muutosta nro 12149 varten meluselvitys vuonna 2010. Itäväylän liikennemäärissä ja niitä koskevissa ennusteissa ei ole tapahtunut muutoksia.

Kaavaratkaisu

Kaavamuutoksen massoituksellinen ratkaisu Itäväylän varressa seuraa Liikkalantie 2–4 ja asemakaavan nro 12149 ratkaisuja. Niinpä meluhaittojen torjuntaan liittyvät kaavamääräykset ovat vastaavia kuin asemakaavassa nro 12149. Kaavassa määrätään rakennuksen ulkoseinien äänenestävyys ja parvekkeiden melusuojaus. Asuinkerrostalorivistö suojaa niiden taakse sijoittuvia oleskelupihoja sekä Liikkalankujan toisella puolella olevaa AP-tonttia.

Vaikutukset

Kaavan toteuttaminen tuo uusia asuntoja hyvän palvelutason alueelle. Asemakaavan toteuttaminen vahvistaa olemassa olevan teknisen huollon verkoston käyttöä. Tietoliikennekaapelin siirrosta aiheutuvat kulut tulee hankkeeseen ryhtyvän korvata kaapelin omistajalle täysimääräisesti.

Kaavaratkaisun myötä Itäväylän varteen syntyy arkkitehtonisesti yhtenäinen julkisivurivistö Karhulantien ja Vehkalahdentien väliin. Uudet asuinkerrostalot suojaavat pientalojatonnteja Itäväylän melulta nykyisiä rakennuksia paremmin. Liikkalankujan katuleikkaus tiivistyy tonttien rakentamistehokkuuden nostamisen johdosta. Rakennusten massoitelu ja tontin 45460/10 enimmäiskerrosluvun säilyttäminen kahdessa kerroksessa toisaalta johtavat mittakaavallisen liukumaan Itäväylän reunasta kohti pientaloaluetta sekä edesauttavat vihreän yleisilmeen ylläpitämistä ja Liikkalankujan länsipuolen osalta jopa ilmeen kehittämistä.

Liikkalankuja 8 / Vehkalahdentie 38 kiinteistön purkaminen aiheuttaa menetyksen alueen rakennetussa kulttuuriympäristössä.

Uusien asuinkerrostalojen varjostavan vaikutuksen lisäys läheisille pientalotonteille on vähäinen sijainnista ja etäisyydestä johtuen. Tontilla 45460/10 (Liikkalankuja 1) rakennusalueet siirtyvät lähemmäksi idän puolen naapuritontteja, mutta ovat reilusti kauempana kuin alueen asemakaavojen tyypillinen vähimmäisetäisyys 4 metriä.

Tonttien käyttötarkoituksen muutoksella ja tehokkuuden nostamiselle ei ole vaikutuksia alueen autoliikenteen määrään.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisua koskee yksi erityistavoite: riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueiden käytössä varmistettava tonttimaan riittävyys. Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Helsingin Yleiskaava 2002:ssa Liikkalankujan länsipuoli on kerrostalovaltaista asumisen ja toimitilojen aluetta, Liikkalankujan itäpuoli on pientalovaltaista asumisen aluetta, Nyt laadittu kaavaratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on Itäväylän varressa asuntovaltaista aluetta A2, jonka korttelitehokkuus on pääasiassa 1,0–2,0. Länsipuolella alue on asuntovaltaista aluetta A4, jossa korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaavat nro 10118 (tullut voimaan 26.11.1993) ja 11577 (tullut voimaan 23.2.2007). Kaavojen mukaan tontti 45459/4 on toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY), jonka tonttitehokkuus on $e=0,5$. Tontti 45459/6 on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL), jonka rakennusoikeuden määrä 760 k-m². Tontti 45460/10 on asuinrakennusten korttelialuetta (A), jonka tonttitehokkuus on $e=0,25$.

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 22.08.2017.

Maanomistus

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Katualueet ovat kaupungin omistuksessa.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asema-kaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2017 tonttien omistajien hakeuksesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - kaupunginmuseo
 - kiinteistöviraston tonttiosasto
 - pelastuslaitos
 - rakennusvirasto
 - ympäristökeskus
-

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti lukuun ottamatta havainneaineistoa. OAS:sta ilmenevä kuvaus alueelle suunnitellusta maankäytöstä oli havainnekuvana nähtävillä kulttuurikeskus Stoassa sekä 15.5.2017 asukastilaisuudessa.

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja viraston verkkosivuilla www.hel.fi/ksv sekä lehti-ilmoituksella Helsingin uutisten itäpäinoksessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 8.5.–29.5.2017 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- Kulttuurikeskus Stoassa, Turunlinnantie 1 (nähtävillä lisäksi havainneaineistoa)
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Asukastilaisuus pidettiin 15.5.2017 Kulttuurikeskus Stoassa.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Ympäristökeskuksen kannanotto kohdistui ilmastonmuutoksen hillinnän ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen teemaan, liikenteen meluhaittoihin ja maaperän pilaantuneisuuteen. **Kaupunginmuseon** kannanotto kohdistui Liikkalankuja 8 / Vehkalahdentie 38 tontilla olevan rakennuksen kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Kannanotossa esitetään, että jatkosuunnittelussa pyritään etsimään keinoja, joiden avulla mainittu rakennus voidaan säilyttää. **Kiinteistöviraston tonttiosasto** on ilmoittanut, että yksityisille maanomistajille aiheutuu kaavamuutoksen johdosta kaupunginhallituksen 9.6.2014 (685 §) tekemän maapoliittisen päätöksen mukaista merkittävää hyötyä, joten tonttiosasto käy mainitun päätöksen mukaiset neuvottelut.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaavassa on annettu liikennemelun torjuntaan, maaperän puhdistamiseen ja viherkertoimen soveltamiseen liittyviä määräyksiä.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevia mielipidekirjeitä on saapui 2 kpl. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa.

Mielipiteet kohdistuivat mm. rakentamistehokkuuteen yleisesti, kerrostalojen kerroslukumäärään ja uudisrakentamisen vaikutuksiin Liikkalantie 8 tontille.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten, että AP-tontin rakentamisalueita on siirretty kauemmas Liikkalantie 8 tontista.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Esitelty lautakunnalle
Helsingissä, 26.9.2017

Marja Piimies

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki Täyttämispvm	30.08.2017
Kaavan nimi	Liikkalankujan alue	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	21.04.2017
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,6840

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,6840		5370	0,79	0,0000	2915
A yhteensä	0,5764	84,3	5370	0,93	0,2178	4004
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,2178	-1089
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1076	15,7	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,6840		5370	0,79	0,0000	2915
A yhteensä	0,5764	84,3	5370	0,93	0,2178	4004
A					-0,2425	-606
AK	0,3339	57,9	4400	1,32	0,3339	4400
AP	0,2425	42,1	970	0,40	0,2425	970
AL					-0,1161	-760
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,2178	-1089
KTY					-0,2178	-1089
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1076	15,7	0		0,0000	0
Kadut	0,1076	100,0	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

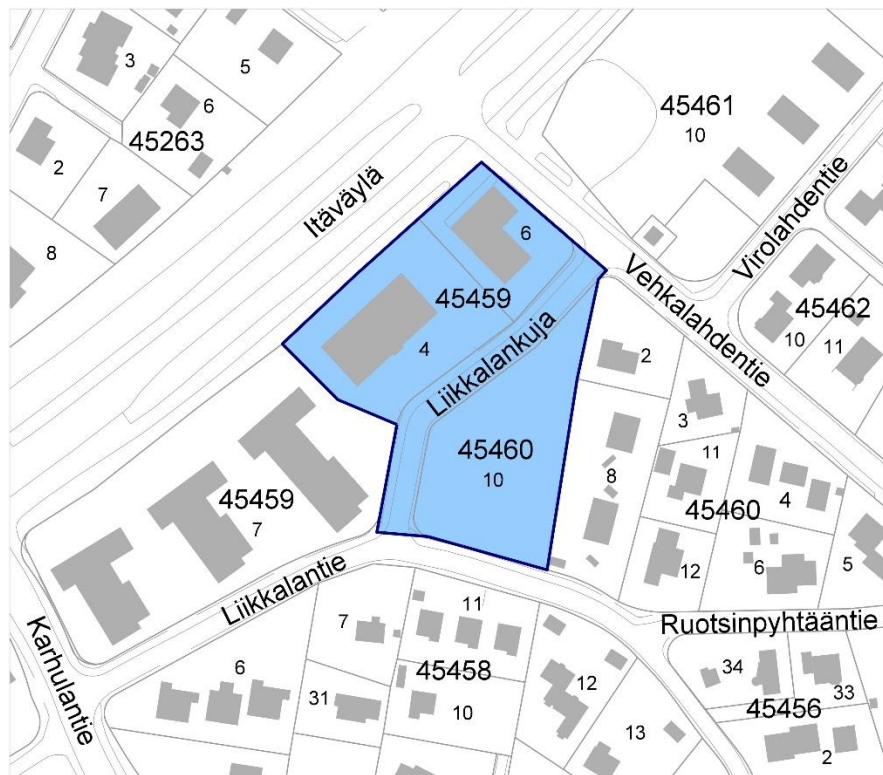


LIKKALANKUJAN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Alueen Itäväylän varressa oleville tonteille suunnitellaan asuinkerrostaloja viereisen kerrostalorivistön jatkeeksi. Nykyiset rakennukset on purettava uudisrakentamisen johdosta. Rakentamattomalle tontille Liikkalankujan itäpuolella suunnitellaan rivitaloasuntoja.

Suunnittelun alue ja tavoitteet



Tavoitteena on mahdollistaa nykyistä kaupunkikuvaa luontevalla tavalla täydentävä asuinrakentaminen ja alueen maankäytön mallinen tehostaminen.

Osallistuminen ja aineistot

Kaavoittaja on tavattavissa mahdollisia kysymyksiä varten maanantaina 15.5.2017 klo 18.00–19.30 kulttuurikeskus Stoan kerho- huoneessa, osoitteessa Turunlinnantie 1.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa on esillä 8.5.–29.5.2017 seuraavissa paikoissa:

- kulttuurikeskus Stoassa, Turunlinnantie 1
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

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

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 29.5.2017**. Niille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa, lähetetään tieto lautakunnan päätöksistä.

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

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
 - seurat ja yhdistykset
 - Puotila-seura
 - Helsingin Yrittäjät
 - asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - kaupunginmuseo
 - kiinteistöviraston tonttiosasto
 - pelastuslaitos
 - rakennusvalvontavirasto
 - rakennusvirasto
 - ympäristökeskus
-

Vaikutusten arviointi

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

Suunnittelun taustatietoa

Helsingin kaupunki omistaa Liikkalankujan katualueen. Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tonttien omistajien hakemuksista. Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen tontinomistajan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1993 ja 2007) ja niissä tontti 45459/4 (Liikkalankuja 6) on merkitty toimitilarakennusten korttelialueeksi, tontti 45459/6 (Liikkalankuja 8) asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi ja tontti 45460/10 (Liikkalankuja 1) asuinrakennusten korttelialueeksi.

Voimassa olevassa Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty osin kerrostalovaltaseksi asumisen ja toimitilojen alueeksi ja osin pientalovaltaseksi asumisen alueeksi.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (2016) alue on merkitty osin asuntovaltaseksi alueeksi A2 ja osin asuntovaltaseksi alueeksi A4.

Liikkalankuja 6 tontilla sijaitsee nykyisin 2-kerroksinen toimitilarakennus (valmistunut 1991) ja Liikkalankuja 8 tontilla 3-kerroksinen liike- ja asuinrakennus (valmistunut 1945). Liikkalankuja 1 tontti on rakentamaton.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Mikko Näveri, arkkitehti, p. (09) 310 37331, mikko.naveri@hel.fi

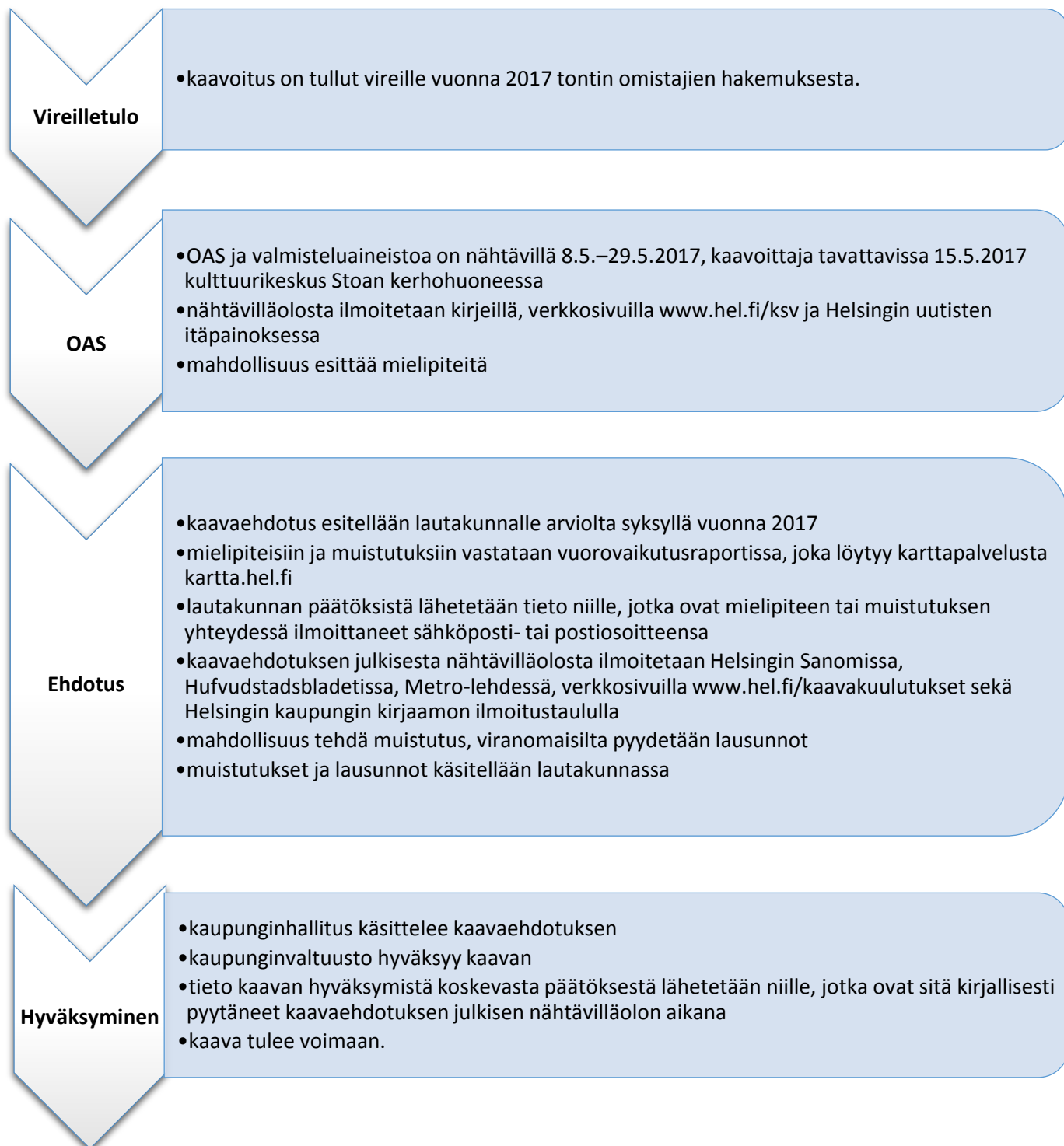
Liikenne

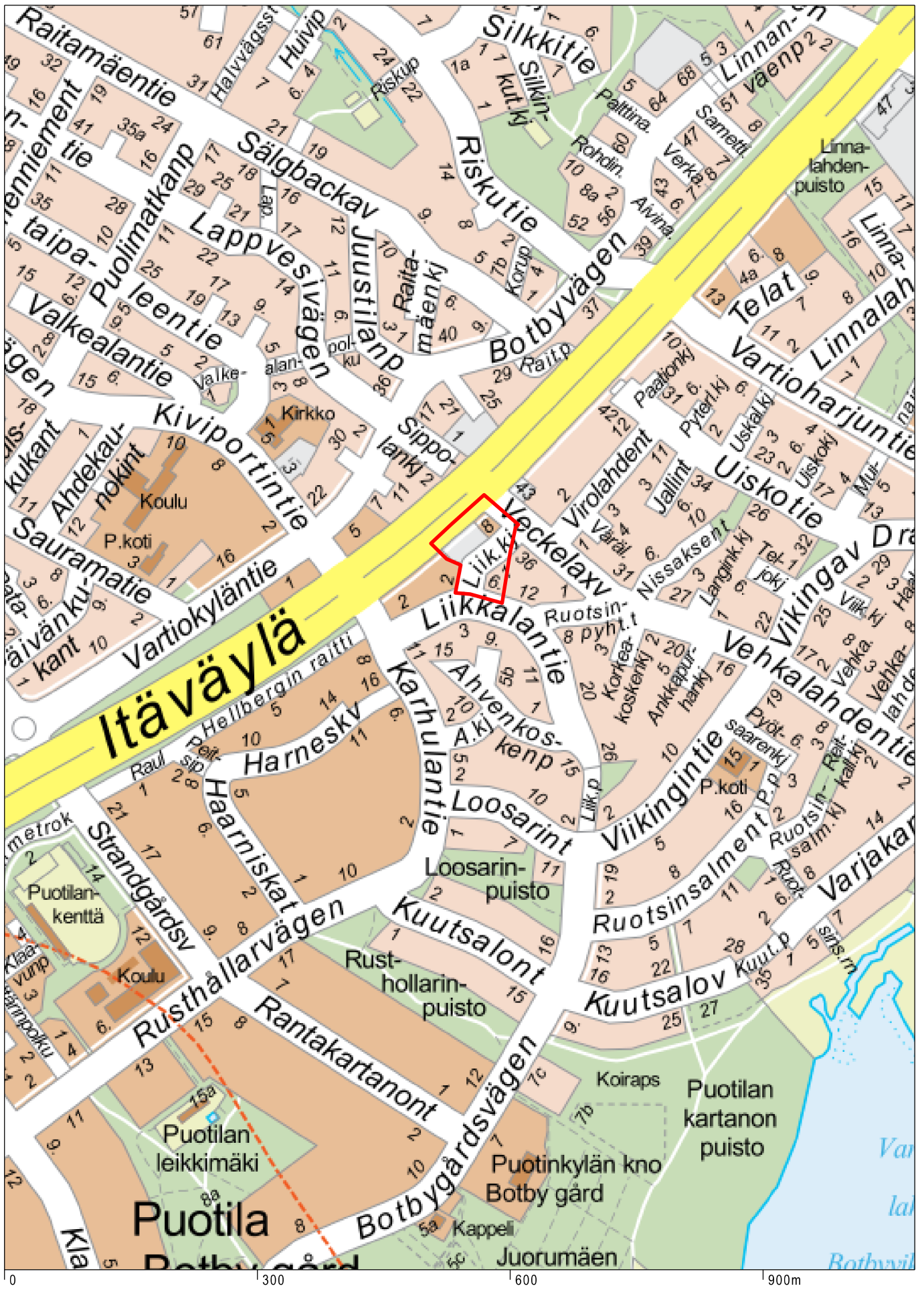
Jussi Jääskä, insinööri, p. (09) 310 37129, jussi.jaaska@hel.fi



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





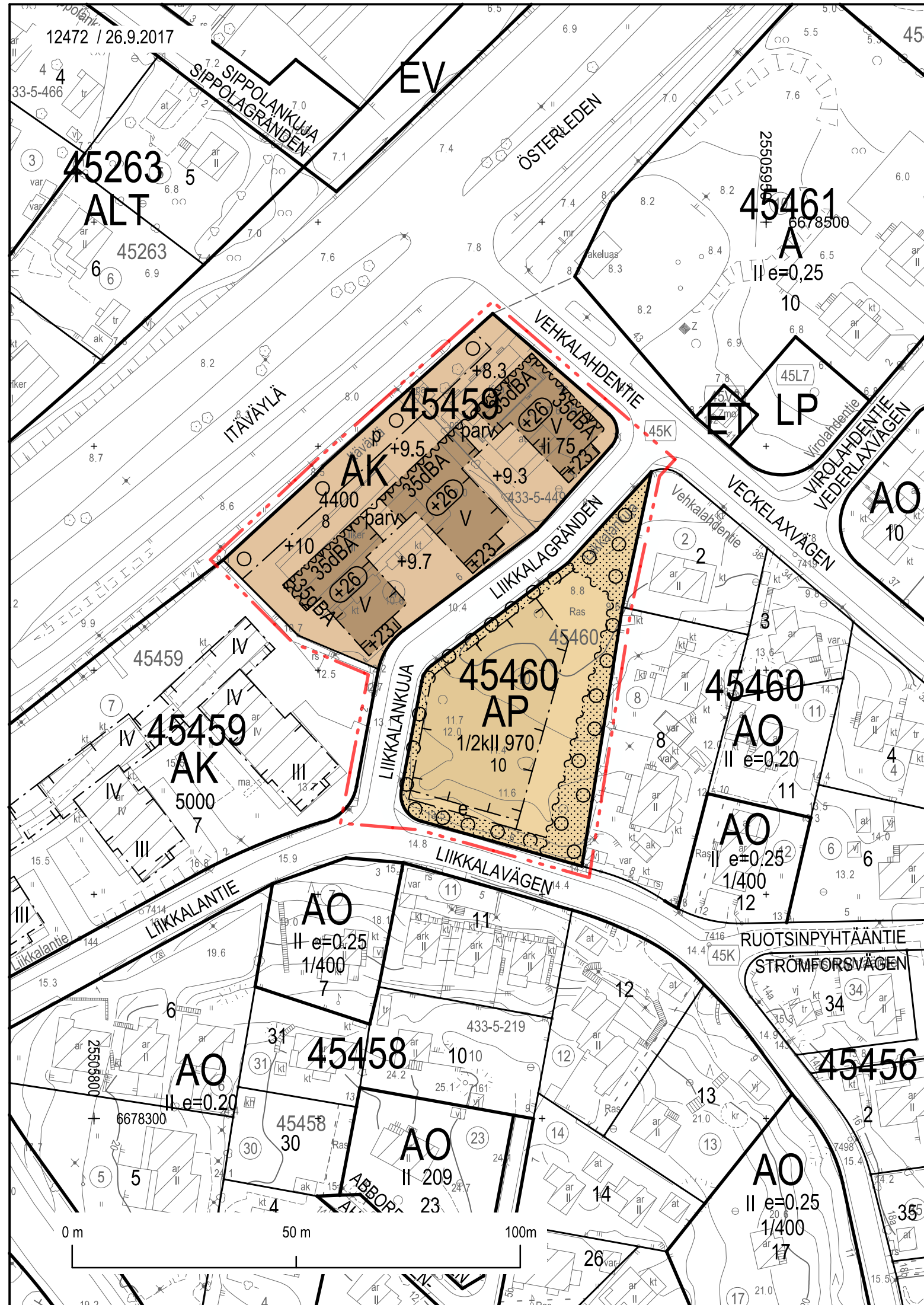
Sijaintikartta
Liikkalan alue

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen alueyksikkö / Täydennysrakentaminen



Ilmakuva
Liikkalankujan alue

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen alueyksikkö / Täydennysrakentaminen



12472 / 26.9.2017

EV
SIPPOLANKUJA
SIPPOLAGRÄNDEN
45263
ALT
45263

EV

ÖSTERLEDEN

45461
A
II e=0,25
10

ITÄVÄYLÄ

AK
45459
parvi
350BA
+26
+23J

VEKKAHDENTIE
45K

ET LP

45L7

VIROLANDENTIE
VEDERLAXVÄGEN
AO
10

45459
AK
5000
7

LIKKALANKUJA

45460
AP
1/2k II 970
10

45460
AO
II e=0,20
11

AO
II e=0,25
1/400
12

LIKKALANTIE

AO
II e=0,25
1/400

LIKKALAVÄGEN

RUOTSINPYHTÄÄNTIE
STRÖMFORSVÄGEN

AO
II e=0,20

45458
1010

45456

45458
30

AO
II 209
23

AO
II e=0,25
1/400
17

0 m 50 m 100m

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSET



Asuinkerrostalojen korttelialue.



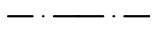
Asuinpientalojen korttelialue.



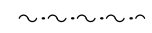
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



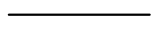
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Likimääräinen osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

45459

Korttelin numero.

8

Ohjeellisen tontin numero.

LIIKKALANKUJA

Kadun nimi.

4400

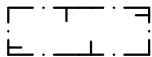
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

V

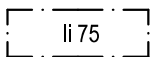
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

1/2kII

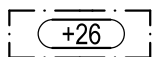
Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.



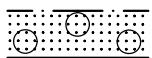
Rakennusala.



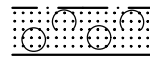
Rakennusalan osa, johon on rakennettava vähintään kerrosalan osoittavan luvun verran liiketilaa. Tilat tulee rakentaa näyteikkunajulkisivuihin.



Likimääräinen vesikatkon ylin korkeusasema.



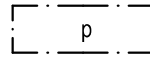
Istutettava alueen osa, jolla on oltava puita. Nykyistä puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.



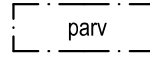
Puilla ja pensailta tai pensasaidalla istutettava tontin tai alueen osa.



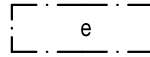
Istutettava puurivi.



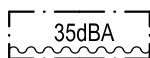
Pysäköintipaikka.



Lasitettujen parvekkeiden alue. Itäväylän puoleisen lasituksen tulee olla kiinteä.



Pohjakerroksessa olevan asunnon etupiha-alue. Etupiha-alueen reunamuuri rakennetaan graniittiverhoiluina.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden kokonaääneneristävyyden on oltava vähintään lukeman osoittamalla tasolla dB. Parvekkeita saa sijoittaa vain parv-merkityille alueille.

AK-korttelialueella:

Korttelialueelle saa rakentaa asumista palvelevia yhteis-, varasto- ja huoltotiloja, teknisiä tiloja sekä pysäköintitiloja asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Kaikissa 1 200 k-m² suuremmissa asuinrakennushankkeissa on asukkaiden käyttöön rakennettava riittävästi yhteisiä vapaa-ajantiloja ja vähintään 1 talopesula.

Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

Rakennuksen kadun puoleisen pohjakerroksen julkisivu tulee rakentaa näyteikkunajulkisivuna.

Koneellisen ilmanvaihdon raittiin ilman sisäänotto tulee järjestää joko vesikatolta tai oleskelupihan puolelta.

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

Itäväylän suuntaisen rakennuksen (mukaan lukien parv-merkityt osat) tulee jatkuva katkeamatta koko rakennusalan päästä päähän kaikissa kerroksissa. Asuntojen ikkunat eivät saa sijoittua yksinomaan Itäväylän puoleisiin julkisivuihin.

Maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ja pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Jätehuoltotilat tulee sijoittaa Itäväylän suuntaisen rakennuksen maantasokerrokseen.

Rakennusten Itäväylän puoleisten julkisivupintojen tulee olla pääosin paikalla tiilimuurattuja. Liikkalan-kujan ja Vehkalandentien puoleisten julkisivupintojen tulee olla pääosin rapattuja ja värin vaalea.

AP-korttelialueella:

Asuntoa kohti saa rakentaa enintään 30 m² autotalli- ja varastotilaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Tilojen tulee sijaita rakennusalalla. Varastotila saa olla asunnon yhteydessä.

Asuinrakennuksissa on oltava harja- tai pulpettikatto.

Rakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla rappaus tai puu ja värin vaalea.

Kaikilla korttelialueilla:

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä leikki-paikkoina, kulkuteinä tai pysäköintiin on istutettava käyttäen myös puita ja pensaita.

Alueen jatkosuunnittelussa tulee tutkia viherkerroinmenetelmän soveltamista siten, että alueen viher-tehokkuus noudattaa Helsingin viherkerroinmenetelmässä asetettua tavoitetasoa.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- AK-korttelialueella asunnot 1 ap/110 k-m²
- AP-korttelialueella asunnot vähintään suurempi luvuista 1 ap/100 k-m² tai 1 ap/asunto
- liiketilat 1 ap/100 k-m²

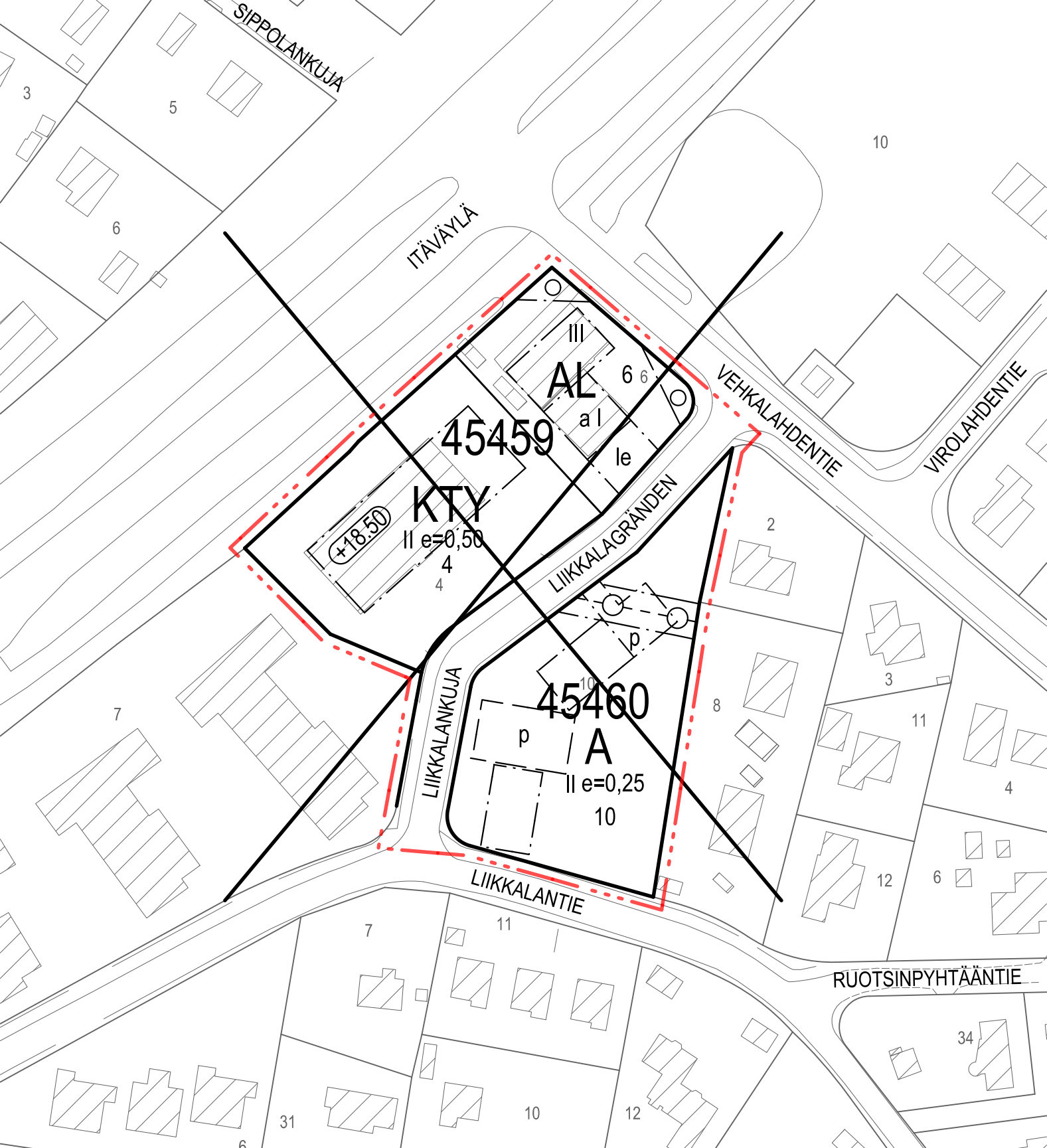
Jos taloyhtiö osoittaa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muulla tavalla varaavansa yhtiön asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voidaan autopaikkojen vähimmäismäärästä vähentää 5 ap yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10%.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

- 1pp/30 k-m²

Vähintään 50 % on sijoitettava asuin- tai ulkorakennuksiin.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



Yhdistelmä asemakaavoista, jotka asemakaavanmuutos nro 12472 voimaantullessaan kumoaa.

Sammanställning av de detaljplaner som upphävs då detaljplaneändringen nr 12472 träder i kraft.





TONTTI 45460-10:

TONTTIN PINTA-ALA: 2424,5 m²
E= 0,4
RAK.OIKEUS 970,0 m²
KÄYTETTY RAK.OIK. ~970,0 m²
AS.HUONEISTOALA ~855,0 h-m²

AS.	M ²	KPL
4H+K	~95,0m ²	9kpl

AUTOPAIKKA TARVE: 9AP
SUUREMPI LUVUISTA 1AP/AS. / 1AP/100 k-m² 9AP
SUUNNITELMASSA: 9AP + 2 VIERAS AP

TONTTI 45459-4/6

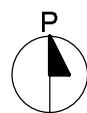
TONTTIN PINTA-ALA: 3308,5 m²
TONTTIN TEHOKKUUSLUKU: 1,33
KERROSALA YHTEENSÄ: 4400,0 m²
BRUTTOALA: 5915,0 m²
AS.HUON.ALA: 3687,0 m²
AS. MÄÄRÄ: 69 kpl

KERROSALA
 ASUNNOT + 20m²/PRH

- | | | |
|-----------|---|-------------------------|
| 1. KERROS | 0 m ² + 60,0 m ² | = 60,0 m ² |
| 2. KERROS | 1045,0 m ² + 60,0 m ² | = 1105,0 m ² |
| 3. KERROS | 1045,0 m ² + 60,0 m ² | = 1105,0 m ² |
| 4. KERROS | 1045,0 m ² + 60,0 m ² | = 1105,0 m ² |
| 5. KERROS | 965,0 m ² + 60,0 m ² | = 1025,0 m ² |

LIIKETILAT: 85,0 m²

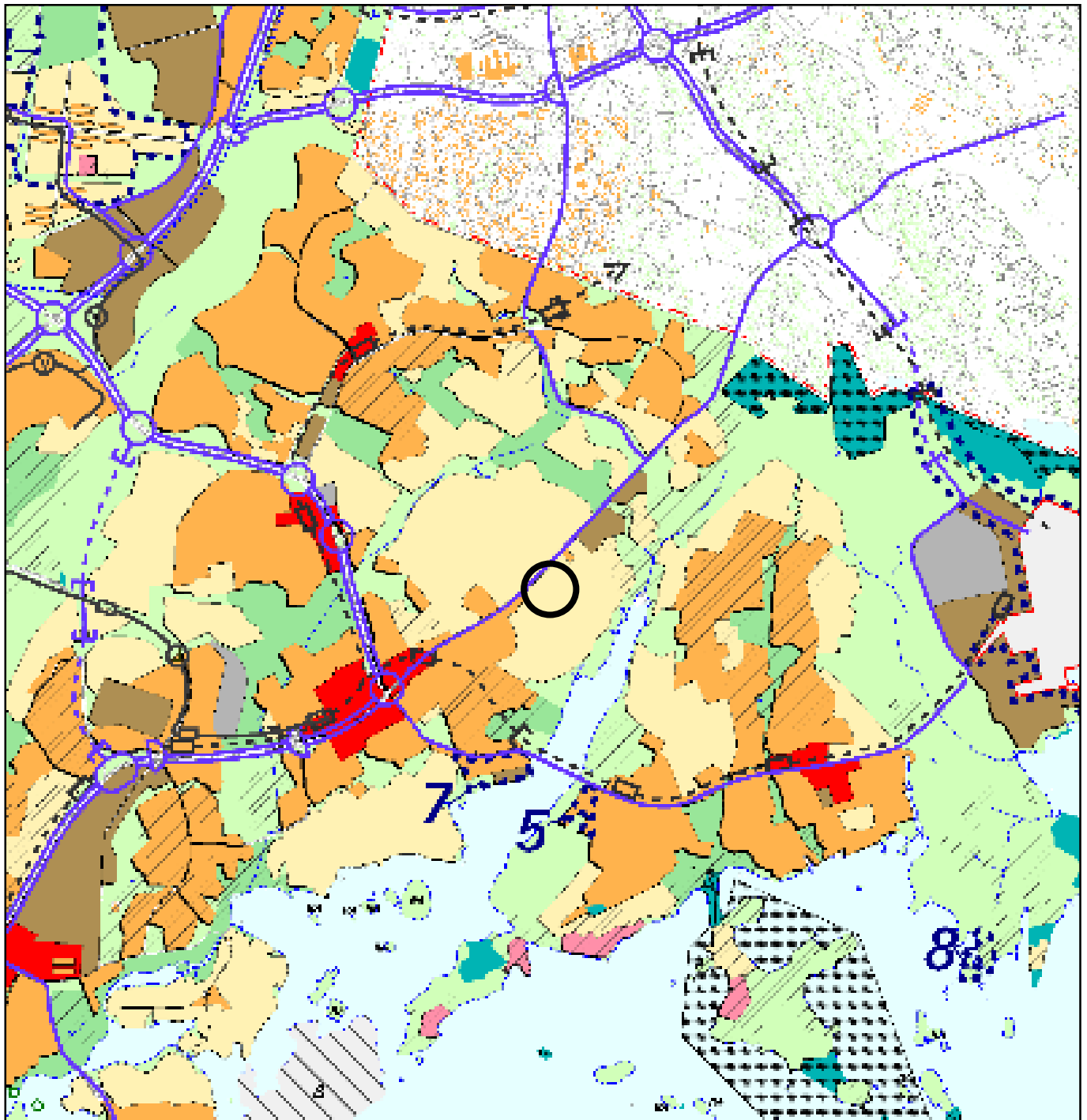
AUTOPAIKAT: 4400,0/110 = 40AP
 PYÖRÄPAIKAT: 4400/30 = 147PP, JOISTA ≥75% SISÄTILOISSA





























1

LIKKALANKUJA, TONTIT 45459-4/6, 45460-10
 LIKKALANKUJA, 00950 HELSINKI
 ASEMAKUVA 1:500
 LUONNOS 16.6.2017

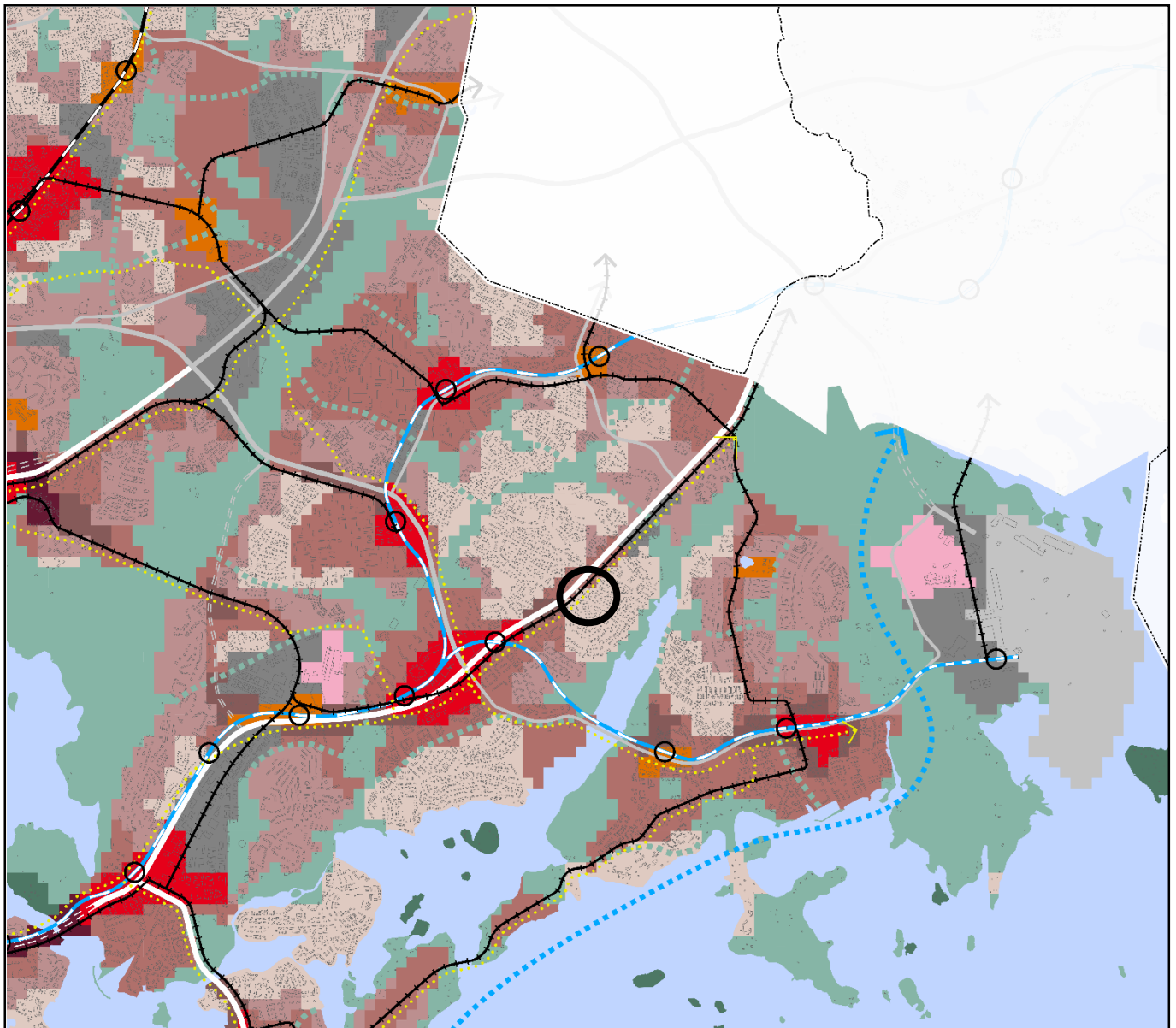
arkitehtimistö helamaa ja pulkinen oy
 suvilahdenkatu 10 b 00580 helsinki
 tel +358-9-612 9950 fax +358-9-612 99533
 helamaa.pulkinen @ arkitehtimistö.com



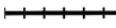















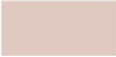




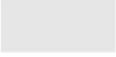







	KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE		VIHKISTYSALUE		VESIALUE
	KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA		Helsinki-puistona kehitettävä alue.		KESKUSPUISTON ALUE
<i>T</i>	Toimitilavaltaisena kehitettävä alue.		LIIKENNEALUE		SUUNNITTELUALUE
	PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN		SATAMA-ALUE		SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ RATKAISTAAN YLEISKAAVALLA TAI OSAYLEISKAAVALLA
	HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE		SOTILASALUE		MOOTTORIKATU
	TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/TOIMISTO/SATAMA	<i>(A)</i>	Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistys-alueeksi, jos yleiskaavakartalla osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois.		PÄÄKATU
	TEKNISEN HUOLLON ALUE		LUONNONSUOJELUALUE		METRO TAI RAUTATIE ASEMIINEEN
	KAUPUNKIPUISTO		KULTTUURIHISTORIALLISESTI, RAKENNUS-TAITEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIN KÄNNÄLTÄ MERKITTÄVÄ ALUE		JOUKKOLIIKENTEEN KEHÄMÄINEN RUNKO-LINJA ASEMIINEEN (JOKERI, bussi tai raitiotie)
<i>HUV</i>	Ympäristöolosuhteina työtialueena kehitettävä alue.		MAAILMANPERINTÖKOHDE		PÄÄLIKENNEVERKON MAANALAINEN OSUUS
<i>EA</i>	Ekosomisen kokeilualue.				VIIRA, NOPEAN RAITIOTIEN VARAUS
					KÄVELYKESKUSTA

Ote Yleiskaava 2002:sta
Liikkalankujan alue

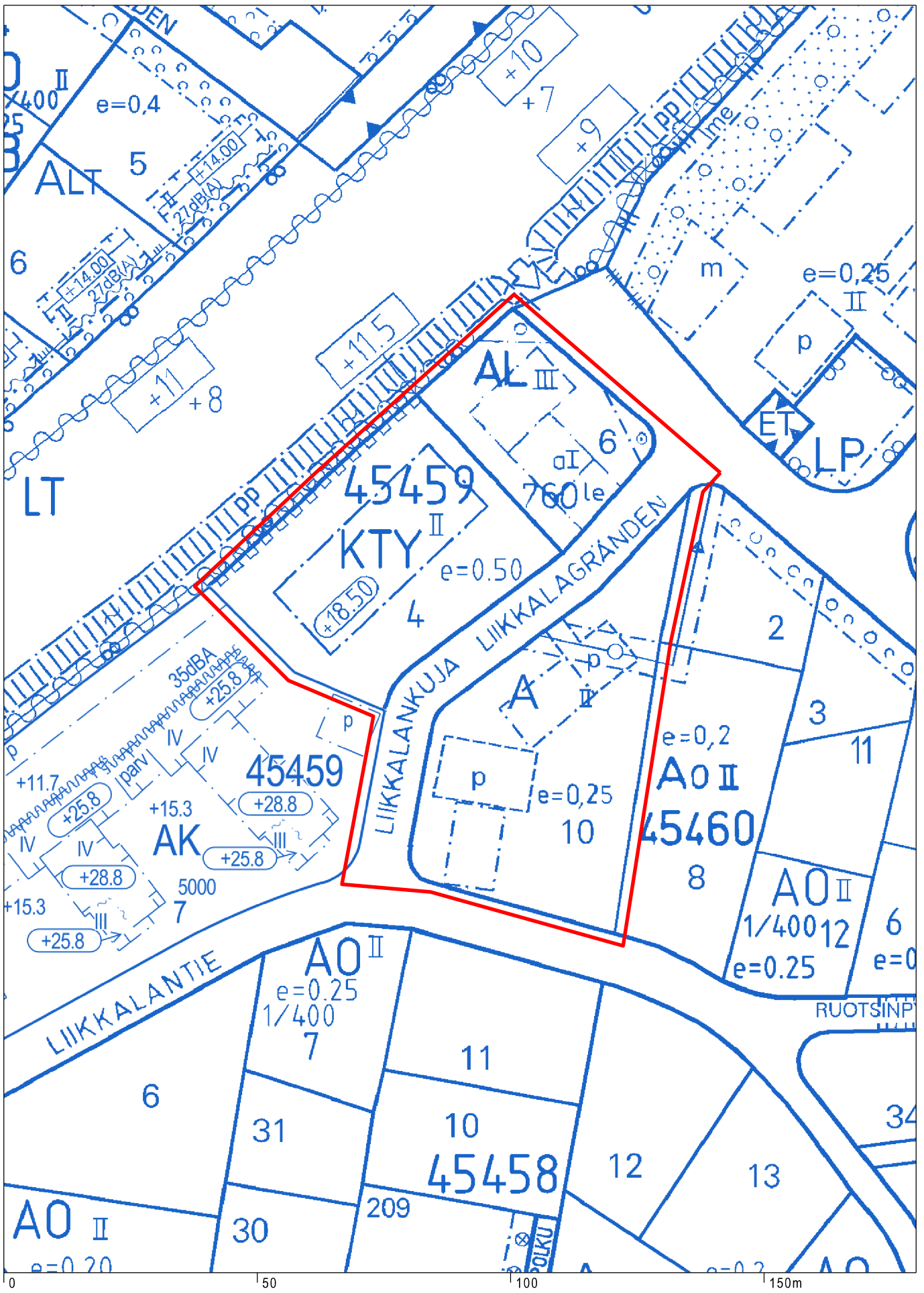
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen alueyksikkö / Täydennysrakentaminen



	Liike- ja palvelukeskusta C1		Satama		Pikaraitiotie
	Kantakaupunki C2		Puolustusvoimien alue		Raideliikenteen yhteystarve
	Lähikeskusta C3		Virkistys- ja viheralue		Valtakunnallisesti/seudullisesti tärkeä tie tai kadu eritasoliittymineen
	Asuntovaltainen alue A1		Merellisen virkistys- ja matkailun alue		Kaupunkibulevardi
	Asuntovaltainen alue A2		Viheryhteys		Pääkadu
	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		

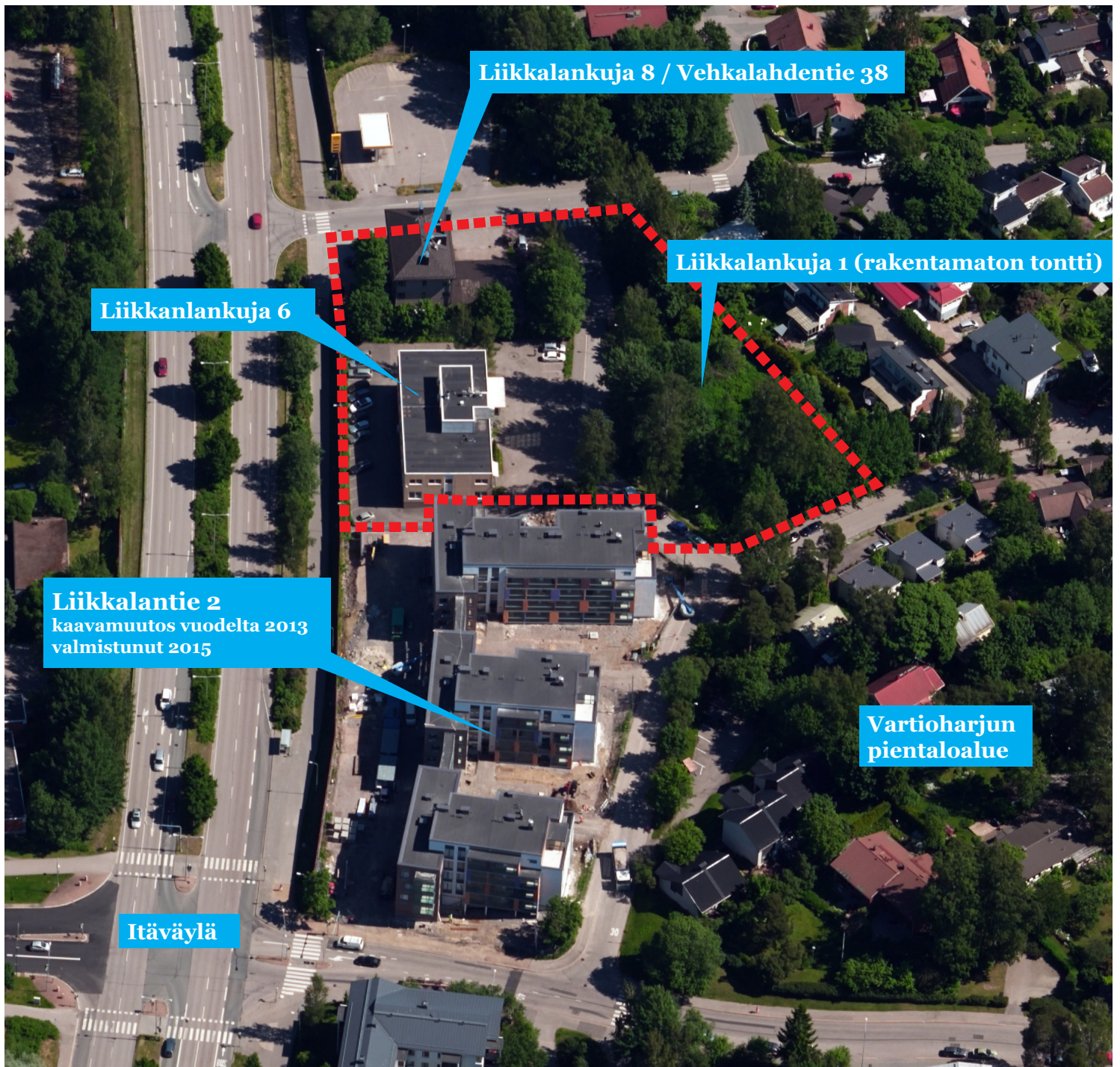
Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta
(kaupunginvaltuusto 26.10.2016)
Liikkalankujan alue

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen alueyksikkö / Täydennysrakentaminen



Ote ajantasa-
asemakaavasta
Liikkalankujan alue

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen alueyksikkö /Täydennysrakentaminen



Nykytilanne ja alueen kiinteistöjä (ilmakuva 2015)

Liikkalankuja alue asemakaavan muutos // ak 12472

Nykytilanne ja oleva rakennuskanta // 26.9.2017



Liikkalankuja 6

- Toimitilarakennus.
- Laajuus: 1697 brm² / 1089 k-m²
- Valmistunut: 1991.
- Suunnittelija: Shelter Oy.



Liikkalankuja 8 / Vehkalahdentie 38

- Asuin-, liike- ja varastorakennus.
- Laajuus: 962 brm² / 758 k-m²
- Valmistunut: 1945.
- Suunnittelija: rakennusmestari Kauko Kolma.





TONTTI 45460-10:

TONNTIN PINTA-ALA: 2424,5 m²
E= 0,4
RAK.OIKEUS 970,0 m²
KÄYTETTY RAK.OIK. ~970,0 m²
AS.HUONEISTOALA ~855,0 h-m²

AS.	M ²	KPL
4H+K	~95,0m ²	9kpl

AUTOPAIKKA TARVE: 9AP
SUUREMPI LUVUISTA 1AP/AS. / 1AP/100 k-m² 9AP
SUUNNITELMASSA: 9AP + 2 VIERAS AP

TONTTI 45459-4/6

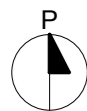
TONNTIN PINTA-ALA: 3308,5 m²
TONNTIN TEHOKKUUSLUKU: 1,33
KERROSALA YHTEENSÄ: 4400,0 m²
BRUTTOALA: 5915,0 m²
AS.HUON.ALA: 3687,0 m²
AS. MÄÄRÄ: 69 kpl

KERROSALA
 ASUNNOT + 20m²/PRH

- | | | |
|-----------|---|-------------------------|
| 1. KERROS | 0 m ² + 60,0 m ² | = 60,0 m ² |
| 2. KERROS | 1045,0 m ² + 60,0 m ² | = 1105,0 m ² |
| 3. KERROS | 1045,0 m ² + 60,0 m ² | = 1105,0 m ² |
| 4. KERROS | 1045,0 m ² + 60,0 m ² | = 1105,0 m ² |
| 5. KERROS | 965,0 m ² + 60,0 m ² | = 1025,0 m ² |

LIIKETILAT: 85,0 m²

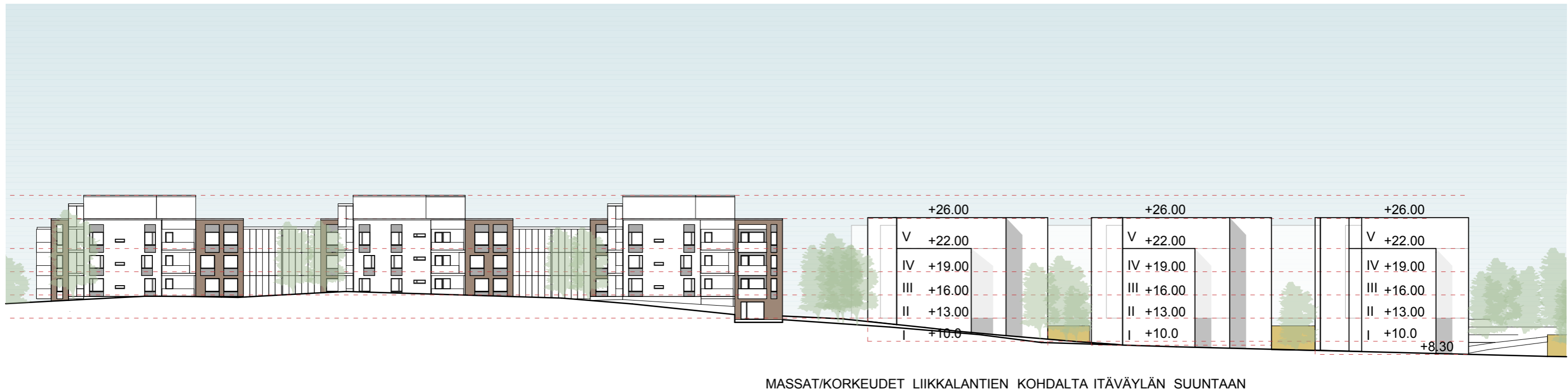
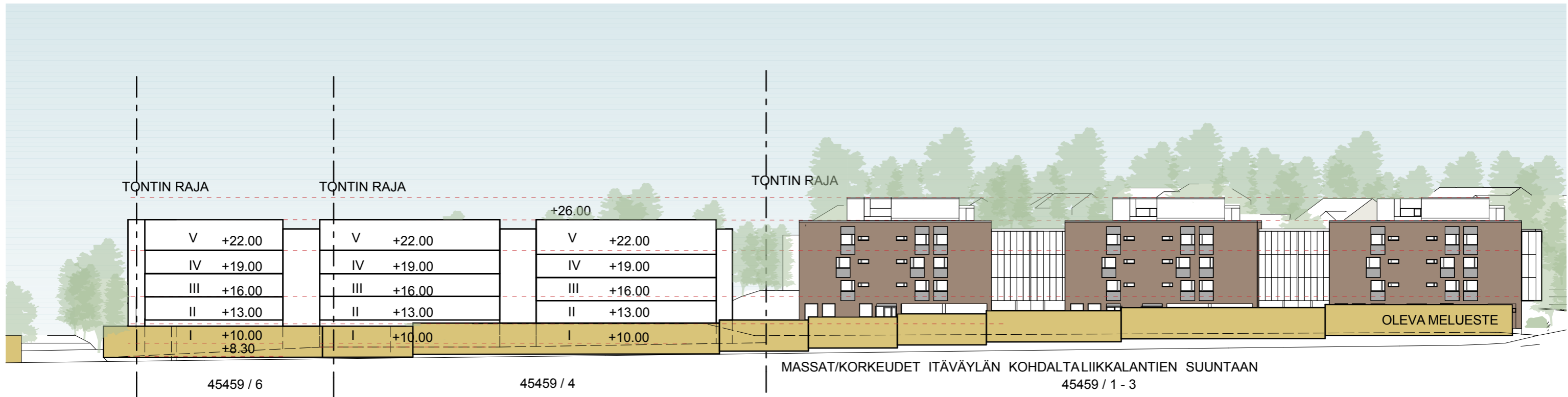
AUTOPAIKAT: 4400,0/110 = 40AP
PYÖRÄPAIKAT: 4400/30 = 147PP, JOISTA ≥75% SISÄTILOISSA



1

LIKKALANKUJA, TONTIT 45459-4/6, 45460-10
 LIKKALANKUJA, 00950 HELSINKI
 ASEMAKUVA 1:500
 LUONNOS 16.6.2017

arkkitehtitoimisto helamaa ja pulkinen oy
 suvilahdenkatu 10 b 00580 helsinki
 tel +358-9-612 9950 fax +358-9-612 99533
 helamaa.pulkinen @ arkkitehtitoimisto.com

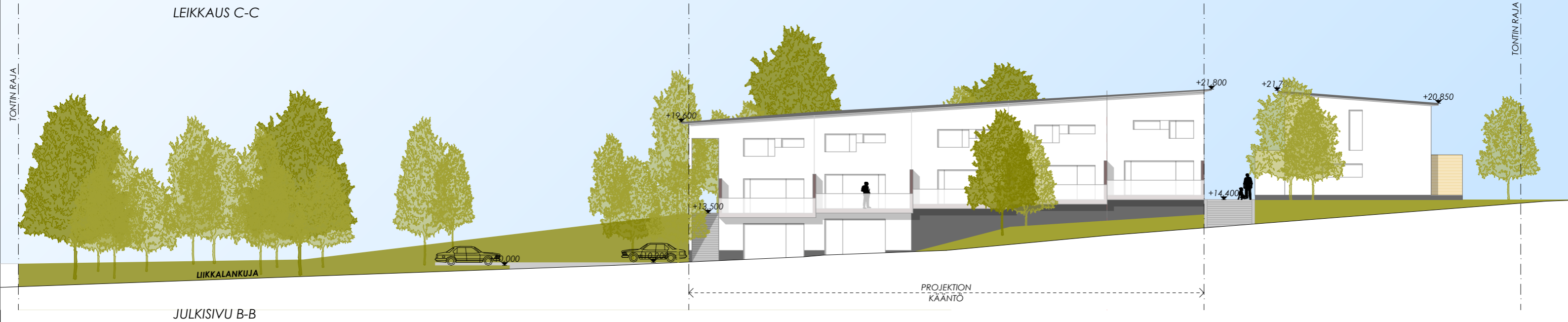
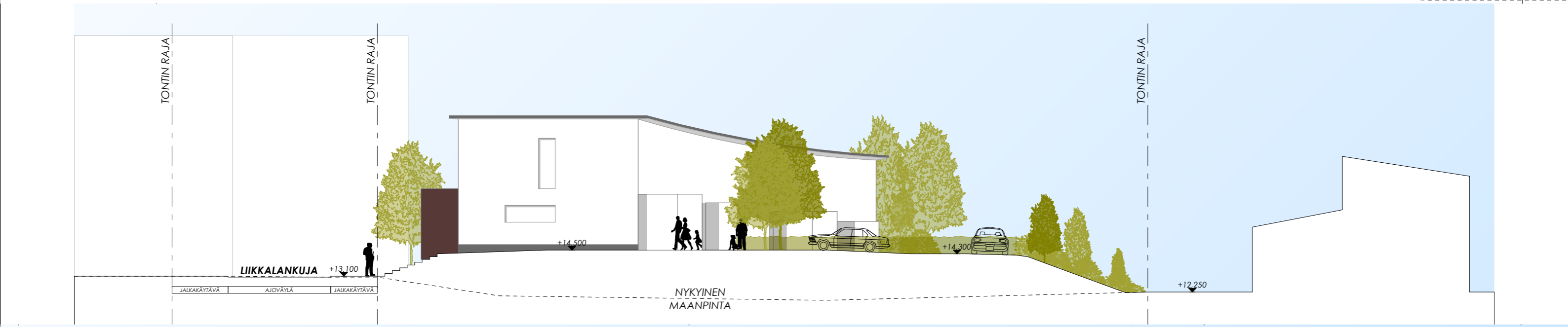
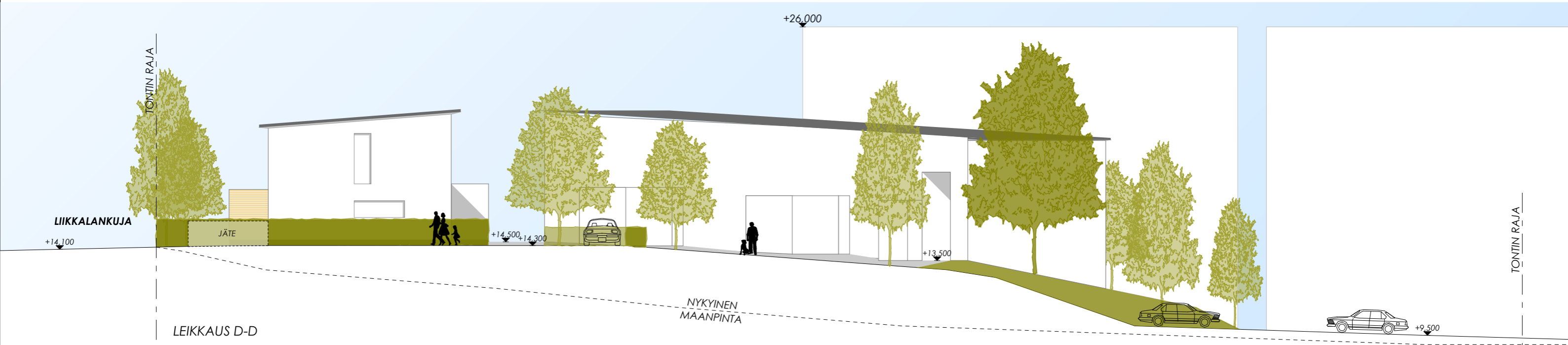




JULKISIVU A2-A2



JULKISIVU A1-A1

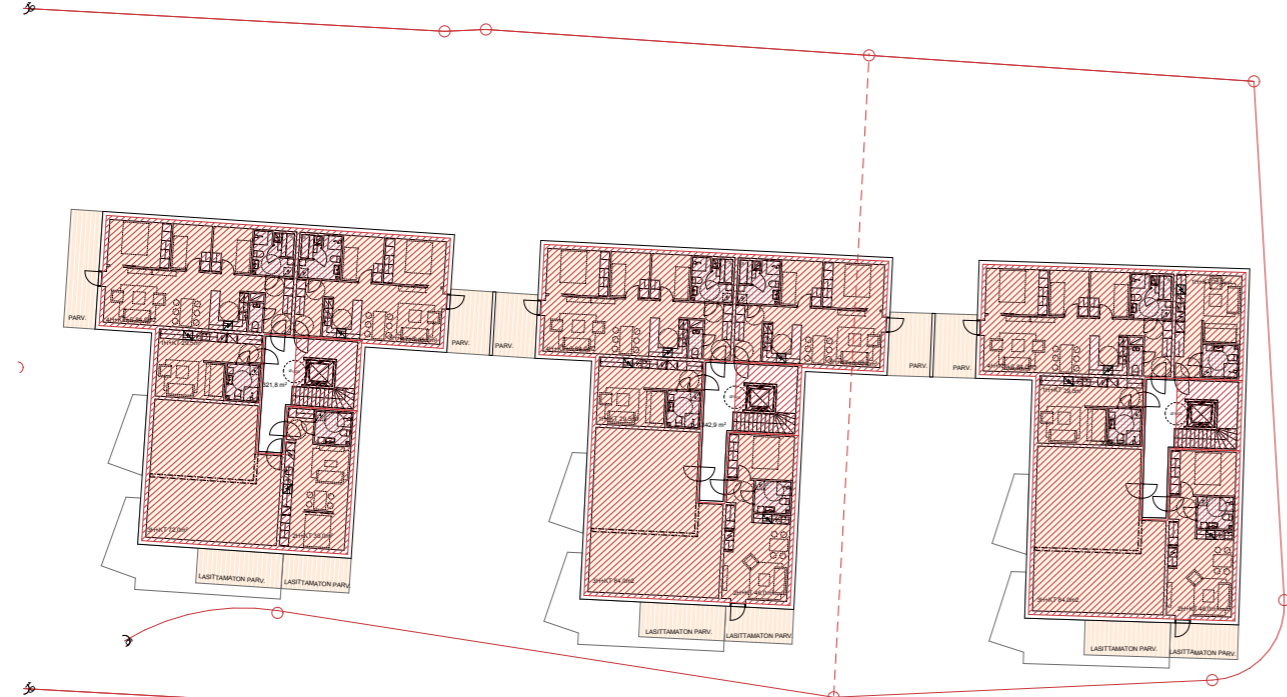




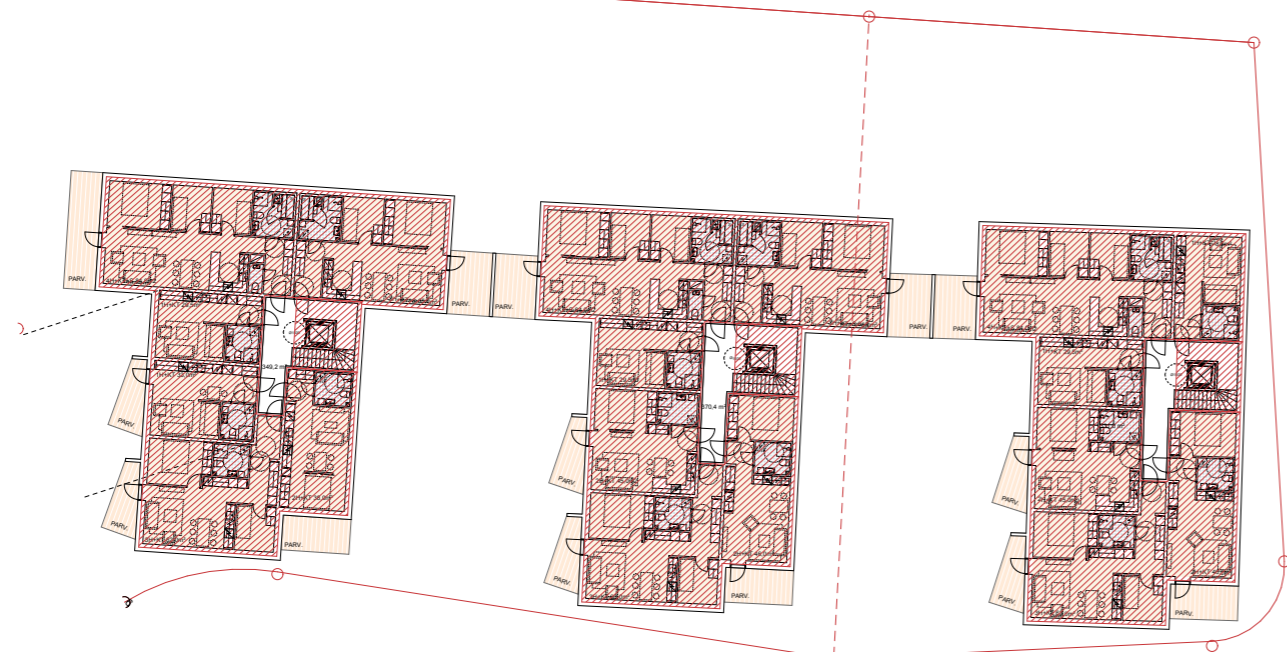


VAIHTOEHTO:
1H+KT 29,5 + 1H+KT 33,0 → 3H+KT 65,0

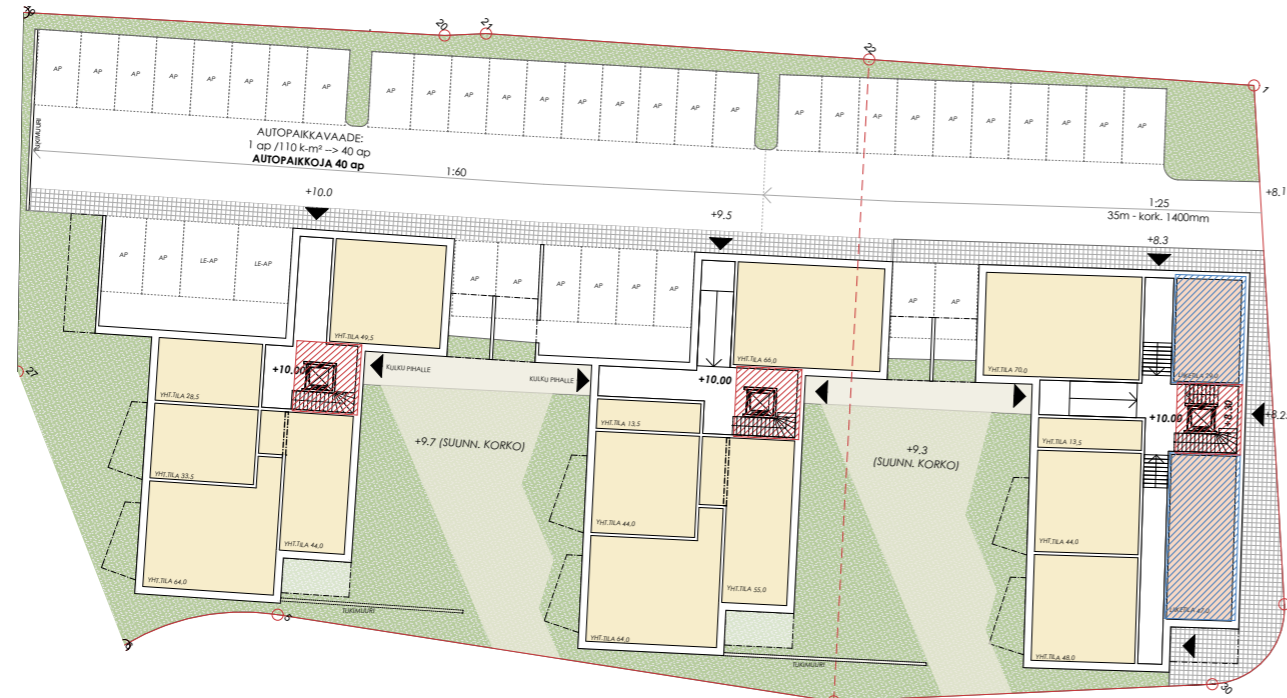




5.kerros



Norm.kerros



Maantasokerros

TONTTI 45459-4/6

KERROSALA YHTEENSÄ : 4400,0 m²
 BRUTTOALA : 5915,0 m²

KERROSALA
 ASUNNOT + 20m²/PRH (PUNAINEN)

- 1. KERROS 0 m² + 60,0 m² = 60,0 m²
- 2. KERROS 1045,0 m² + 60,0 m² = 1105,0 m²
- 3. KERROS 1045,0 m² + 60,0 m² = 1105,0 m²
- 4. KERROS 1045,0 m² + 60,0 m² = 1105,0 m²
- 5. KERROS 965,0 m² + 60,0 m² = 1025,0 m²

LIIKETILAT: 85,0 m² (SININEN)

AUTOPAIKAT: 4400,0/110 = 40AP
 PYÖRÄPAIKAT: 4400/30 = 147PP, JOISTA ≥75% SISÄTILOISSA

HUONEISTOLUETTELO JA -ALAT :

	m ²	AS.KPL
1H+TK	28,5	4
1H+TK	29,5	12
1H+TK	33,0	3
2H+KT	38,0	4
2H+KT	45,0	8
2H+KT	46,0	6
3H+KT	62,0	3
3H+KT	63,0	6
3H+KT+S	65,0	8
3H+KT	72,0	1
3H+KT	84,0	2
4H+KT+S	84,0	12
YHTEENSÄ		69

LIIKETILA 1 29,0 m²
 LIIKETILA 2 47,0 m²

As. keskipinta-ala 53,1 m²
 As. huoneistoala 3687,0 htm²
 Yht./aputila huon.ala 637,5 htm²
 Yht./aputila / Asunto 9,2 htm²
 Asuntomäärä 69 kpl





10

LIKKALANKUJA, TONTIT 45459-4/6, 45460-10
LIKKALANKUJA, 00950 HELSINKI
3D LÄNSI
LUONNOS 16.6.2017

arkkitehtitoimisto helamaa ja pulkinen oy
suivilahdenkatu 10 b 00580 helsinki
tel +358-9-612 9950 fax +358-9-612 99533
helamaa.pulkinen @ arkkitehtitoimisto.com



11

LIKKALANKUJA, TONTIT 45459-4/6, 45460-10
LIKKALANKUJA, 00950 HELSINKI
3D POHJOINEN
LUONNOS 16.6.2017

arkkitehtitoimisto helamaa ja pulkinen oy
suvilahdenkatu 10 b 00580 helsinki
tel +358-9-612 9950 fax +358-9-612 99533
helamaa.pulkinen @ arkkitehtitoimisto.com