HELSINGIN KAUPUNKI

ASEMAKAAVOITUS KAAVANRO 12525

GUNILLANTIEN JA REIHERINTIEN KULMA

49. KAUPUNGINOSA LAAJASALO, KORTTELI 49076, TONTTI 16

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12525
PÄIVÄTTY -

Asemakaavan muutos koskee:

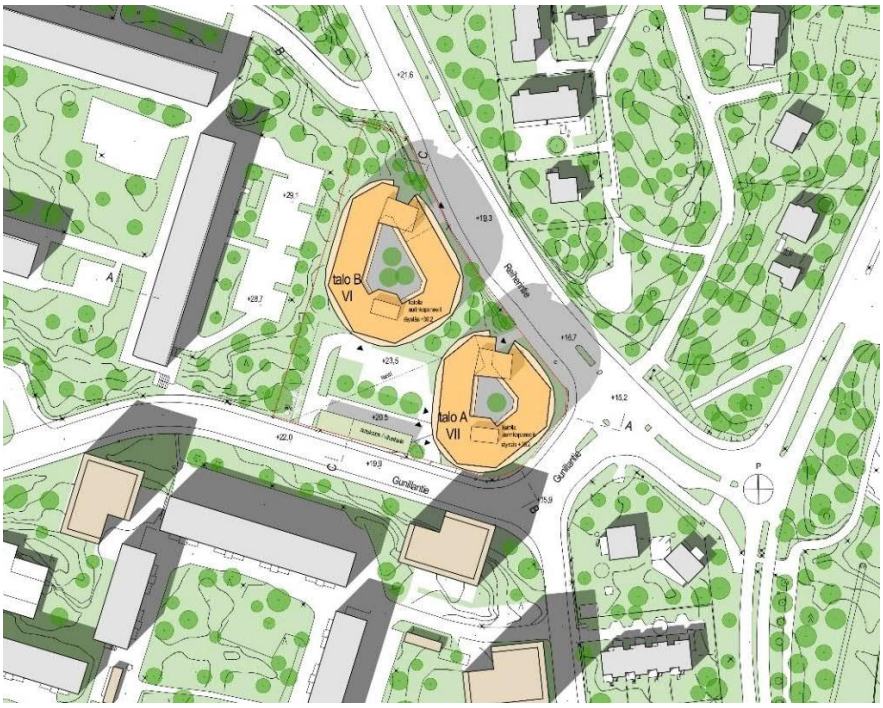
Helsingin kaupungin
49. kaupunginosan (Laajasalo)
Korttelin 49076 tonttia 6

Kaavan nimi:
Gunillantien ja Reiherintien kulma

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 12.12.2017
Nähtävilläolo (MRL 65 §):
Kaupunkiympäristölautakunta:
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Laajasalossa, Yliskylän eteläosassa Gunillantien ja Reiherintien kulmassa.



Kuva: Optiplan Oy

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus:
Anu Kuutti, tiimipäällikkö
Suvi Huttunen, arkkitehti
Kaavapiirtäminen:
Niko Latvakoski, suunnitteluavustaja
Juha-Pekka Konttinen, suunnitteluavustaja
Liikenne- ja katusuunnittelu:
Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri
Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:
Niina Strengell, maisema-arkkitehti
Teknistaloudelliset asiat:
Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri
Pekka Leivo, diplomi-insinööri
Anu Haahla, ympäristöasiantuntija
Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri
Vuorovaikutus:
Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit:
Katarina Nordberg, kiinteistölakimies
Rakennusvalvontapalvelut:
Salla Mustonen, arkkitehti

Pelastuslaitos:
Joonatan Suosalo

Hakijataho
Kojamo Oyj ja SSR Uusimaa Oy

Hankesuunnittelu

Optiplan Oy, arkkitehdit Lasse Vahtera ja Julius Jääskeläinen

SISÄLLYSLUETTELO

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

LIITTEET

1 Seurantalomake
2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3 Kuvat ja kartat

- Sijaintikartta
- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4)
- Havainnekuva
- Ote Yleiskaava 2002:sta
- Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta (kaupunginvaltuusto 26.10.2016)
- Ote voimassa olevista asemakaavoista
- Projektisuunnitelma 30.4.2018
- Liikennemelu- ja heijastemeluselvitys, liitemelukartat
- Viherkertoimen tuloskortti

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
- Projektisuunnitelma

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee tonttia, joka sijaitsee Laajasalossa Yliskylän eteläosassa Gunillantien ja Reiherintien kulmassa.

Helsingin kaupunki käynnisti keväällä 2016 Kohtuuhintainen kerrostalo -tontinluovutuskilpailun, jonka tavoitteena oli löytää uusia ratkaisuja kohtuuhintaiseen asuntorakentamiseen. Sen tuloksena valittiin toteuttaja kerrostalotontille Laajasaloon Gunillantien ja Reiherintien kulmatontille.

Kiinteistölautakunta esitti tontin rakentamisen toteuttajaksi Kojamo Oyj:n(entinen VVO-yhtymä Oyj) ja SSR Uusimaa Oy:n. Toteuttajan valinnassa on kiinnitetty erityistä huomiota rakentamisen kohtuuhintaisuuteen ja asuntojen hinta-laatusuhdetta parantaviin ratkaisuihin. Kohtuuhintainen kerrostalo -hankkeen tavoitteena oli samalla vahvistaa kaupungin ja rakennusalan toimijoiden yhteistyötä ja ymmärrystä kohtuuhintaisen rakentamisen edellytyksistä. Hanke on osa Helsingin kaupungin Kehittyvä kerrostalo -kokonaisuutta, ja siihen liittyvä kilpailu toteutettiin yhteistyössä Rakennusteollisuus RT ry:n ja RAKLI ry:n kanssa.

Hanke on kooltaan 11 250 k-m^2, josta uutta asuntokerrosalaa on 2 650 k-m^2. Asukkaita tontille tulee yhteensä noin 250 henkeä.

Helsingin kaupunki omistaa tontin. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa kohtuuhintaista ja laadukasta asuntorakentamista.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten että, täydennysrakentamista sekä uusien asuntojen laadukkaita toteutustapoja edistetään ja kaavoitetaan kohtuuhintaisia asuntotontteja.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 6 400 m^2.

Yhteensä tontille osoitetaan 11 250 k-m2, kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa 2 650 k-m². Asukkaita tontille tulee yhteensä noin 250 henkeä.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaavoitettava tontti sijaitsee Gunillantien ja Reiherintien länsipuolen kulmassa. Tontti on tällä hetkellä rakentamatonta, metsäistä kalliomaastoa. Tontin ja Gunillantien eteläpuolella sekä tontin kallioalueen länsipuolella on asuinkerrostalojen korttelialueita. Rakennukset ovat 4–5-kerroksisia. Autopaikat ovat maantasossa ja rakennusten talleissa. Tontin koillis- ja kaakkoispuolella Reiherintietä on pientalotontteja.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Tontille osoitetaan rakennusoikeutta 11 250 kerrosalaneliömetriä ja sille saa rakentaa kuusi- ja seitsemänkerroksiset asuinkerrostalot. Kerrostalot ovat muodoltaan ympyrämäisiä luhtikäytävärakennuksia. Luhtikäytävät avautuvat sisäpihoille. Parvekejulkisivut ovat pääosin lasia ja puusäleikköä. Vesikattojen korkeus jää länsipuolen naapuritontin rakennusten kattoja matalammaksi. Autopaikat sijoitetaan osittain pihakannen alle ja osittain katokseen.

Liikenne

Lähtökohdat

Reiherintien ja Gunillantien ajoneuvo liikenteen liikennemäärät ovat nykyisin noin 2 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Joukkoliikennetarjonta perustuu useampaan metron liityntälinjaston bussilinjaan sekä yöbussilinjaan. Kaduille on rakennettu autoliikenteestä eroteltuja pyöräteitä pyöräliikenteen järjestämiseksi. Kadut on varustettu kattavasti jalkakäytävillä

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei tuo muutosta liikenteen järjestelyihin. Kaavan mukainen kerrosala tuottaa 56 ajoneuvoliikenteen, 45 joukkoliikenteen, 13 pyöräliikenteen ja 54 jalankulkumatkaa, mikäli uudet asukkaat liikkuvat nykyisten Helsingin keskimääräisten liikennetottumusten mukaan.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Asemakaava-alueella ei ole erityisiä suojelukohteita tai luontoarvoja Helsingin luontotietojärjestelmän mukaan (8.6.2018). Kallioinen kiinteistö on nykyisin mäntyvaltaista sekametsää.

Kaavaratkaisu

Pääosin nykyinen kalliomaasto ja puusto menetetään rakentamisen seurauksena. Tontin pohjoisosissa on mahdollista säästää jonkin verran kalliomaastoa ja puustoa. Reiherintien puoleisista kallioista on laadittu kaavamääräys: rajaukseltaan likimääräinen alueen osa, jossa maisemallisesti arvokas kallio tulee säilyttää ja joka tulee huomioida ympäristön suunnittelussa.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Kaavamuutosalue sijaitsee erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien varrella. Kaava-alueen viereisillä kaduilla on raitiotieyhteys keskustaan ja Laajasaloon sekä bussiyhteys Herttoniemeen.

Kaavaratkaisu

Alueella sovelletaan Helsingin viherkerrointa työkaluna riittävän vihertehokkuuden ja urbaanin resilienssin määrittelemiseksi.

Viherkerroin on suhdeluku tontin painotetun viherpinta-alan ja tontin kokonaispinta-alan välillä. Painotettu viherpinta-ala koostuu erilaisten viherkerroinelementtien (esim. nurmi, viherkatto, istutettava puu) yhteen-lasketuista painotetuista pinta-aloista. Laskennassa käytettävät elementtien painotukset on määritelty ekologisuuden, toiminnallisuuden, maisema-arvon ja kunnossapidon näkökulmasta, huomioiden kaupungin maankäytön asiantuntijoiden näkemykset.

Viherkerroinlaskelmassa korttelin Helsingin viherkertoimen mukainen tavoitetaso on 0,7. Määrätty vihertehokkuuden taso on koelaskettu kesäkuussa 2018 käytössä olleella Helsingin viherkertoimen laskentatyökalulla.

Tontilla on monta keinoa saavuttaa kaavassa määrätty viherkertoimen taso. Pihatilan tiiviyden vuoksi määrätyn tavoitetason saavuttaminen edellyttää todennäköisesti sekä pihoihin että autokatospintoihin kohdistuvia ratkaisuja. Tavoitteena on ekologisesti kestävä ja viihtyisä korttelirakenne.

Kallioisen tontin vuoksi imeyttäminen tontilla ei ole mahdollista.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on nykyisiin yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin liitettävissä.

Kaavaratkaisu

Korttelin 49076 toteuttaminen vaatii alueella olevien 20 kV.n maakaapelin, ulkovalaistuskaapelin sekä tietoliikennekaapelin siirtämisen noin 60 metrin pituudelta korttelialueelta Reiherintielle.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Maanpinnan korkeusasema alueella vaihtelee välillä noin +16–+26. Kaava-alue sijaitsee pääosin avokallioalueella. Alue on rakennettavuudeltaan erinomaista.

Kaavaratkaisu

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää louhintaa. Osa tontin kallioalueista halutaan säilyttää ja sitä ohjataan kaavamääräyksellä.

Rakennukset perustetaan murskearinan välityksellä kallion varaan.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Reiherintien ja Gunillantien liikenteestä aiheutuu kaavamuutosalueelle melua. Nykytilanteessa ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot ylittyvät katujen välittömässä läheisyydessä.

Kaavaratkaisu

Kaavan viitesuunnitelman mukaisesta ratkaisusta on laadittu meluselvitys, jonka tarkastelutilanteessa on varauduttu Reiherintien ja Gunillantien liikennemäärän kasvuun. Mallinnuksen mukaan ulko-oleskelualueiden suojaksi rakennettavalla 1 metrin korkuisella tiiviillä melua torjuvalla kaiteella saadaan lähes koko leikkiin ja oleskeluun tarkoitettu piha-alue suojattua siten, että melutason ohjearvot alittuvat.

Meluntorjuntarakenteen varmistamiseksi, kaavassa on annettu määräys, jonka mukaan ulko-oleskelualueet tulee suojata liikennemelulta siten, että melutason ohjearvot saavutetaan. Uusien asuinrakennusten julkisivuille kohdistuu kadun puolella yli 60 dB päiväaikainen keskiäänitaso, sen ollessa suurimmillaan noin 64 dB, jolloin sopiva äänitasoerovaatimus on 30 dB. Kaavassa ei ole annettu äänitasoerovaatimuksia, koska ympäristöministeriön asetuksen 796/2017 mukaan kaikkien uusien asuinrakennusten tulee täyttää 30 dB äänitasoerovaatimus. Oleskeluparvekkeet on kaavassa määrätty lasitettaviksi liikennemelun torjumiseksi. Selvityksen mukaan parvekelasituksen tulee suurimmillaan täyttää 9 dB äänitasoerovaatimus.

Meluselvityksessä on erikseen tutkittu myös uudisrakennusten heijastusvaikutus kaava-alueen ulkopuolella sijaitseviin asuinkortteleihin. Selvityksen perusteella voidaan todeta, ettei kaavaratkaisun mukainen uusi rakentaminen juurikaan heijasta liikennemelua kaava-alueen ympärillä sijaitseville asuinalueille. Keskiäänitason kasvu on suurimmillaankin vain 0,1 dB. Kaava-alueen luoteispuolelle uudet rakennusmassat toimivat meluesteenä eli niillä on melulta suojaava vaikutus.

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun mukainen pelastautuminen perustuu itsepelastautumiseen erillisen pelastautumisporrashuoneen kautta. Tästä syystä erillisiä pelastuskaluston nostopaikkoja pelastautumiseen ei tarvita. Nostokalustolle saattaa kuitenkin olla muita tarpeita, joita osittain voidaan toteuttaa kadulta. Muut kun paloturvallisuutta palvelevat pelastusreitit suunnitellaan normaaliin tapaan myöhemmissä suunnitteluvaiheissa.

Korttelin pelastustiejärjestelyt tulee suunnitella kokonaisuutena. Alueelle on merkitty istutettavia puurivejä. Pelastusteiden sijoituksessa on huomioitava istutettavien puiden sijainti.

Palokunnan toimintaedellytyksiin, poistumisjärjestelyihin ja paloturvallisuuteen tulee jatkosuunnittelussa kiinnittää huomiota.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Kaava-alueen liikenteestä on tehty meluselvitys. Suunniteltujen rakennusten heijastemelusta ympäristöön on myös tehty selvitys. Selvityksessä todettiin, että vaikutusta ei juurikaan ole.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille vähäisiä kustannuksia 20 kV.n maakaapelin, ulkovalaistuskaapelin sekä tietoliikennekaapelin siirtämisestä.

Kaavaratkaisu on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaava-alue on Yliskylän tiivistyvää asuinaluetta. Asemakaava tarjoaa asuntoja noin 250 uudelle asukkaalle lähellä luontoa ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Alueen täydennysrakentaminen tiivistää rakennettua ympäristöä ja jatkaa osaltaan ympäristössä tapahtuvaa kaupunkikuvallista muutosta.

Korttelin perusrakenne tuo alueen kaupunkikuvalle uudentyyppistä muotokieltä. Rakennukset ovat muodoiltaan pyöreät avautuen parvekkein ympäristöönsä mahdollistaen näkymiä joka suuntaan. Suuri-ikkunaisten lasisten rakennusten asuntokohtainen sisävalaistus vaikuttaa rakennusten ulkoasuun. Rakentamisen vaikutukset suurmaisemassa eivät ole huomattavia.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Nykytilassa katujen ja rakennusten saartaman kalliometsikön rakentamisen vaikutus luontoon ja maisemaan on paikallinen ja verrattain vähäinen.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta liikenteen järjestämiseen. Kaava luo edellytykset toteuttaa tontille normaalit yhdyskuntateknisen huollon palvelut.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Korttelin rakentamisen myötä Gunillantien ja Reiherintien kulman rakentamaton, metsäinen kallioalue muuttuu asuinkortteliksi. Kortteli tarjoaa uusille asukkaille asuinympäristön, joka liittyy laajoihin viheralueisiin. Asemakaava-alueelta on osoitettu luontevat reitit rakennetusta ympäristöstä viher- ja virkistysalueille sekä palveluihin ja joukkoliikenteen pysäkeille.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaavamuutosalue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Kaavamääräyksissä on viherkattojen rakentamista ja aurinkopanelien sijoittamista koskevat määräykset. Viherkatot ehkäisevät osaltaan kaupunkitulvien syntymistä sään ääri-ilmiöiden yleistyessä ilmaston lämmetessä. Reiherintien puoleisilla puuistutuksilla on miellyttävän katutilan ja suojaisan pienilmaston muodostamisen lisäksi viilentävä vaikutus.

Asemakaava edellyttää, että jatkosuunnittelussa noudatetaan Helsingin viherkerroinmenetelmässä asetettua tavoitetasoa.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Suunnitelma luo edellytykset viihtyisälle ja terveelliselle ympäristölle. Hyvät joukkoliikenneyhteydet helpottavat etenkin autottomien saapumista alueelle.

Kaava-alueen lähiympäristö tarjoaa laajoja virkistysalueita, joissa ympäristömelu on jatkossakin Helsingin olosuhteisiin verrattuna huomattavan vähäistä. Alueella ajoittain kuultavissa oleva Santahaminasta kantautuva ampumatoiminnan melu tai muu tavanomaisempi, esimerkiksi katuliikenteen aiheuttama ympäristömelu, eivät hallitse alueen äänimaisemaa. Alueelle tulevan vähäisen liikennemäärän johdosta liikenteestä johtuvat ympäristöhäiriöt ovat hyvin vähäisiä.

Kaava luo edellytykset melun, tärinän, runkoäänen, ilmanlaadun ja maaperän pilaantuneisuuden osalta ohje-, raja- ja suositusarvot täyttävälle sekä pelastusturvallisuuden osalta määräysten mukaiselle jatkosuunnittelulle ja tarjoaa uusille asukkaille kohtuuhintaisia hallinta- että rahoitusmuodoltaan erilaisia asuntoja.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Helsingin Yleiskaava 2002:ssa (tullut kokonaisuudessaan voimaan 19.1.2007 lukuun ottamatta Malmin lentokentän aluetta)

alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi, jossa on sekä asumista että toimitilaa. Aluetta sivuaa varaus metrolle tai rautatielle asemineen. Nyt laadittu kaavaratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi, jota sivuaa varaus pikaraitiotielle. Alueelle on osoitettu raideliikenteen yhteystarve. Nyt laaditussa kaavaratkaisussa on otettu huomioon Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteet.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on esikaupungin pintakallioaluetta.

Asemakaavat

Voimassa olevassa asemakaavassa 12228 (2017) alue on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 8 600 kerrosalaneliömetriä ja sille on sallittu rakentaa viisi viisikerroksista asuinkerrostaloa. Autopaikat on asemakaavassa osoitettu pihakannen alle. Osa tonttia on määritetty puilla, pensailla tai pensasaidalla istutettavaksi alueen osaksi.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa tontin. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Muut lähtökohdat

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

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2017 toteuttajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kaupunkiympäristötoimiala

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehti-ilmoituksella Helsingin uutisissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (havainnekuvia ja kaavaluonnos) oli esillä 2.1.–26.1.2018 seuraavissa paikoissa:

- Laajasalon kirjastossa, Koulutanhua 2, 00840 Helsinki
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Asukastilaisuus pidettiin Laajasalon kirkossa 8.1.2018 klo 18–20. Sitä ennen oli kaavakävely tontilla klo 17–18. Viereisen pientaloalueen asukkaat osoittivat huolensa tulevan rakentamisen ja liikenteen vaikutuksista ympäristöön. Kaavan valmistelija oli esittelemässä kaavaa myös Uutta Itä-Helsinkiä -tapahtumassa 18.4.2018 sekä Laajasalopäivillä 26.5.2018.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat uuden vesihuollon ja johtosiirtojen tarve- ja kustannusselvityksiin sekä vesihuollon putkien ja laitteiden tilavarausten huomioimiseen. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä tarvittavilta osin.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat nostettuun rakennusoikeuteen tontilla ja kerrosten lukumäärän kasvattamiseen sekä rakennusmassojen sijaintiin tontilla. Mielipiteet kohdistuivat myös liikennemeluun ja sen heijastevaikutuksiin naapuritonttien suuntaan. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavakarttaa on muutettu. Rakennusalaa on siirretty Reiherintieltä poispäin ja katualueen varteen on osoitettu enemmän istutettavaa tontin osaa. Kallioalueita on merkitty säilytettäväksi. Katualueesta ja rakennusten aiheuttamasta heijastemelusta on teetetty meluselvitys.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Ehdotus on julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- pelastuslaitos

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Helsingissä, 20.8.2018
Marja Piimies

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	**Täyttämispvm**	18.06.2018
Kaavan nimi	Gunillantien ja Reiherintien kulma		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	12.12.2017
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	09112525
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,6400	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,6400

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,6400**	**100,0**	**11250**	**1,76**	**0,0000**	**2650**
A yhteensä	0,6400	100,0	11250	1,76	0,0000	2650
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,6400**	**100,0**	**11250**	**1,76**	**0,0000**	**2650**
A yhteensä	0,6400	100,0	11250	1,76	0,0000	2650
AK	0,6400	100,0	11250	1,76	0,0000	2650
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

GUNILLANTIEN JA REIHERINTIEN KULMAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Laajasalossa, Yliskylän eteläosassa Gunillantien ja Reiherintien kulmaan suunnitellaan kahta asuinkerrostaloa. Suunnitelmassa seitsemänkerroksiset asuinkerrostalot sijoittuvat korttelin 49076 alueelle. Hankkeen lähtökohdista keskustellaan Laajasalon kirkossa 8. tammikuuta 2018.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos koskee Gunillantien ja Reiherintien kulmatonttia, mihin suunnitellaan kahta asuinkerrostaloa Helsingin kaupungin vuonna 2016 järjestämän Kohtuuhintainen kerrostalo-kilpailun tuloksen pohjalta.

Tavoitteena on mahdollistaa kohtuuhintaista ja laadukasta asuntorakentamista. Tontille osoitetaan rakennusoikeutta 11 250 kerrosalaneliömetriä ja sille saa rakentaa kaksi seitsemänkerroksista asuinkerrostaloa.

Kaavan tavoitteet perustuvat kaupungin strategiaan seuraavilta osin: täydennysrakentamista sekä uusien asuntojen laadukkaita toteutustapoja edistetään ja kaavoitetaan kohtuuhintaisia asuntotontteja.

Osallistuminen ja aineistot

Asukastilaisuus pidetään Laajasalon kirkossa 8.1.2018 klo 18-20, jolloin kaavan valmistelija on paikan päällä kertomassa suunnitelmista. Tilaisuutta ennen on mahdollista tutustua kaava-alueeseen suunnittelijan johdolla osoitteessa Reiherintie 11, klo 17-17:45.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (havainnekuvia ja kaavaluonnos) on esillä 2.1.–26.1.2018 seuraavissa paikoissa:

- Laajasalon kirjastossa, Koulutanhua 2, 00840 Helsinki
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

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

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 26.1.2018.**

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi. Niille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa, lähetetään tieto lautakunnan päätöksistä.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle kaavakävelyn tai asukastilaisuuden yhteydessä. 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
  - Laajasalo – Degerö Seura ry
  - Laajasalon pienkiinteistöyhdistys ry

  - Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry
  - Helsingin Yrittäjät ry
- asiantuntijaviranomaiset
  - Helen Oy
  - Helen Sähköverkko Oy
  - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
  - pelastuslaitos

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, elinympäristöön ja kaupunkikuvaan. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat.

Suunnittelun taustatietoa

Helsingin kaupunki käynnisti keväällä 2016 Kohtuuhintainen kerrostalo -kilpailun, jonka tavoitteena oli löytää uusia ratkaisuja kohtuuhintaiseen asuntorakentamiseen. Sen tuloksena valittiin toteuttaja kerrostalotontille Laajasaloon Gunillantien ja Reiherintien kulmatontille.

Kiinteistölautakunta esitti tontin rakentamisen toteuttajaksi Kojamo Oyj:n (entinen VVO-yhtymä Oyj) ja SSR Uusimaa Oy:n. Toteuttajan valinnassa on kiinnitetty erityistä huomiota rakentamisen kohtuuhintaisuuteen ja asuntojen hinta/laatu -suhdetta parantaviin ratkaisuihin. Kohtuuhintainen kerrostalo -hankkeen tavoitteena oli samalla vahvistaa kaupungin ja rakennusalan toimijoiden yhteistyötä ja ymmärrystä kohtuuhintaisen rakentamisen edellytyksistä. Hanke on osa Helsingin kaupungin Kehittyvä kerrostalo -kokonaisuutta, ja siihen liittyvä kilpailu toteutettiin yhteistyössä Rakennusteollisuus RT ry:n ja RAKLI ry:n kanssa.

Helsingin kaupunki omistaa tontin. Kaavoitus on tullut vireille toteuttajan hakemuksesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevassa asemakaavassa 12228 (2017) alue on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 8 600 kerrosalaneliömetriä ja sille on sallittu rakentaa viisi viisikerroksista asuinkerrostaloa. Autopaikat on asemakaavassa osoitettu pihakannen alle. Osa tonttia on määritetty puilla, pensailla tai pensasaidalla istutettavaksi alueen osaksi.

Voimassa olevassa Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi, jossa on sekä asumista että toimitilaa. Aluetta sivuaa varaus metrolle tai rautatielle asemineen.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi, jota sivuaa varaus pikaraitiotielle. Alueelle on raideliikenteen yhteystarve.

Suunnittelualuetta koskeva kilpailumateriaali ja suunnitelma:

- Kohtuuhintainen kerrostalo -kilpailu, Helsingin kaupunki 2016
- Kilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta tehty Projektisuunnitelma, Optiplan Oy Lasse Vahtera / Julius Jääskeläinen 2017

Tontti on tällä hetkellä rakentamatonta metsää.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö
Anu Kuutti, tiimipäällikkö, arkkitehti SAFA, p. (09) 310 37154, anu.kuutti@hel.fi

Suvi Huttunen, arkkitehti SAFA, p. (09) 310 37335, suvi.huttunen@hel.fi

Liikenne
Markus Ahtiainen, insinööri, p. (09) 310 37088, markus.ahtiainen@hel.fi

Teknistaloudelliset asiat
Pekka Leivo, DI-insinööri, p. (09) 310 37388, pekka.leivo@hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema
Niina Strengell, maisema-arkkitehti p. (09) 310 37072, niina.strengell@hel.fi

Vuorovaikutus
Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija, p. (09) 310 37403, juha-pekka.turunen@hel.fi

Kaupunkisuunnittelua voi seurata sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto ja twitter.com/helsinkikymp) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla, jonka voit tilata osoitteesta www.hel.fi/suunnitelmavahti.

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2017 tontin varaajan hakemuksesta

OAS ja luonnos

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 2.1.–26.1.2018, asukastilaisuus on 8.1.2018 klo 18-20 Laajasalon kirkossa. Tilaisuutta ennen on mahdollista tutustua kaava-alueeseen suunnittelijan johdolla osoitteessa Reiherintie 11, klo 17-17:45.
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Helsingin uutisissa
- mahdollisuus esittää mielipiteitä

Ehdotus

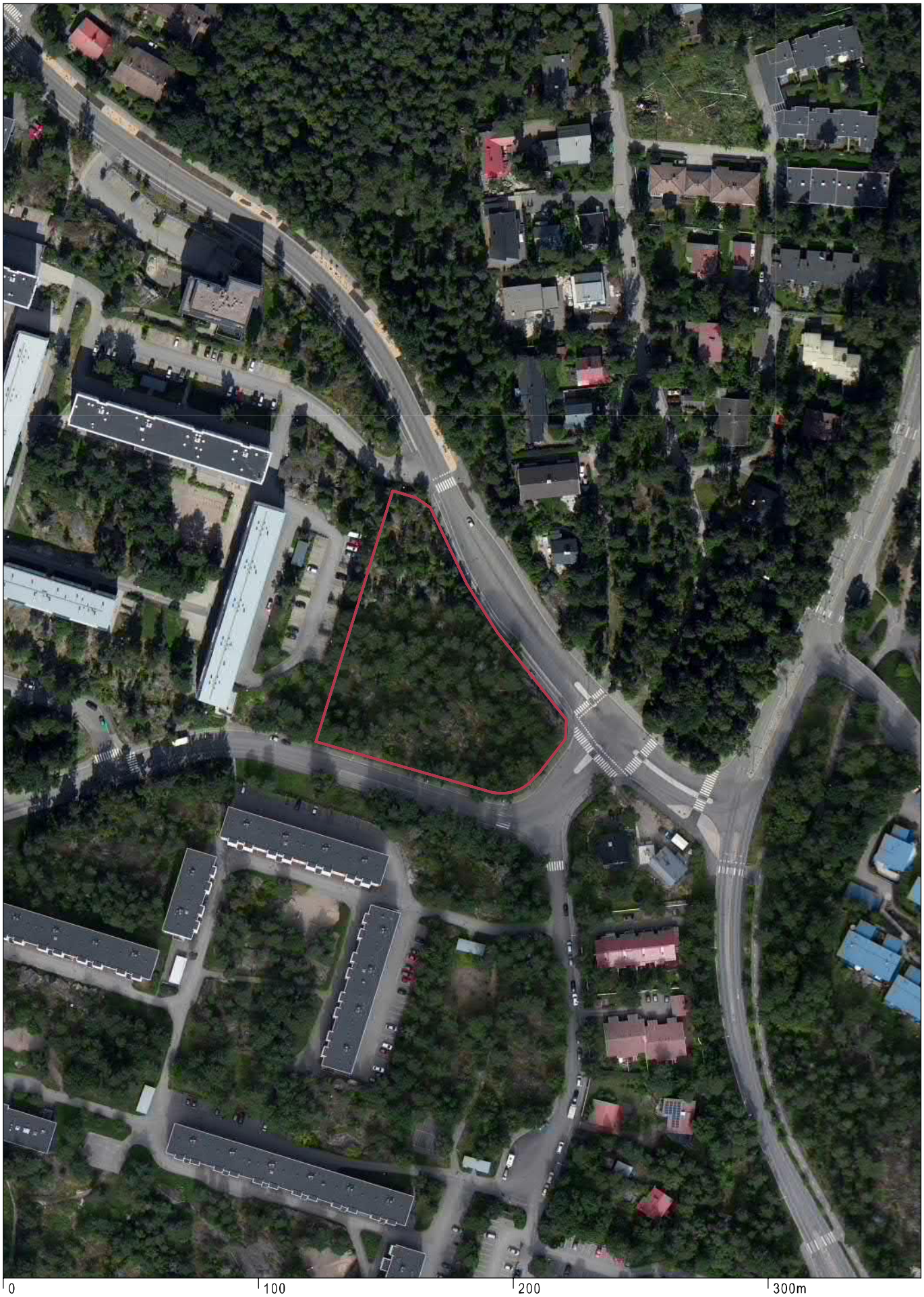
- kaavaehdotus esitellään lautakunnalle arviolta keväällä 2018
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat
- lautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa
- kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- muistutukset ja lausunnot käsitellään lautakunnassa

Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- kaava tulee voimaan.

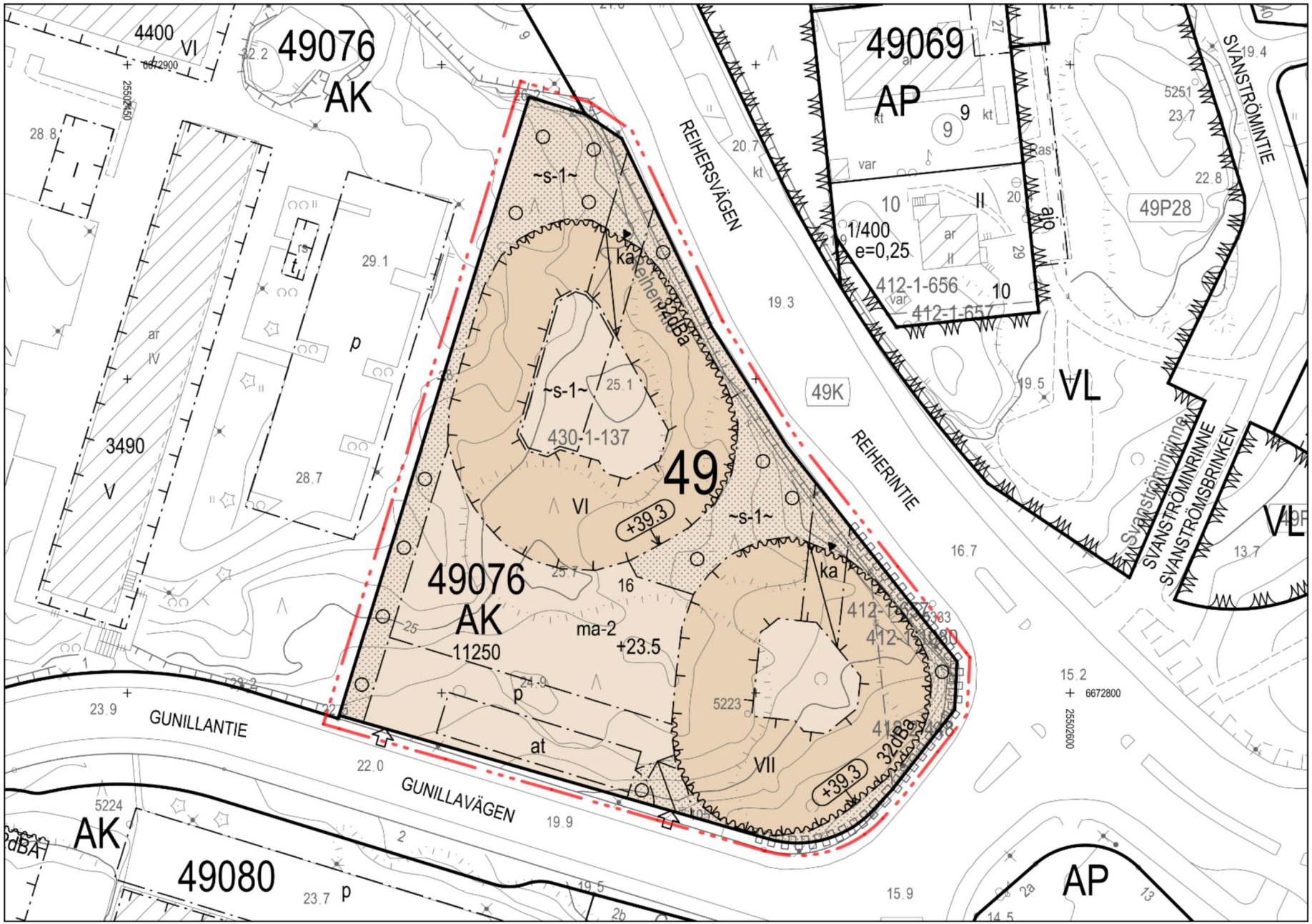
Sijaintikartta
Gunillantien ja Reiherintien kulma

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen yksikkö/ Kruunuvuorenranta-Vartiosaari-tiimi



Ilmakuva
Gunillantien ja Reiherintien kulma

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen yksikkö/ Kruunuvuorenranta-Vartiosaari-tiimi



Gunillantien ja Reiherintien kulma
Liite selostukseen 12525

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen yksikkö ./Kruunuvuorenranta-Vartiosaari-tiimi

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
- MÄÄRÄYKSET

AK — Asuinkerrostalojen korttelialue.

2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Alueen tai osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

49 — Kaupunginosan numero.

49076 — Korttelin numero.

16 — Ohjeellisen tontin numero.

11250 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

Rakennusala.

ka — Rakennukseen jätettävä sijainniltaan likimääräinen katettu kulkuaukko maantasossa tai rakennuksia yhdistävä katos.

~s-1~ — Rajaukseltaan likimääräinen alueen osa, jossa maisemallisesti arvokas kallio tulee säilyttää ja joka tulee huomioida ympäristön suunnittelussa.

Puilla ja pensailla tai pensasaidalla istutettava sijainniltaan likimääräinen tontin tai alueen osa. Alueelle saa sijoittaa kulkuteitä.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

+23.5 — Maanpinnan tai pihakannen likimääräinen korkeusasema.

▼ — Merkintä osoittaa rakennuksen sivun, jolla tulee olla suora uloskäynti porrashuoneista.

p — Pysäköimispaikka.

ma-2 — Maanalainen tila, jolle saa rakentaa autopaikkoja, varastoja, kiinteistöhuoltotiloja ja teknisiä tiloja. Luku osoittaa sallittujen maanalaisten kerrosten lukumäärän. Pihakansi on osittain istutettava ja rakennettava leikkipaikoiksi ja ulko-oleskelupaikoiksi. Pihakannen rakennepaksuuden tulee olla riittävä kannen tasoon tehtäville istutuksille.

Sijainniltaan likimääräinen ajoluiska.

at — Rakennusala, jolle saa sijoittaa viherkatteisen autokatoksen. Gunillantien puoleinen julkisivu tulee olla viher- tai luonnonkiviseinää.

32dBA — Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisen rakennuksen julkisivun kokonaisääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään luvun osoittama dBA-määrä.

Gunillantien ja Reiherintien varteen sijoittuvien asuinrakennusten kadun suuntaan avautuvat parvekkeet tulee lasittaa. Asuinrakennusten tuloilman ottokohtaa määritettäessä tulee kiinnittää huomiota riittävään etäisyyteen katualueella sijaitseviin pysäköintipaikkoihin nähden.

+39.3 — Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

⇩ — Nuoli osoittaa sisäänajon likimääräisen sijainnin pysäköinti- ja huoltotiloihin.

RAKENNUKSET

Rakennuksen kaikkiin kerroksiin saa rakentaa asumista palvelevia yhteis-, varasto-, huolto- ja teknisiä tiloja asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää lasia. Julkisivumateriaalina tulee myös käyttää kallioden sävyyn luontevasti liittyvää tummaa metallia tai tummasävyistä tiiltä, kuitu- tai glasuuribetonia. Sisäpihan julkisivut tulee olla valkoista tiiltä valkealla saumalla tai vaaleaa rappausta, kuitu- tai glasuuribetonia. Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Rakennusten lasitetut parvekkeet muodostavat yhtenäisen julkisivun. Parvekkeiden näkyvät verhoukset ja säleiköt tulee olla puuta. Parvekkeet eivät saa ulottua rakennusalueen ulkopuolelle.

Rakennuksissa tulee olla sisäpihan puolella luhtikäytävät.

Rakennukset on rakennettava tasakattoisina. Asuinrakennusten katolle saa asentaa aurinkopaneelit.

Oleskeluparvekkeet tulee lasittaa liikennemelun torjumiseksi siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä.

ILMANVAIHTO, TEKNISET TILAT JA TEKNIIKKA

Pihakannen alaisen pysäköinnin poistoilma on johdettava tontilla olevien rakennusten kattotason yläpuolelle. Poistoilmapiiput on sijoitettava ja sovitettava osaksi rakennusta.

Jätehuoneet tulee sijoittaa rakennukseen tai maanalaiseen pysäköintiin.

PIHA-ALUEET

Kansipihoihin liittyvien rakennusalojen kattopinnat tulee suunnitella osana kansipihaa. Tonttienvälisiä rajoja ei saa aidata. Tonttien pihamaiden rajautuessa toisiinsa leikki- ja oleskelutilat on rakennettava tonttien yhteisiksi. Pihat on jäsennettävä pintamateriaalein, istutuksin, kalustein ja valaistuksen avulla viihtyisiksi leikki- ja ulko-oleskelutiloiksi.

Tontilla tulee soveltaa Helsingin viherkerroinmenetelmää siten, että tontin vihertehokkuus täyttää viherketoimelle asetetun tavoiteluvun 0,7. Viherkerroin on suhdeluku tontin painotetun viherpinta-alan ja tontin kokonaispinta-alan välillä.

Pihoilla tulee huolehtia hulevesien viivyttämisestä.

Katualueen ja rakennusten väliin jäävälle kaistaleelle tulee istuttaa pensasaita.

Leikki- ja oleskelualueet tulee suojata liikennemelulta siten, että saavutetaan melutason ohjearvo päivällä.

Pelastusteiden sijoituksessa on huomioitava istutettavien puiden sijainti

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Pysäköintipaikat tulee rakentaa ma-2-merkinnällä varustetulla alueella kannen alle. Pihakannen päälle ei saa rakentaa autopaikkoja tai jätehuollon tiloja. ma-2-merkityissä pysäköintiloissa tulee kansirakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määritettäessä ottaa erityisesti huomioon pelastusajoneuvon paino sekä kannen liittyminen maastoon.

- Autopaikkojen määrä on vähintään 1 ap / 100 k-m2.

- Vierasautopaikkojen määrä on vähintään 1 ap / 1000 k-m2.

Jos tontilla on kaupungin tai ARA-vuokra-asuntoja, niiden osalta voidaan käyttää 20% pienempää autopaikkamäärää kuin omistusasunnoissa.

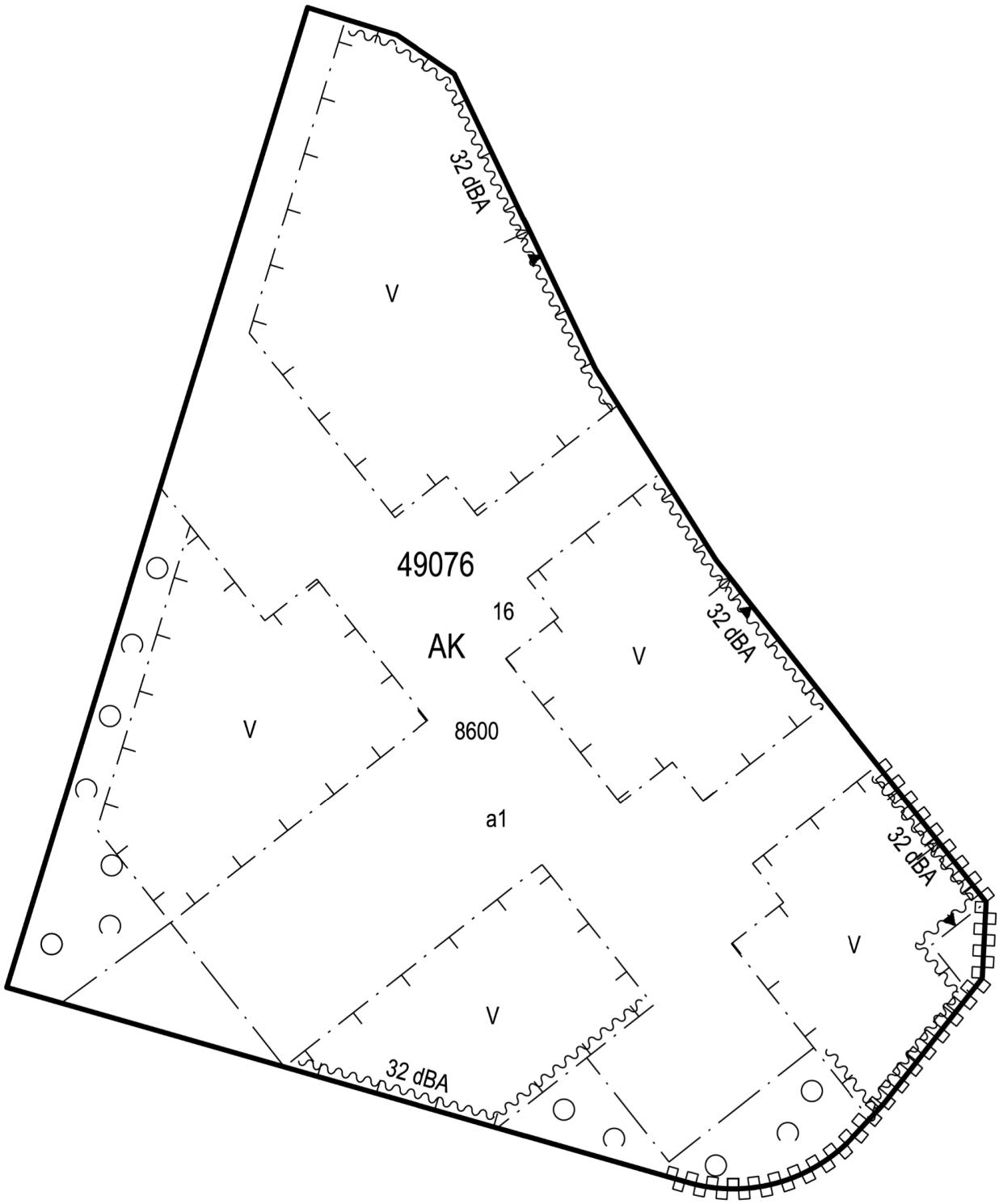
Jos vähintään 50 autopaikkaa toteutetaan keskitetysti nimeämättömänä, voidaan kokonaispaikkamäärästä vähentää 10 %.

- Polkupyöräpaikkojen määrä on vähintään 1 pp / 30 k-m2.

Vieraspysäköinnin osalta vähintään 1 pp / 1000 k-m2, jotka sijoitetaan rakennusten sisäänkäyntien yhteyteen.

Pyöräpysäköintipaikoilla tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

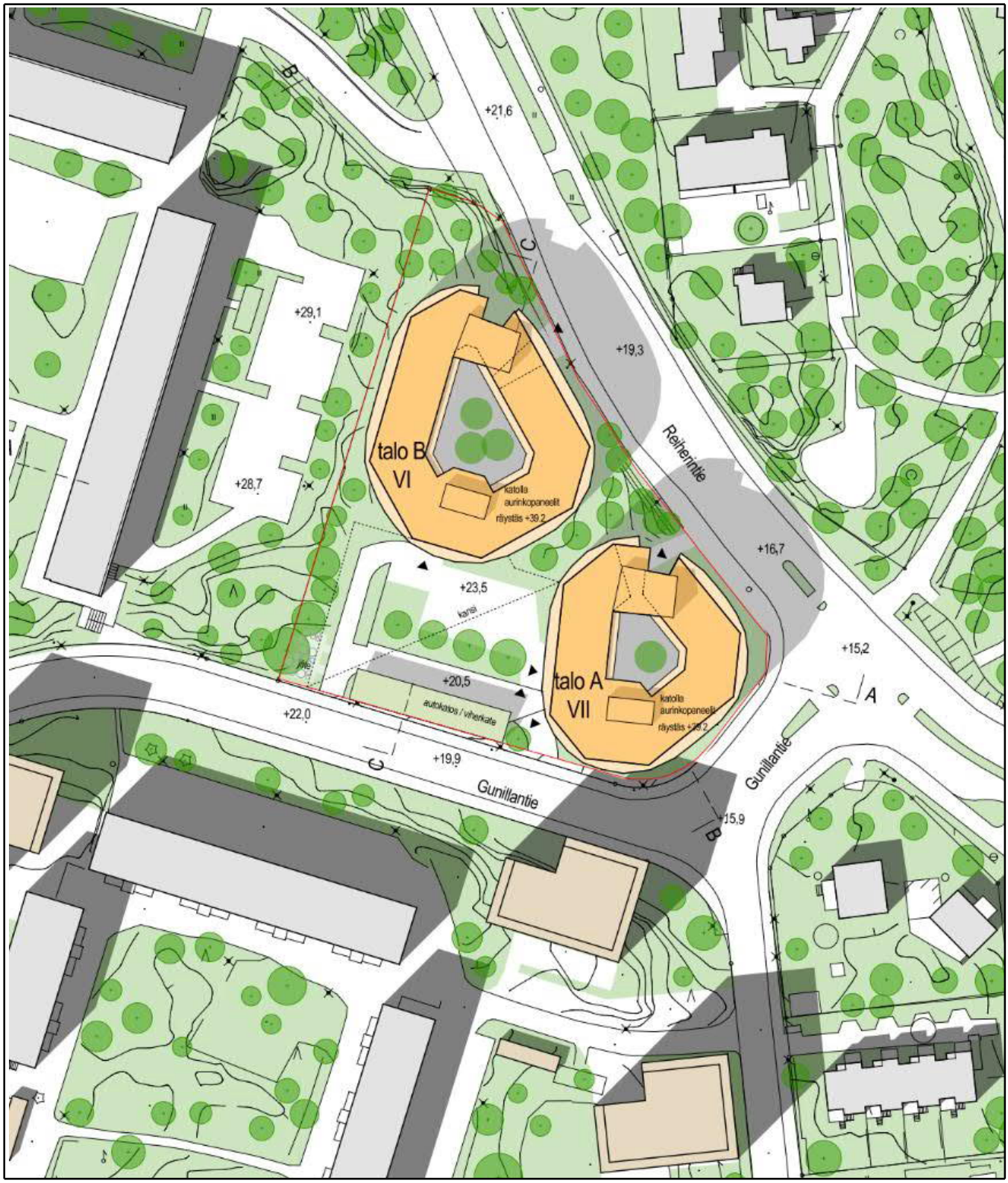
Tällä kaava-alueella on tehtävä erillinen tonttijako.



Asemakaavan nro 12228 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12525 voimaantullessaan kumoaa.
Del av detaljplan nr 12228 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12525 träder i kraft.

Gunillantien ja Reiherintien kulma
Liite selostukseen 12525

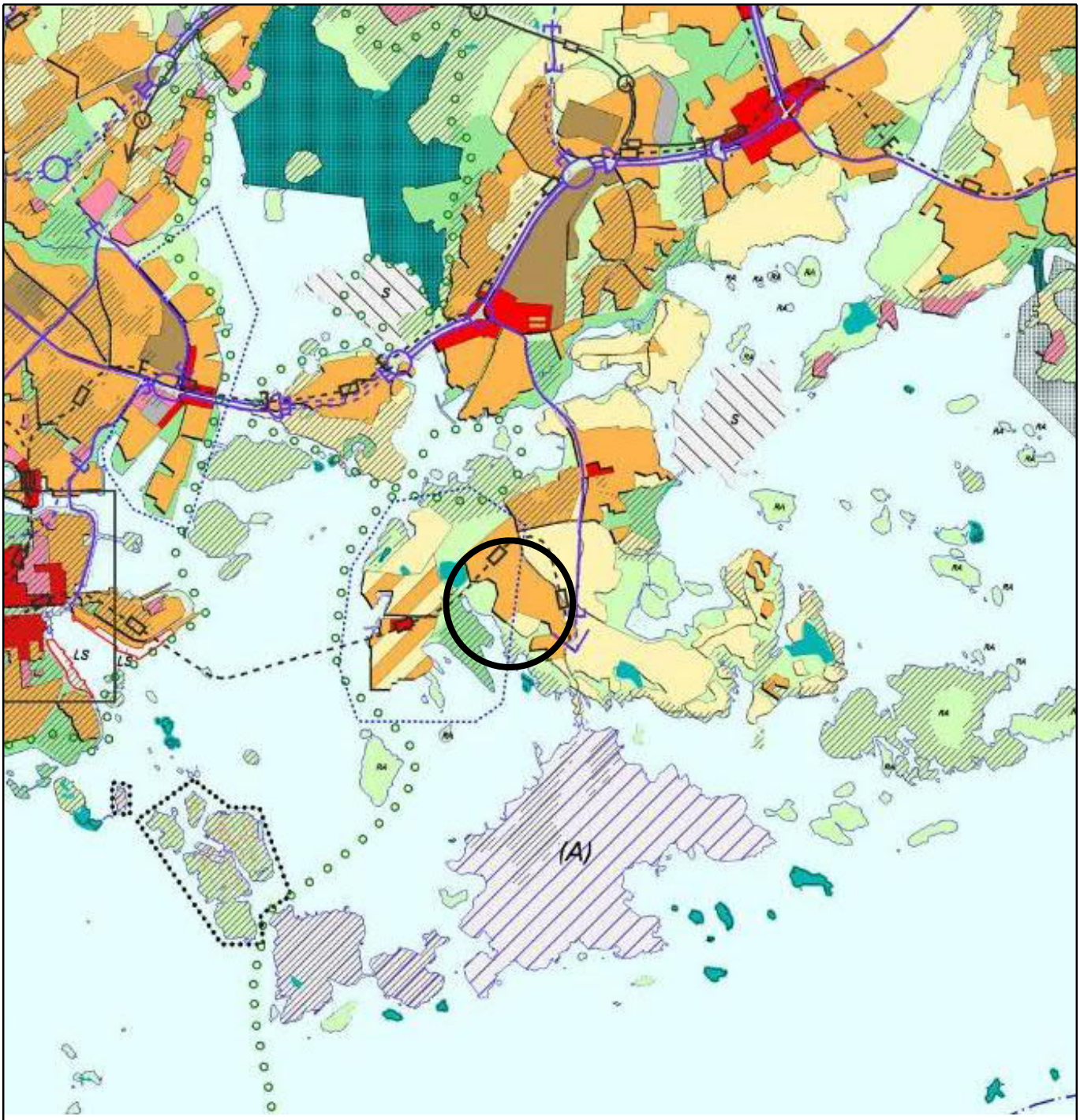
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen yksikkö /Kruunuvuorenranta-Vartiosaari-tiimi



Optiplan

Havainnekuva
Gunillantien ja Reiherintien kulma

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen yksikkö/ Kruunuvuorenranta-Vartiosaari-tiimi



KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA

T — Toimitilavaltaisena kehitettävä alue.

PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN

HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE

TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/ TOIMISTO/SATAMA

TEKNISEN HUOLLON ALUE

KAUPUNKIPUISTO

HUV EA — Ympärivuotisena tivolialueena kehitettävä alue. Ekoasumisen kokeilualue.

VIRKISTYSALUE

Helsinki-puistona kehitettävä alue.

LR — LIIKENNEALUE

LS — SATAMA-ALUE

SOTILASALUE

(A) — Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistys-alueeksi, jos yleiskaavakertelia osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois.

LUONNONSUOJELUALUE

KULTTUURIHISTORIALLISESTI, RAKENNUS-TAITEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIN KANNALTA MERKITTÄVÄ ALUE

MAAILMANPERINTÖKOHDE

VESIALUE

KESKUSPUISTON ALUE

SUUNNITTELUALUE

S — SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ RATKAISTAAN YLEISKAAVALLA TAI OSAYLEISKAAVALLA

MOOTTORIKATU

PÄÄKATU

METRO TAI RAUTATIE ASEMINEEN

JOUKKOLIIKENTEEN KEHÄMÄINEN RUNKO-LINJA ASEMINEEN (JOKERI, bussi tai raitiotie)

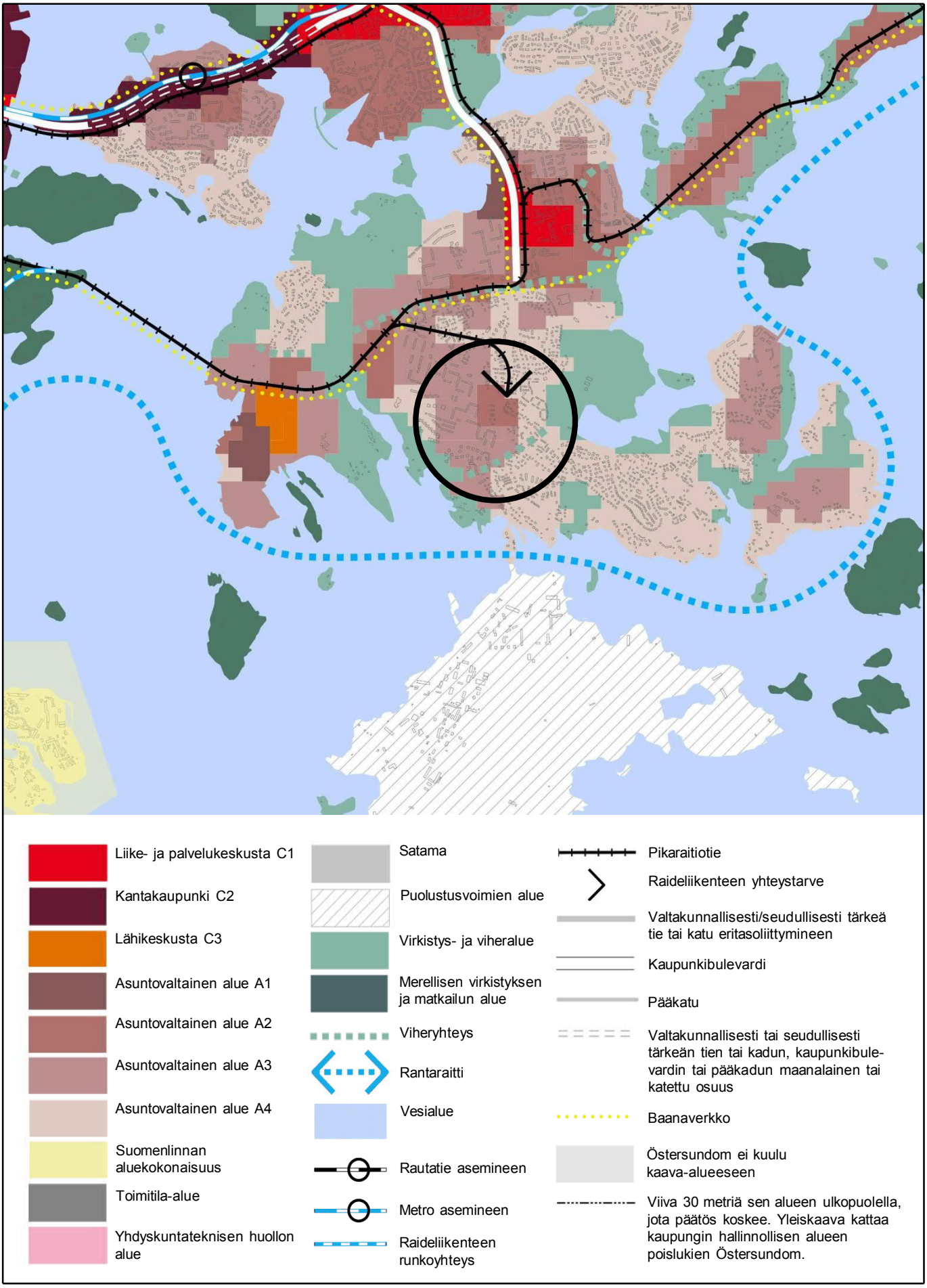
PÄÄLIIKENNEVERKON MAANALAINEN OSUUS

V — VIIRA, NOPEAN RAITIOTIEN VARAUS

KÄVELYKESKUSTA

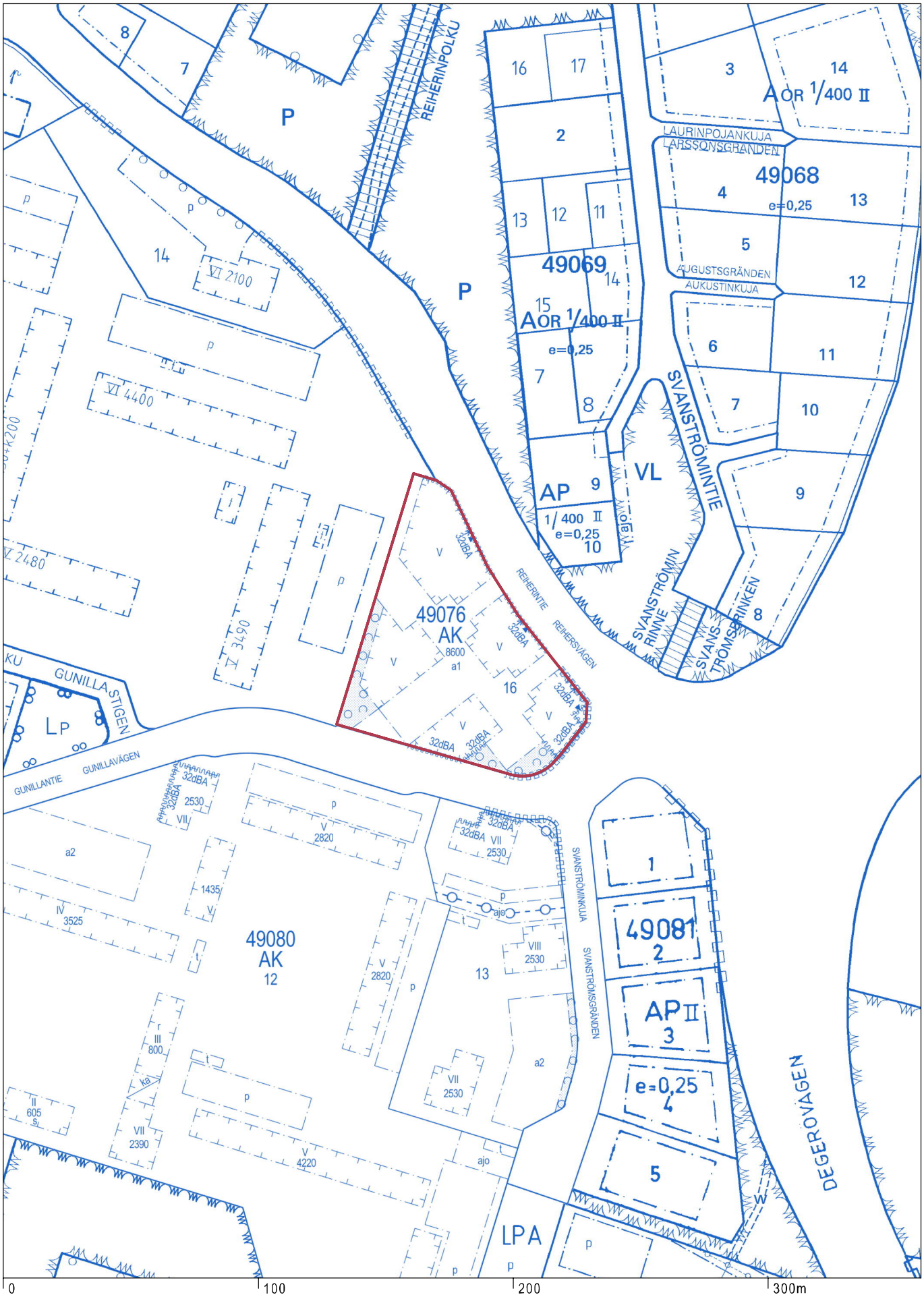
Ote Yleiskaava 2002:sta
Gunillantien ja Reiherintien kulma

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen yksikkö / Kruunuvuorenranta-Vartiosaari-tiimi



Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta
(kaupunginvaltuusto 26.10.2016)
Gunillantien ja Reiherintien kulma

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen yksikkö / Kruunuvuorenranta-Vartiosaari- tiimi



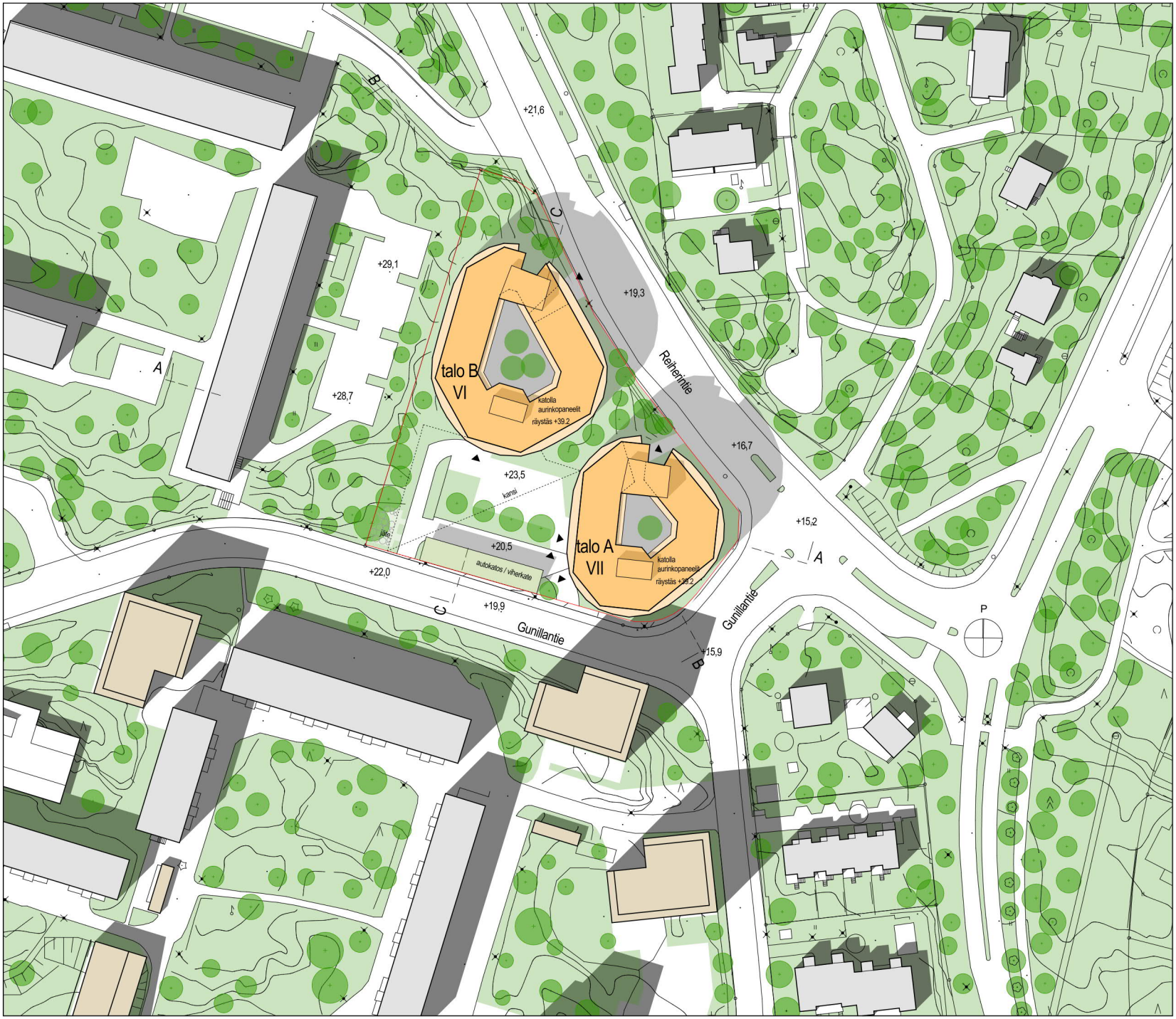
Ote ajantasa-asemakaavasta
Gunillantien ja Reiherintien kulma

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen yksikkö/ Kruunuvuorenranta-Vartiosaari-tiimi

PROJEKTISUUNNITELMA 30.4.2018

Troglodyyttien kristallipalatsi - Laajasalo

SSR Uusimaa Lumo IHPS optiplan



KERROSALA	
kerros	Ala
Kerrosala (rak.oik.) talo A	
1. kerros	498,5
2. kerros	640,8
3. kerros	845,5
4. kerros	990,8
5. kerros	990,8
6. kerros	990,8
7. kerros	990,8
	5 948,0 m^2
Kerrosala (rak.oik.) talo B	
2. kerros	224,6
3. kerros	621,4
4. kerros	885,1
5. kerros	1 186,7
6. kerros	1 186,7
7. kerros	1 186,7
	5 291,2 m^2
	11 239,2 m^2

RAKENNUSOIKEUDEN LISÄKSI RAKENNETTAVA KERROSALA:
- porrashuoneiden 20 m2/kerros/porrashuone ylittävä osa
- asumista palvelevat yhteistilat, varastot, tekniset tilat, autopaikat
- ulkoseinien 250 mm ylittävä paksuus

AUTOPAIKAT: 119 ap
=
1 ap / 93,8 kem2
0,57 ap / asunto

ASEMAPIIRROS

optiplan

PROJEKTISUUNNITELMA - 30.4.2018

Troglodyyttien kristallipalatsi - Laajasalo
Reiherintie 11
00870 HELSINKI

HANKESELOSTUS

Kohde	Kohtuuhintainen kerrostalo -hanke
Kaupunginosa	49. Laajasalo
Kortteli / tontti	49076 / 16
Osoite	Gunillantie 1a
Hakija	SSR Uusimaa / Kalevi Holopainen
	Koivuvaarankuja 2, 01640 Vantaa
Pääsuunnittelija,	Optiplan Oy / Julius Jääskeläinen,
arkkitehti	PL 124, 20101 Turku

RAKENNUSHANKE TAI TOIMENPIDE

Hanke on kahdesta atriumkerrostalosta ja pihakannen alaisesta pysäköintihallista koostuva kokonaisuus.
Hanke perustuu "Kohtuuhintainen kerrostalo" - tontinluovutuskilpailun voittaneeseen ehdotukseen "Troglodyyttien kristallipalatsi". Tontti on Helsingin kaupungin vuokratontti.
Asuinrakennuksista A-talo on vuokratalo (Kojamo), B-talo omistusasuntoja. Tontinluovutusehdoissa on määritelty asuntojen neliövuokrat ja -hinnat.

ASEMAKAAVA

Korttelissa on lainvoimainen asemakaava 12228, tullut voimaan 26.6.2015.

RAKENNUSOIKEUS

Nykyisessä kaavassa on osoitettu tontille kerrosalaa 8600 m^2. Suunnitelmassa on esitetty kerrosalaa 11240 m^2. Tarkemmat laajustiedot ovat asemapiirroksen yhteydessä.

ASUNNOT

Kohteessa on 109 vuokra-asuntoa ja 98 omistusasuntoa. Tarkempi erittely näistä on ohessa.

JULKISIVUT

Rakennuksen pääasiallinen julkisivumateriaali on lasi. Lasiseinien umpiosat ovat läpivärjättyä julkisivulevyä. Pilarit ja muut ulkoseinät ovat maalattua betonia. Parvekkeissa on lasikaiteet.

LIITTYMINEN YMPÄRISTÖÖN JA PIHA-ALUEET

Rakennukset poikkeavat ympäristöstään ja muodostavat kaupunkikuvallisen dominantin risteykseen.
Ympäristö on usean kerroksen korkuisten korkeuserojen luonnehtimaa kalliomaastoa. Tontin länsi- ja eteläpuolella on metsämaaston keskellä kallionlaelle rakennettuja matalia lamellitaloja 70-luvulta sekä pohjois- ja itäpuolella tiiviihköä pientaloasutusta. Katujen varteen on kaavoitettu täydennysrakentamisena 8-kerroksisia, rinteeseen tukeutuvia pistetaloja.
Rakennusten oleskelupiha on pysäköintilaitoksen päälle rakennettu kansipiha. Rakennusten välissä pyritään säilyttämään fragmentteja olemassaolevasta kalliomaastosta. Gunillantien varteen on suunniteltu viherkattoinen autokatos.
Rakennusten atriumsisäpihat ovat luonteeltaan urbaaneja ulkotiloja, joita on elävöitetty istutuksilla, vesiaiheella sekä säilyttämällä toisella sisäpihalla fragmentteja kalliomaastosta.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Autopaikkoja suunnitelmassa on esitetty kaksitasoiseen pysäköintilaitokseen 119 kpl, joka tarkoittaa noin 1 ap / 94 ke-m^2. Osa paikoista tehdään nimeämättöminä. Asukkaiden käyttöön osoitetaan tarvittaessa yhteiskäyttöautoja. Ajo pysäköintilaitokseen on Gunillantieltä.

Polkupyöräpaikat on sijoitettu rakennusten katutasoon varastoihin sisäpihan yhteyteen. Määrä on Helsingin yhteistilaohjeen mukainen 1pp/30 ke-m^2.

YHTEISTILAT

Yhteistilat on ratkaistu Helsingin yhteistilaohjeen mukaisesti. Irtaimisto-, ulkoiluväline- ja liikuntavälinevarastot ovat rakennusten maan alle jäävissä osissa. Pihasisäänkäyntien yhteydessä on porrastupa, johon yhdistyy pesula- ja kerhohuonetoiminnot. Tuvan yhteydessä on myös saunaosasto. Lisäksi molemmissa taloissa on toinen, luonteeltaan rauhallisempi saunaosasto.

VÄESTÖNSUOJAT

S1-luokan väestönsuojat sijaitsevat rakennusten maan alle jäävissä osissa. Väestönsuojat toimivat rauhan aikana polkupyörä- ja irtaimistovarastoina.

ESTEETTÖMYYS

Molempiin taloihin on esteetön yhteys kadulta sisäpihan kautta sekä pihatasosta.

PELASTUSTOIMINTA

Talot ovat pelastustoiminnan näkökulmasta sivukäytävätaloja. Taloissa on kaksi osastoitua poistumisporrasta ja asunnoista pääsee poistumaan aina kahteen eri suuntaan. Tällöin ei varapoistumista tarvitse järjestää parvekkeen kautta ja nostopaikkoja ei tarvita.

Molempiin taloihin on sisäänkäynti suoraan kadulta.

Pihakannelle on järjestetty pelastustie Gunillantieltä.

LAAJASALO TROGLODYYTTIEN KRISTALLIPALATSI

HUONEISTOALAT tarkistettu 10.10.2017

TALO A

tyyppi	m2	kpl	m2 yht.
1h+kt	32	37	1184
2h+kt	47	38	1786
3h+kt	57	7	399
"	60,5	18	1089
4h+kt	73,5	9	661,5
		109	5119,5

keskipinta-ala
46,96789

perheasuntoja huoneistoalasta
41,99 %

perheasuntojen keskipinta-ala
63,22059

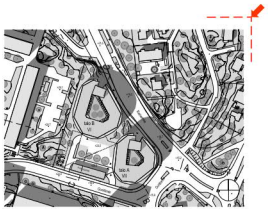
TALO B

tyyppi	m2	kpl	m2 yht.
1h+kt	32	35	1120
2h+kt	47	27	1269
3h+kt	57	0	0
"	60,5	32	1936
4h+kt	73,5	4	294
		98	4619

keskipinta-ala
47,13265

perheasuntoja huoneistoalasta
48,28 %

perheasuntojen keskipinta-ala
61,94444



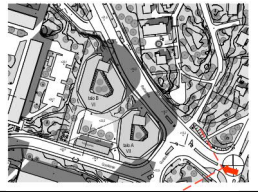
SOVITUS ILMAKUVAAN

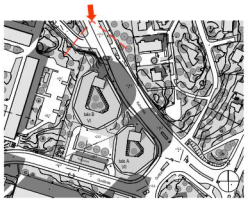
SOVITUS ILMAKUVAAN 2

optiplan

PROJEKTISUUNNITELMA - 30.4.2018

Troglodyyttien kristallipalatsi - Laajasalo
Reiherintie 11
00870 HELSINKI





SOVITUS KATUNÄKYMÄÄN

HAVAINNEKUVA REIHERINTIELTÄ POHJOISESTA

Talo A, sisäpiha, valaistus kesä-heinäkuussa puolen päivän aikaan

Talo B, sisäpiha, valaistus kesä-heinäkuussa puolen päivän aikaan

HAVAINNEKUVAT ATRIUMEISTA

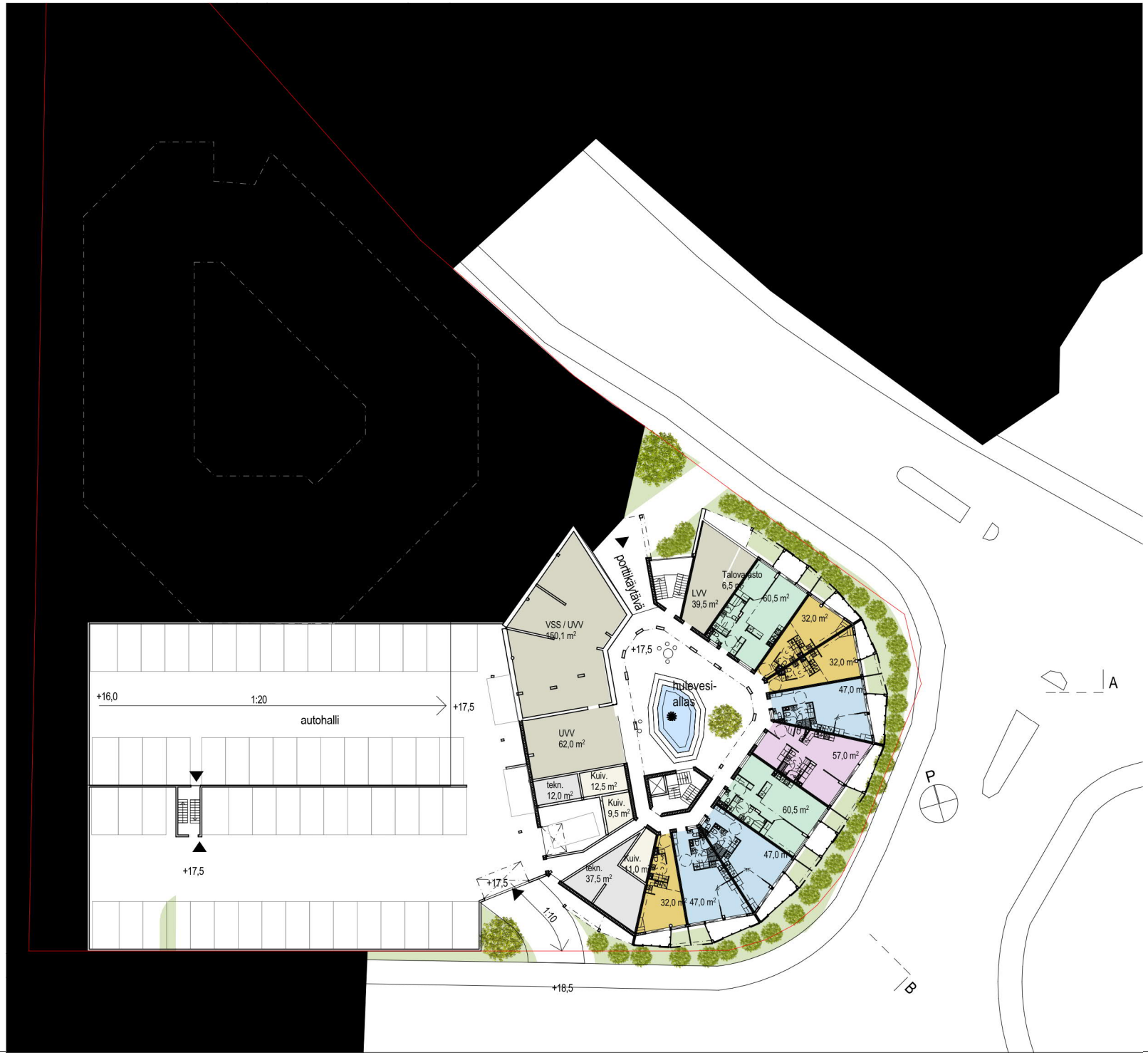
sivu 10/19

PIHAPIIRUSTUS 1/200

optiplan

PROJEKTISUUNNITELMA - 30.4.2018

Troglodyyttien kristallipalatsi - Laajasalo
Reiherintie 11
00870 HELSINKI

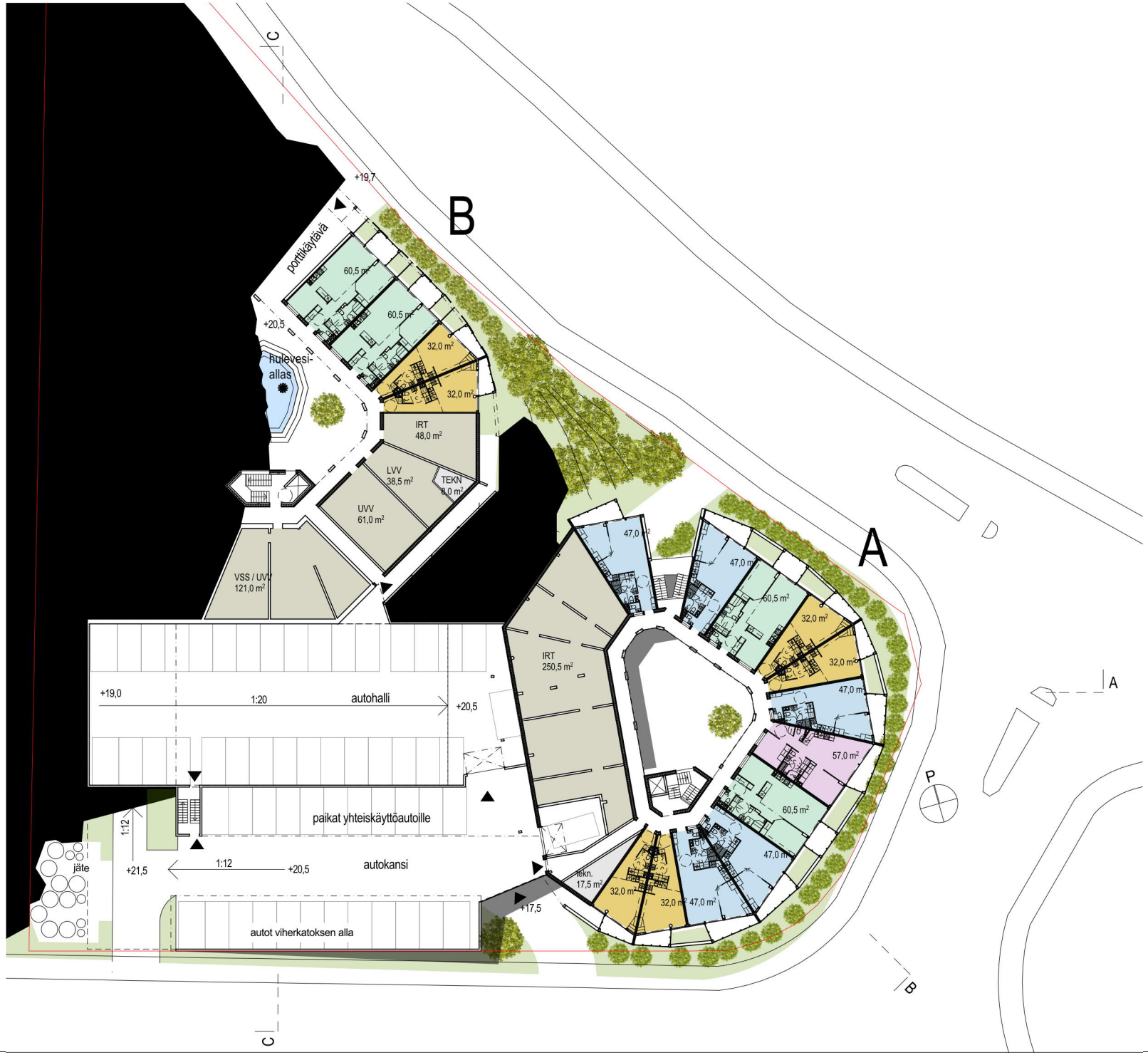


sivu 11/19
A-talo 1. KERROS 1/400

optiplan

PROJEKTISUUNNITELMA - 30.4.2018

Troglodyyttien kristallipalatsi - Laajasalo
Reiherintie 11
00870 HELSINKI



sivu 12/19
A 2. / B 1. KERROS 1/400

optiplan

PROJEKTISUUNNITELMA - 30.4.2018

Troglodyyttien kristallipalatsi - Laajasalo
Reiherintie 11
00870 HELSINKI

sivu 13/19

A3. / B2. KERROS 1/400

optiplan

PROJEKTISUUNNITELMA - 30.4.2018

Troglodyyttien kristallipalatsi - Laajasalo
Reiherintie 11
00870 HELSINKI

sivu 14/19

A4. / B3. KERROS 1/400

optiplan

PROJEKTISUUNNITELMA - 30.4.2018

Troglodyyttien kristallipalatsi - Laajasalo
Reiherintie 11
00870 HELSINKI

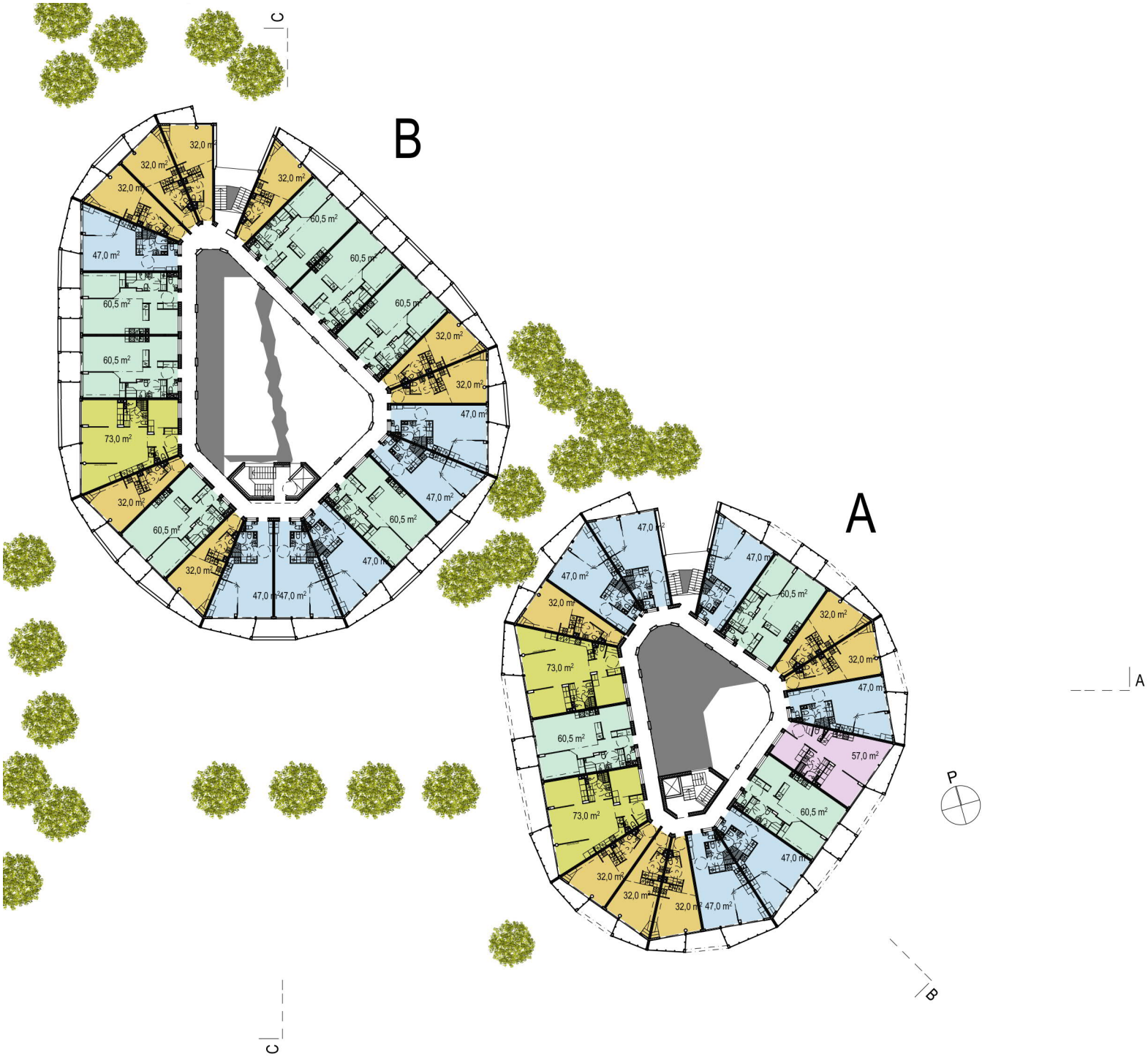
sivu 14/19

A4. / B3. KERROS 1/400

optiplan

PROJEKTISUUNNITELMA - 30.4.2018

Troglodyyttien kristallipalatsi - Laajasalo
Reiherintie 11
00870 HELSINKI

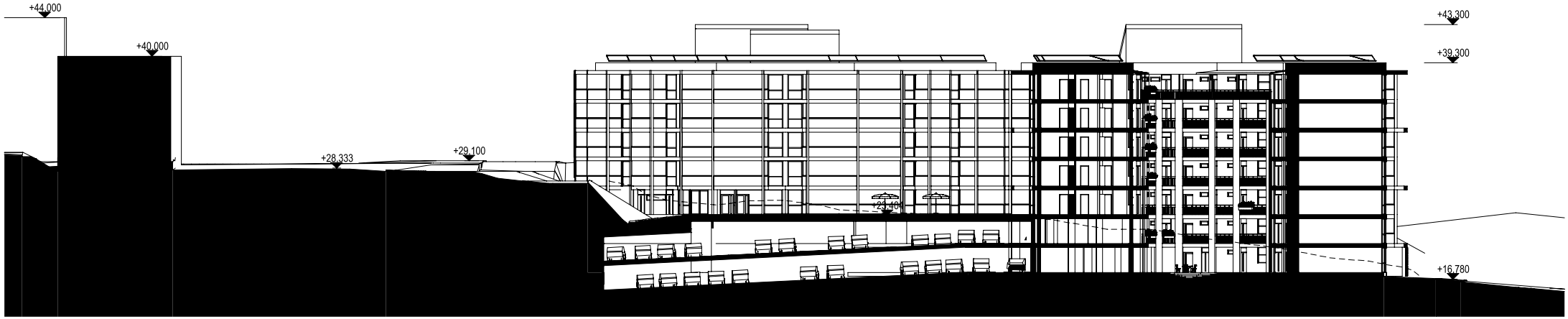


A5.-7. / B4.-6. KERROS 1/400

optiplan

PROJEKTISUUNNITELMA - 30.4.2018

Troglodyyttien kristallipalatsi - Laajasalo
Reiherintie 11
00870 HELSINKI



leikkaus A-A 1:400

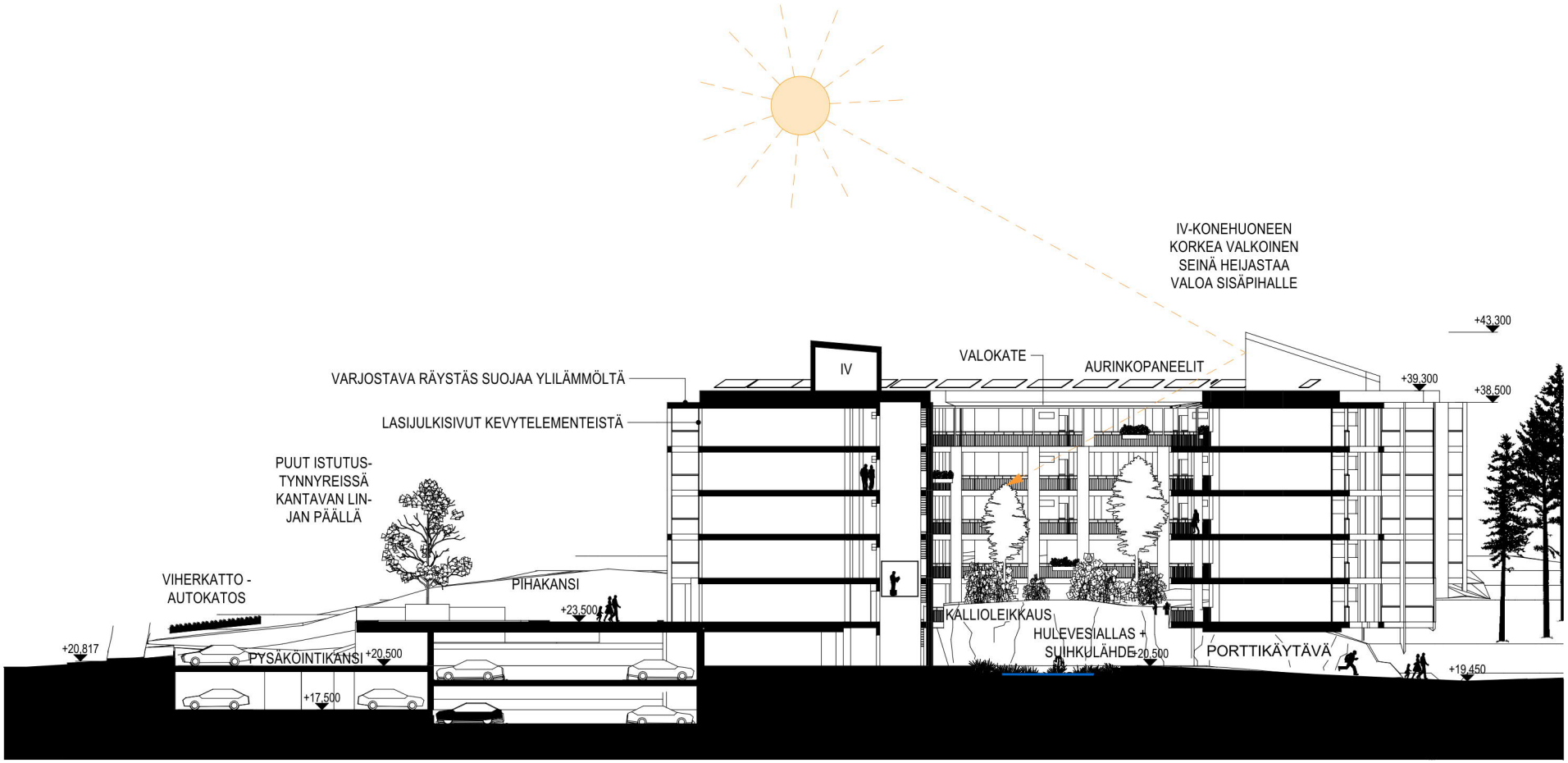
leikkaus B-B 1:400

LEIKKAUS A-A JA B-B

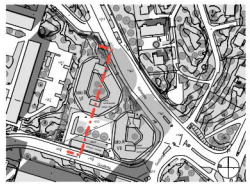
optiplan

PROJEKTISUUNNITELMA - 30.4.2018

Troglodyyttien kristallipalatsi - Laajasalo
Reiherintie 11
00870 HELSINKI



leikkaus C-C (1) 1:300



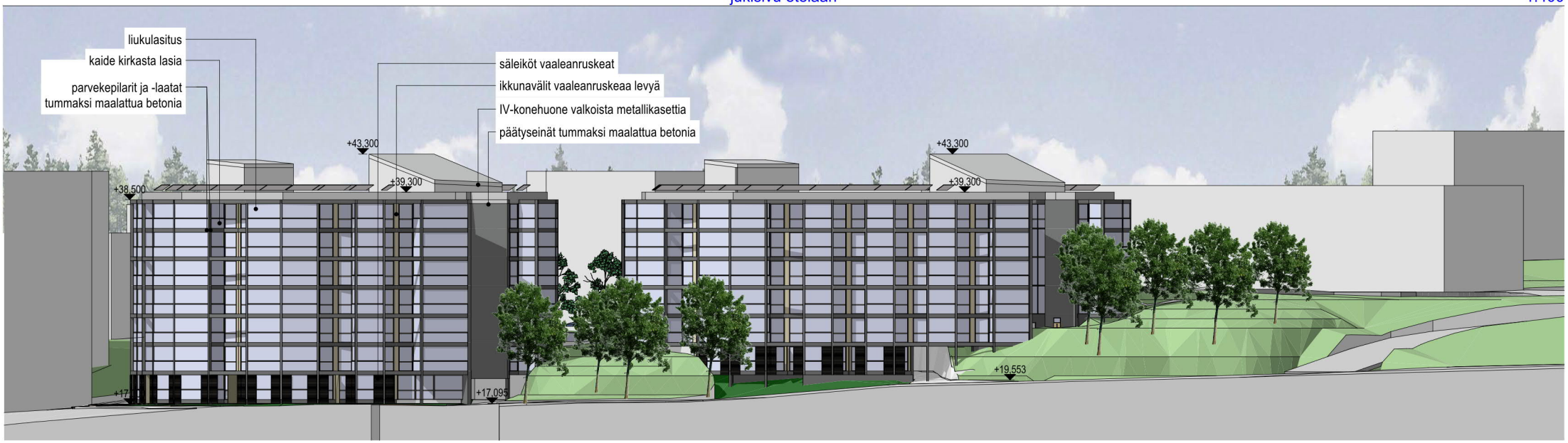
sivu 17/19
LEIKKAUS C-C

optiplan

PROJEKTISUUNNITELMA - 30.4.2018

Troglodyyttien kristallipalatsi - Laajasalo
Reiherintie 11
00870 HELSINKI

jukisivu etelään 1:400



julkisivu koilliseen 1:400

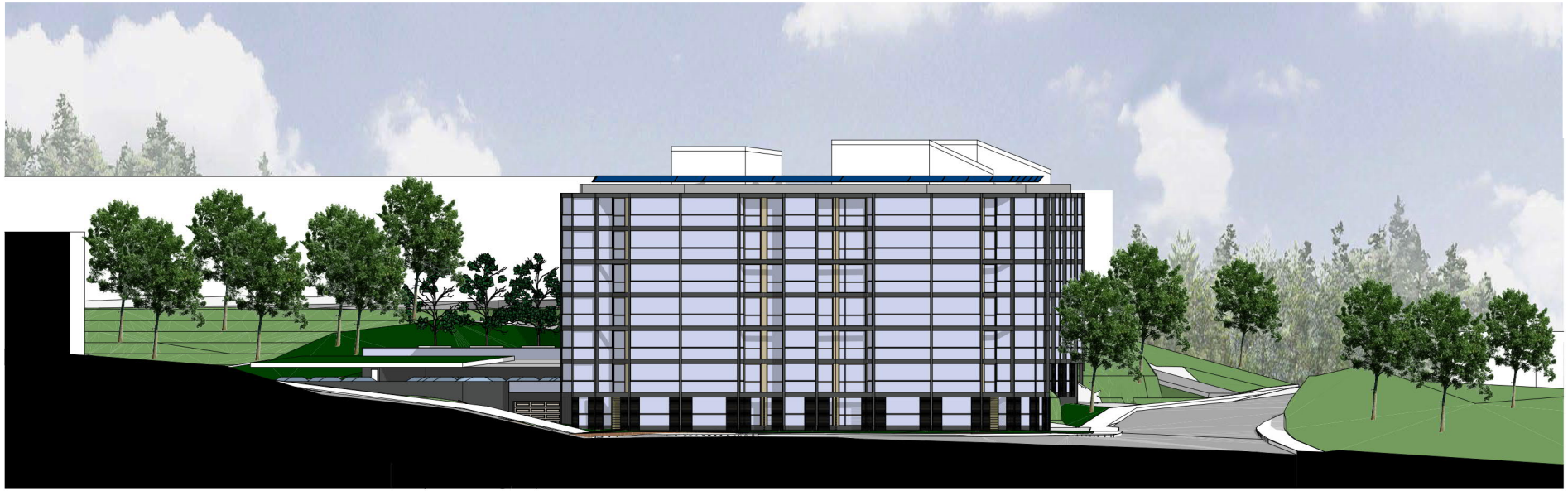
sivu 18/19

JULKISIVUT ETELÄÄN JA KOILLISEEN

optiplan

PROJEKTISUUNNITELMA - 30.4.2018

Troglodyyttien kristallipalatsi - Laajasalo
Reiherintie 11
00870 HELSINKI



Julkisivu kaakkoon 1:400

Julkisivu luoteeseen 1:400

JULKISIVUT KAAKKOON JA LUOTEESEEN

optiplan

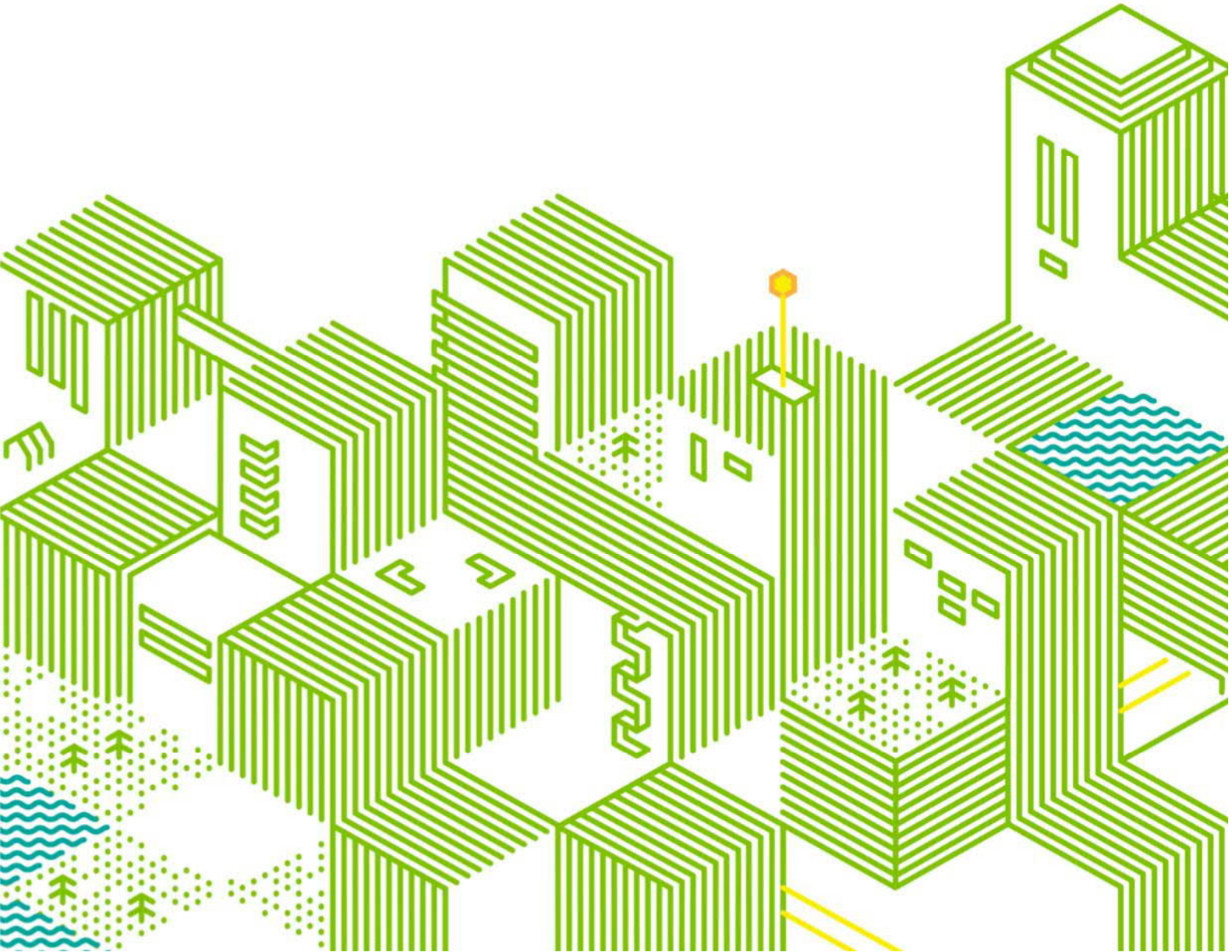
PROJEKTISUUNNITELMA - 30.4.2018

Troglodyyttien kristallipalatsi - Laajasalo
Reiherintie 11
00870 HELSINKI

SITOWISE

Reiherintie 11, asemakaavamuutoksen liikennemeluselvitys

Päiväys	30.5.2018
Projekti	YKK64195
Tilaaja	SSR Uusimaa
Kohde	Reiherintie 11, Helsinki



Sisällys

1 Yhteystiedot ... 2
1.1 Kohde ... 2
1.2 Tilaaja ... 2
1.3 Suunnittelu ... 2
2 Taustatiedot ... 3
3 Menetelmät ja lähtötiedot ... 3
3.1 Melun ohjearvot ... 3
3.2 Melulaskennat ... 3
3.3 Liikennetiedot ... 4
4 Tulokset ... 5
4.1 Ulko-oleskelualueiden ja parvekkeiden melutasot ja meluntorjunta ... 5
4.2 Rakennusten heijastusvaikutus ... 5
4.3 Suurimmat julkisivuihin kohdistuvat melutasot ... 6
5 Jatkotoimenpidesuositukset ... 6
6 Virhelähteet ... 7
7 Liitteet ... 7
8 Viitteet ... 8

1 Yhteystiedot

1.1 Kohde

Reiherintie 11
Helsinki

1.2 Tilaaja

SSR Uusimaa
Koivuvaarankuja 2
01640 Vantaa

Kalevi Holopainen

1.3 Suunnittelu

Sitowise Oy
Tuulikuja 2, 02100 Espoo
+358 20 747 6000 | vaihde

Jarno Kokkonen, Vanhempi asiantuntija, diplomi-insinööri
projektipäällikkö ja meluasiantuntija
puh +358 20 747 6198 | puh.
email jarno.kokkonen@sitowise.com

Olli Kontkanen, asiantuntija, diplomi-insinööri
laadunvarmistus
puh +358 20 747 6230 | puh.
email Olli.Kontkanen@sitowise.com

2 Taustatiedot

Tehtävänä oli laatia liikennemeluselvitys asemakaavamuutosta varten. Kohde sijaitsee Helsingissä osoitteessa Reiherintie 11. Työssä selvitettiin melumallinnuksen keinoin liikennemelun vaikutukset sekä arvioitiin meluntorjunnan tarve ja rakennusten rakenteiden äänitasoerovaatimukset sekä esitettiin ohjeet ja suositukset alueiden melunhallinnan ja -torjunnan jatkosuunnittelulle. Lisäksi työssä selvitettiin 3D-melumallinnuksen avulla tulevan rakennusmassan heijastusvaikutus nykyisiin asuinrakennuksiin.

3 Menetelmät ja lähtötiedot

3.1 Melun ohjearvot

Melulaskennan tuloksia on verrattu valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) annettuihin melutason ohjearvoihin (Taulukko 1) [2] sekä ympäristöministeriön asetukseen rakennuksen ääniympäristöstä (voimaantulo 1.1.2018) [3]. Melun ohjearvot on tarkoitettu käytettäväksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyissä. Ohjearvot on annettu erikseen päivä- (klo 7–22) ja yöajan (klo 22–7) melutasoille. Uudessa asetuksessa [3] päivätilanne on määräävä, joten tässä työssä on sovellettu ulko-oleskelualueiden päiväajan 55 dB rajaarvoa. Julkisivujen äänitasoerovaatimuksen ΔL määrittämiseen sovelletaan asuinhuoneiden päiväajan 35 dB ja yöajan 30 dB sisätilojen ohjearvoja. Uuden asuinrakennuksen ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava siten, että äänitasoerovaatimus ΔL on vähintään 30 dB [3].

Taulukko 1 Valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) annetut melutason ohjearvot [2]

Ohjearvot ulkona	Päivällä $L_{Aeq,\ klo\ 7–22}$	Yöllä $L_{Aeq,\ klo\ 22–7}$
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- ja oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50 dB
Uudet asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja hoitolaitoksia palvelevat alueet	55 dB	45 dB
Loma-asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB
Ohjearvot sisällä	$L_{Aeq,\ klo\ 7–22}$	$L_{Aeq,\ klo\ 22–7}$
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneistot	45 dB	-

3.2 Melulaskennat

Melulaskenta perustuu melun leviämiseen 3D-maastomallissa, johon on mallinnettu melulähteet, rakennukset, meluaidat ja maastonmuodot sekä näiden akustiset ominaisuudet. Liikennemelulähteiden melupäästö määritetään liikennetietojen perusteella. Maastomalli ulottuu yli 1000 metrin etäisyydelle selvitysalueesta ja sisältää kaikki merkittävät tieliikenteen melulähteet.

Melumallina on käytetty Helsingin kaupungin meluselvityksen 2017 melumallia [5]. Laajat asfalttialueet, kadut ja rakennusten katot on mallinnettu akustisesti kovina (α =0). Melumalliin on päivitetty uudet rakennusmassat sekä tontin tulevat korkeustasot [1].

Melulaskennat on suoritettu DataKustik CadnaA 2018 -melulaskentaohjelmalla. Laskenta perustuu yleisesti Suomessa käytettävään yhteispohjoismaiseen tieliikennemelun laskentamalliin (Nordic Prediction Method) [6]. Laskentamallin tarkkuus on lähietäisyydellä tieliikennemelumallissa tyypillisesti ±2 dB. Melulaskennat on tehty ennustetilanteen 2040 liikennemäärillä (KAVL).

Selvityksessä on laskettu päivä- ja yöajan keskiäänitasot (L_{Aeq}), jolloin niitä voi verrata valtioneuvoston antamiin melutasojen ohjearvoihin sekä ympäristöministeriön antamiin raja-arvoihin. Työssä on selvitetty melun ohjearvojen toteutumista oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla ja parvekkeilla, ja julkisivurakenteiden äänitasoerovaatimusten tarve.

Tärkeimmät laskenta-asetukset melulaskennassa:

- Laskentaruudukon koko 2 x 2 metriä. Jokainen ruutu on laskettu ilman ruutujen interpolointia
- Meluvyöhykkeiden laskentakorkeus 2 metriä
- Laskentasäde 1000 metriä
- Laskennassa mukana 2. kertaluvun heijastukset
- Rakennukset ja meluaidat heijastavia 1 dB heijastusvaimennuksella.
- Kukin melulähde yksittäisenä emissiolähteenä (pohjoismaisen tiemelumallin mukaisesti)
- Heijastustason määrittelyssä suurin sallittu poikkeama on 1 metri
- **Julkisivuun/parvekkeeseen kohdistuva melutaso** on laskettu korkeussuunnassa 3 metrin välein alkaen 2 metriä maanpinnasta. Melutaso on laskettu 5 cm etäisyydelle julkisivusta. Julkisivusta heijastuvaa melua ei huomioida.
- Julkisivulaskennassa pisteväli on vaakasuunnassa 1–5 metriä

3.3 Liikennetiedot

Melulaskennassa käytetyt tieliikennetiedot on esitetty taulukossa 2. Nykytilanteen 2018 ja ennustetilanteen 2040 tieliikennetiedot perustuvat kaupungin toimittamiin (Anu Haahla) liikennetietoihin. Melumallinnus on tehty mitoittavammassa ennustetilanteessa, nykytilanteessa melutasot ovat noin 1,5 - 2,5 dB pienemmät. Taulukossa 3 on esitetty melulaskennassa käytetyt vuorokausijakaumat katuluokittain.

Taulukko 2 Melulaskennassa käytetyt tieliikennetiedot

Tie-/katuosuus	KAVL 2018 nykytilanne [ajon./vrk]	KAVL 2040 ennuste [ajon./vrk]	Nopeus [km/h]	Raskas-% [%] (D/E/N)	Katu-luokka
Gunnilantie	2 000	3 000	40	10	4
Svanströminkuja	500	500	40	7	3
Laajasalontie	5 500	8 000	50	8	3
Jollaksentie	5 700	6 700	40	5	4
Reiherintie	2 000	3 500	40	10	4

Taulukko 3 Liikenteen vuorokausijakauma

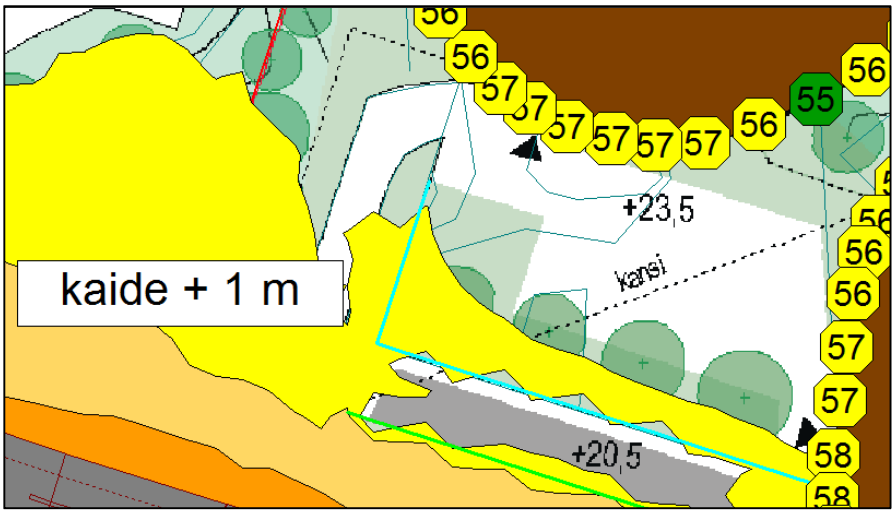
Katuluokka	Päivä	Yö
1. Maantie	88 %	12 %
2. Pääkatu	88 %	12 %
3. Alueellinen kokoojakatu	94 %	6 %
4. Paikallinen kokoojakatu	94 %	6 %

4 Tulokset

Melulaskennalla selvitettiin liikenteen aiheuttamat päivä- ja yöajan keskiäänitasot $L_{Aeq,\ 7–22}$ ja $L_{Aeq,\ 22–7}$. Oleskelualueiden melutasot ja parvekkeisiin/julkisivuihin kohdistuvat suurimmat melutasot on esitetty liitteissä 1.1 ja 1.2.

4.1 Ulko-oleskelualueiden ja parvekkeiden melutasot ja meluntorjunta

Liitteestä 1.1 ja kuvasta 1 nähdään, että lähes koko kannen alueella päästään alle 55 dB päiväohjearvon, kun oleskelualueen suojana on 1 metriä korkea tiivis kaide. Ohjearvo ylittyy vain kaiteen välittömässä läheisyydessä.



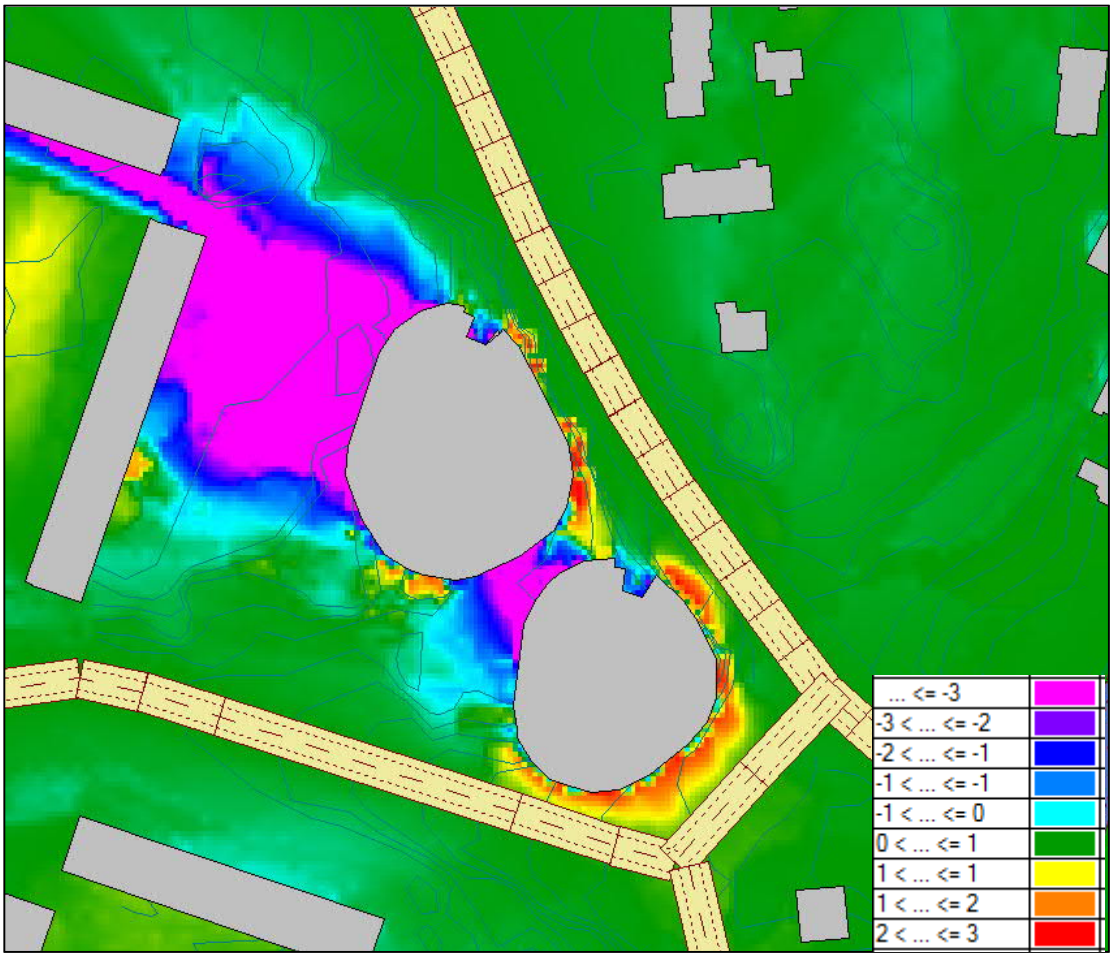
Kuva 1 Päiväajan melutasot (keltaisella 55-60 dB) pihakannella ennustetilanteessa v. 2040.

Parvekelasitukseen kohdistuvat suurimmat melutasot ovat vuoden 2040 ennustetilanteessa 64 dB, joten lasituksen tulee suurimmillaan täyttää 9 dB äänitasoerovaatimus.

4.2 Rakennusten heijastusvaikutus

Kuvassa 2 on esitetty eri mallinnustulosten erotuskuva, josta näkyy uusien rakennusmassojen vaikutus ennustetilanteessa. Uudet rakennukset eivät heijasta melua nykyisien asuinrakennuksien suuntaan tai heijastusvaikutus on kokonaismelutason kannalta merkityksetöntä (~0,1 dB). Kaarevat (kuperat) pinnat hajottavat äänen eri suuntiin eikä kadun välittömässä läheisyydessä ole suoraa pitkää yhtenäistä pintaa joka voisi heijastaa ääntä nykyisen asutuksen luokse. Luoteissuuntaan

uudet rakennusmassat toimivat meluesteenä, eli varjostavat tieliikenteen melulta (vaikutus noin -3…-4 dB).



Kuva 2 Uusien rakennuksien vaikutus (Melutasojen erotus = Ennustetilanne uusien rakennuksien kanssa – Ennustetilanne ilman uusia rakennuksia).

4.3 Suurimmat julkisivuihin kohdistuvat melutasot

Liitteestä 1.1 voidaan havaita, että kaikilla julkisisuilla päiväajan melutasot jäävät alle 65 dB.

Gunilantien puoleisilla julkisivuilla on suurimmat julkisivumelutasot 64 dB, joten sopiva äänitasoerovaatimus on 30 dB. Uudessa rakennuksen ääniympäristö asetuksessa [3] uusien asuinrakennuksien tulee täyttää 30 dB äänitasoerovaatimus, joten erillistä kaavamerkintää ei välttämättä ole tarpeen esittää.

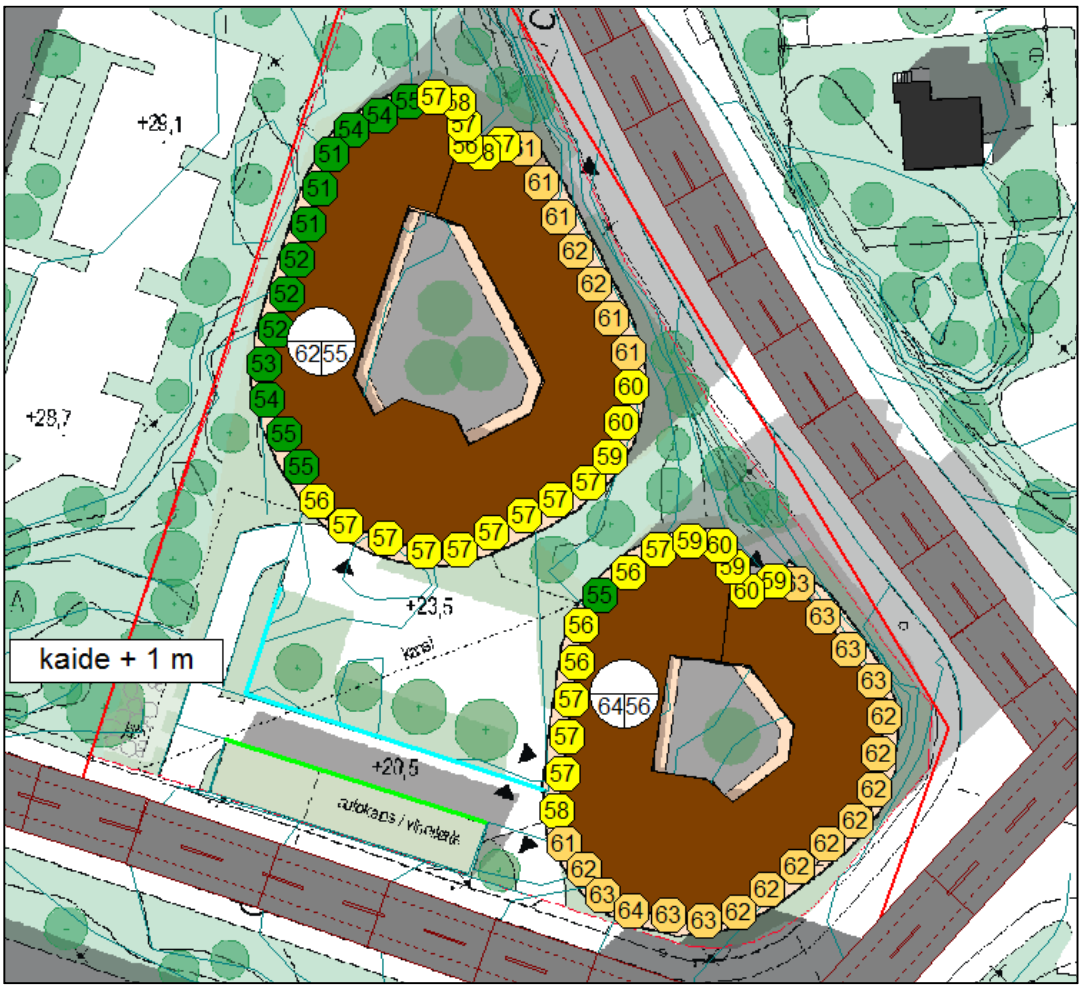
5 Jatkotoimenpidesuositukset

Parvekkeiden yksityiskohtaisia ratkaisuja ja akustiikkasuunnittelua on tarkennettava jatkosuunnittelussa ja lisäksi julkisivun eri rakenneosille tulee asettaa ääneneristysvaatimukset esimerkiksi ympäristöministeriön oppaan 108 mukaisesti [4].

6 Virhelähteet

Julkisivujen äänitasoerovaatimus on arvioitu parvekelinjassa olevan melutason perusteella. Todellinen julkisivuun kohdistuva melutaso on pienempi julkisivun suuremmasta etäisyydestä sekä parvekerakenteiden ja lasituksen antaman suojauksen ansiosta. Kuvassa 3 on esitetty julkisivuun kohdistuvat melutasot ilman parvekkeita.

Pohjoismainen laskentamalli ei huomioi risteysalueiden kiihdytystä ja jarrutusta, joten mikäli eteläiselle rakennukselle esitetään kaavassa äänitasoerovaatimuksia, on kaikille katujen puoleisille julkisivuille sopiva arvo 30 dB, jolloin äänitasoerovaatimuksessa on noin 2 dB lisävarmuusvara.



Kuva 3 Suurimmat laskennalliset päiväajan julkisivumelutasot 2040 ennustetilanteessa.

7 Liitteet

Liite 1.1 Päiväajan meluvyöhykkeet ja julkisivuihin kohdistuvat melutasot ennustetilanteessa

Liite 1.2 Yöajan meluvyöhykkeet ja julkisivuihin kohdistuvat melutasot ennustetilanteessa

8 Viitteet

[1] Troglodyyttien kristallipalatsi, projektisuunnitelman asemapiirros, Optiplan 28.3.2018
[2] Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 29.10.1992/993. Voimaantulo: 1.1.1993. Saatavissa: http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/1992/19920993
[3] Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä 24.11.2017. Voimaantulo: 1.1.2018. Saatavilla: http://www.ymparisto.fi/download/noname/%7B338597D6-72CE-4E19-974A-F51A162F224B%7D/132594
[4] Rakennuksen julkisivun ääneneristävyyden mitoittaminen, Ympäristöopas: 108, Ympäristöministeriö 2003.
[5] Helsingin ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2017, Sito Oy.
[6] Road traffic noise – Nordic prediction method, TemaNord 1996:525, Nordic Council of Ministers 1996.

Liikennemeluselvitys Reiherintie 11 Laajasalo

tilaaja Kalevi Holopainen, SSR Uusimaa

suunnittelu Jarno Kokkonen, Sitowise

1 Tehtävä

Työssä selvitettiin 3D-melumallinnuksen avulla tulevan rakennusmassan heijastusvaikutus nykyisien asuinrakennuksiin. Mallinnus suoritettiin pohjoismaisella tieliikennemelunlaskentamallilla.

2 Lähtötiedot ja mallinnusperiaatteet

Melulaskenta perustuu melun leviämiseen 3D-maastomallissa, johon on mallinnettu melulähteet, rakennukset, meluaidat ja maastonmuodot sekä näiden akustiset ominaisuudet. Liikennemelulähteiden melupäästö määritetään liikennetietojen perusteella. Maastomalli ulottuu yli 1000 metrin etäisyydelle selvitysalueesta ja sisältää kaikki merkittävät tieliikenteen melulähteet. Laajat asfalttialueet, kadut ja rakennusten katot on mallinnettu akustisesti kovina (α =0). Melumallinuksen lähtötietona käytettiin Helsingin kaupungin EU-melumallia, johon lisättiin suunnitellut rakennusmassat (Troglodyyttien kristallipalatsi, projektisuunnitelman asemapiirros, optiplan 28.3.2018) sekä päivitettiin kaupungilta saadut ennusteliikennemäärät.

Mallinnuksessa käytetyt ennusteliikennemäärät:

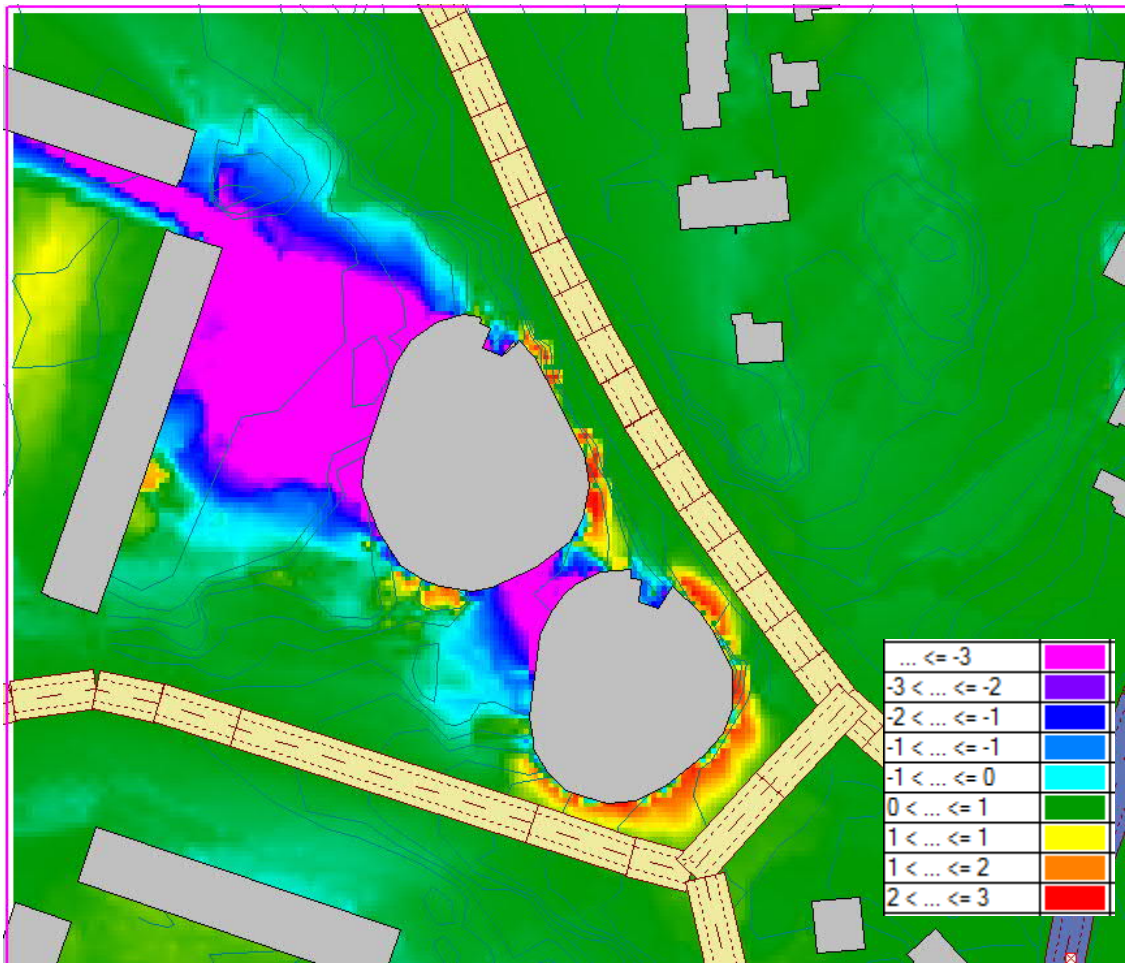
- Gunillantie KAVL (2040) 3 000 raskaanliikenteen osuus:10 %
- Svanströminkuja, 500, 4 %
- Reiherintie, 3 500, 10 %
- Laajasalontie,8 000, 8 %
- Jollaksentie, 6 700, 5 %

Tärkeimmät laskenta-asetukset melulaskennassa:

- Laskentaruudukon koko 2 x 2 metriä. Jokainen ruutu on laskettu ilman ruutujen interpolointia
- Meluvyöhykkeiden laskentakorkeus 2 metriä
- Laskentasäde 1500 metriä
- Laskennassa mukana 2. kertaluvun heijastukset
- Rakennukset heijastavia 1 dB heijastusvaimennuksella. Uudet rakennukset 0 dB
- Kukin melulähde yksittäisenä emissiolähteenä (pohjoismaisen tiemelumallin mukaisesti)
- Heijastustason määrittelyssä suurin sallittu poikkeama on 1 metri

3 Tulokset ja johtopäätökset

Kuvassa 1 on esitetty mallinnustulos, josta näkyy uusien rakennusmassojen vaikutus ennustetilanteessa. Uudet rakennukset eivät heijasta melua nykyisien asuinrakennuksien suuntaan tai heijastusvaikutus on merkityksetön (~0,1 dB). Kaarevat (koverat) pinnat hajottavat äänen eri suuntiin eikä kadun välittömässä läheisyydessä ole suoraa pitkää yhtenäistä pintaa joka voisi heijastaa ääntä nykyisen asutuksen luokse. Luoteissuuntaan uudet rakennusmassat toimivat meluesteenä, eli varjostavat tieliikenteen melulta (vaikutus noin -3…-4 dB).



Kuva 1 Uusien rakennuksien vaikutus (Ennustetilanne uusien rakennuksien kanssa – Ennustetilanne ilman uusia rakennuksia)

Liite 1.1
Reiherintie 11
Helsinki, meluselvitys

SSR Uusimaa

vuoden 2040 liikenne-ennuste

pihamelutaso ja
parvekkeisiin kohdistuvat melutasot

päiväajan meluvyöhykkeet

Selitteet

Rakennukset

- Uusi asuinrakennus
- Asuinrakennus

Päiväajan keskiäänitaso

$L_{Aeq,\ 7\text{-}22}$
(laskentakorkeus: 2 m)

- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

Meluntorjunta

- meluseinä/ -kaide
- umpinaisen autokatoksen reuna

SITOWISE

Mittakaava 1:1000 (A4)
Päivämäärä: 23.05.18
CadnaA 2018 -melulaskentaohjelma
Nordic Prediction Method
Laatinut: JKo

Liite 1.2
Reiherintie 11
Helsinki, meluselvitys

SSR Uusimaa

vuoden 2040 liikenne-ennuste

pihamelutaso ja
parvekkeisiin kohdistuvat melutasot

yöajan meluvyöhykkeet

Selitteet

Rakennukset

- Uusi asuinrakennus
- Asuinrakennus

Yöajan keskiäänitaso

$L_{Aeq,\ 22\text{-}7}$
(laskentakorkeus: 2 m)

- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

Meluntorjunta

- meluseinä/ -kaide
- umpinaisen autokatoksen reuna

SITOWISE

Mittakaava 1:1000 (A4)
Päivämäärä: 23.05.18
CadnaA 2018 -melulaskentaohjelma
Nordic Prediction Method
Laatinut: JKo

Tuloskortti

Päivämäärä	8.6.2018	**Korttelinumero**	49076
		Tonttinumero	6

Viherkertoimen laskelma

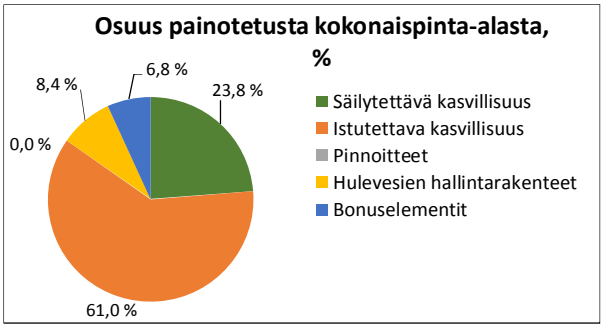
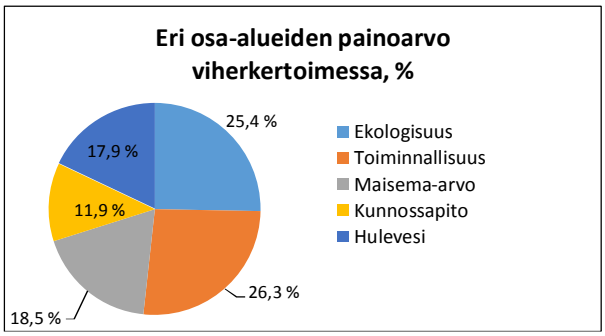
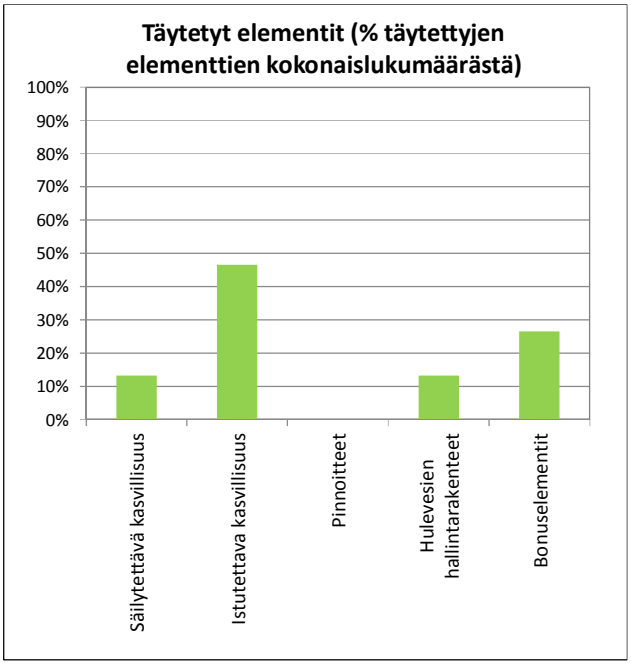
Viher- kerroin	**0,76**
Tavoitetaso	**0,70**

Hulevesimäärä m³	
47,9	
Valuma kerroin C	**Mahdollisuus viivyttämiseen ulkopuolella**
0,7	**Ei**
Viivytystilavuustarve tontilla m³	
47,9	
Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m³	**Jää viivyttämättä m³**
5,0	**42,9**
Läpäisemättömän pinnan osuus	
76 %	

Viherkertoimeen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä täytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus	2	5
Istutettava kasvillisuus	7	10
Pinnoitteet	ei elementtiä!	2
Hulevesien hallintarakenteet	2	9
Bonuselementit	4	12
Yhteensä	**15**	**38**

Kommentit:

- Tavoitetaso vähennetty: läpäisemätön maaperä tai pohjavesi < 1m maanpinnan alapuolella!

Laskelma suoritettu asemakaavoitusta varten suuntaa-antavalla pihasuunnitelmalla.