



RANTATÖYRY 1

42. KAUPUNGINOSA, KULOSAARI
KORTTELI 42067 tontti 4

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12545
PÄIVÄTTY

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
42. kaupunginosan (Kulosaari)
korttelin 42067 tonttia 4

Kaavan nimi:
Rantatöyry 1

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 28.5.2018

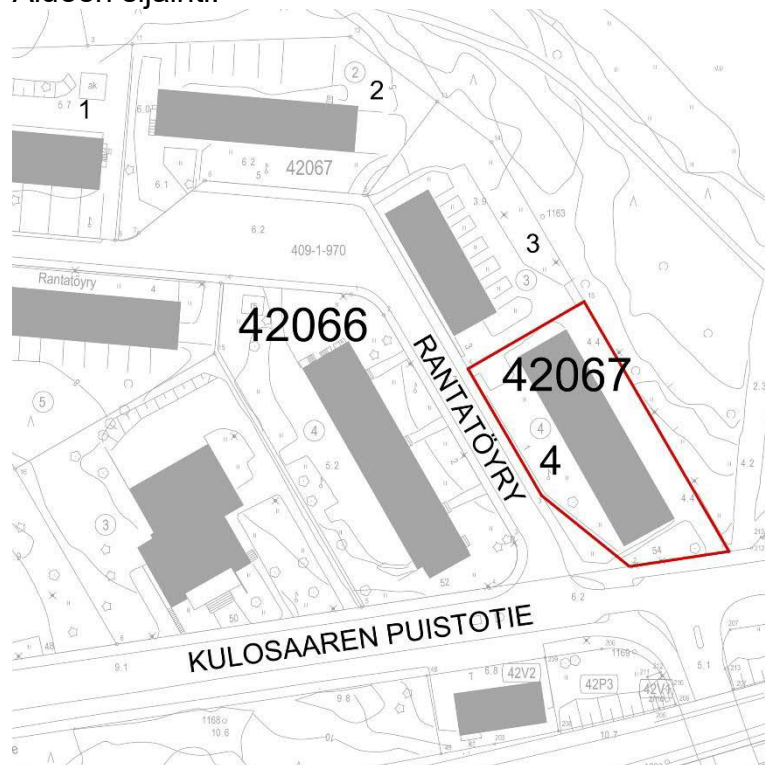
Nähtävilläolo (MRL 65 §):

Kaupunkiympäristölautakunta:

Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta

Voimaantulo:

Alueen sijainti:



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Henrik Ahola, arkkitehti

Kaavapiirtäminen: Leena Typpö, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Markus Ahtiainen, insinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Mari Soini, maisema-arkkitehti

Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Tapio Laalo

Rakennusvalvontapalvelut: Johanna Backas, arkkitehti

Hakijataho

Asunto Oy Rantatöyry

Hankesuunnittelu

Risto Huttunen, arkkitehti

SISÄLLYSLUETTELO

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

LIITTEET

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Sijaintikartta
- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4/A3-koossa)
- Havainnekuva
- Ote Yleiskaava 2002:sta
- Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) /
- Ote voimassa olevista asemakaavoista
- Kulosaaren Kerrostaloalueen täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet (KSV 25.4.2017)
- Kulosaaren Puistotie 52 – Tie- ja metroliikenteen meluselvitys (Akukon 30.6.2010)

4 Viitesuunnitelma

- Asunto Oy Rantatöyry (Huttunen, Lipasti, Pakkanen arkkitehdit 16.5.2018)
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos koskee asuntokerrostalojen korttelialueen tonttia, joka sijaitsee Kulosaaren Puistotien varrella, osoitteessa Rantatöyry 1. Kaavaratkaisu mahdollistaa tontilla sijaitsevan 1960-luvulla rakennetun kerrostalon korottamisen kerroksella.

Uutta asuntokerrosalaa on 561 k-m², Asukasmäärän lisäys on noin 15 henkilöä.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että toteutuessaan kaava tiivistää kaupunkirakennetta raideliikenteen palvelualueella.

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu haki-
jan kanssa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on yhden asuinkerroksen lisääminen niin, että aluekokonaisuuden rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvalliset arvot säilyvät.

Yksi tärkeimmistä syistä kaavamuutokselle on hissien rakentaminen, joka luo edellytyksiä esteettömälle asumiselle talossa. Muutos tuo kaupungin keskustan tuntumaan uusia asuntoja ja nykyisissä asunnoissa asumisviihtyisyys kasvaa. Hissi mahdollistaa monen asukkaan asumisen talossa entistä pidempään.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että toteutuessaan kaava vahvistaa Kulosaaren keskustaa täydennysrakentamisella, sekä toteuttaa kaupungin asuntotuotantotavoitetta metroaseman välittömässä läheisyydessä.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 1 902 m².

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa 562 k-m², jolloin se on yhteensä 2 510 k-m². Asukasmäärä kasvaa noin 15 henkilöllä.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontti sijaitsee Kulosaassa Vanhankaupunginlahden ja Itäväylän väliin rajoittuvalla viihtyisällä ja puistomaisella asuinalueella, jossa on yhdeksän 3–4-kerroksista kerrostaloa ja yhdeksän kaksikerroksista rivitaloa. Alueen rakennukset ovat valmistuneet vuosina 1960–1962 muodostaen yhtenäistä rakentamistapaa edustavan kokonaisuuden. Rantatöyry 1 on V. A. Hämäläisen suunnittelemana valmistunut vuonna 1961. Toteutunut rakennusoikeus on 2 182 k-m².

Asuinrakennusten korttelialue (AK)

Alue on asemakaavan muutoksessa asuinkerrostalojen korttelialuetta(AK). Rakennukseen tulee rakentaa hissit, koska muutosten jälkeen siinä tulee olemaan neljä asuinkerrosta. Uusi asuin kerros rakennetaan nykyisen puolilämpimän ullakon tilalle, ulkona näöltään sitä muistuttavaksi. Uuden kerroksen päälle ei saa lisätä ullakkoa eikä teknisiä tiloja. Ensimmäisessä kerroksessa tulee säilyttää nykyisten asumista palvelevien yhteistilojen ja teknisten tilojen määrä. Asumista palvelevia yhteistiloja ja teknisiä tiloja saa tarvittaessa sijoittaa myös uuteen asuinkerrokseen.

Melulta suojattuja leikkipaikkoja on hankala toteuttaa pienille tonteille, joten Rantatöyryn taloille alueellisena ratkaisuna toimii Kulosaaren Rantapuiston leikkipaikka. Reitti leikkipaikalle on noin 300 metriä pitkä, eikä matkalla ole tienylityksiä.

Liikenne

Lähtökohdat

Liikennemäärä Kulosaaren Rantatöyryn kohdalla Itäväylällä on noin 52 000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa, Kulosaaren puistotiellä 2 600 ja tonttikadulla 300. Itäväylän liikennemäärän ennuste on 66 000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa.

Rantatöyryn varrella on jonkin verran pysäköintiä, koska alueen vanhassa asemakaavassa ei määritelty pysäköintipaikkojen määrää tonteilla.

Kaavaratkaisu

Ajoneuvoliittymät pysyvät alkuperäisillä paikoillaan. Ajoneuvojen pysäköintipaikoista on annettu määräys 1 ap/140 m² asuntokerosalaa, joka tarkoittaa uuden kerrosalan osalta 4 uutta autopaikkaa. Nykyisissä kellarin autotalleissa on 8 autopaikkaa ja loput autopaikat voidaan osoittaa erikseen osoitetuille alueille pihalle.

Asemakaavassa on annettu määräys polkupyöräpaikoista 1 pp/30 m² asuntokerrosalaa, joka tarkoittaa uuden kerrosalan osalta 17 pp-paikkaa.

Palvelut

Alueella on hyvät kaupalliset ja julkiset palvelut. Palvelutaso ja ulkoilumahdollisuudet ovat monipuoliset. Melulta suojattuja leikki- paikkoja on hankala toteuttaa pienille tonteille, joten Rantatöyryn taloille alueellisena ratkaisuna toimii Kulosaaren Rantapuiston leikkipaikka. Reitti leikkipaikalle on noin 300 metriä pitkä, eikä matkalla ole tienylityksiä.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Itäväylä ja metrorata jakavat Kulosaaren kahtia laajempaan eteläosaan ja kapeampaan pohjoisosaan, jonka itärannalla asemakaavan kohteena oleva tontti sijaitsee. Lännessä ja etelässä tontin puistomainen kapeahko etupiha rajautuu Rantatöyryn ja Kulosaaren puistotien katualueisiin. Tontin itäosa toimii ajoyhteytenä autotalleihin ja rajautuu lähimetsänä hoidettuun puistoalueeseen, joka on Helsingin kaupungin luontotietojärjestelmän (26.9.2018) mukaan linnustollisesti arvokasta rantametsää (arvoluokka III). Kaava-alueella ei ole suojeltavia luontokohteita tai havaintoja suojeltavista lajeista. Pohjoisessa alue rajautuu toiseen tonttiin.

Kaavaratkaisu ei tuo merkittäviä muutoksia nykytilanteeseen

Tontin osat, joita ei ole osoitettu rakentamiselle, kulkuteiksi tai pysäköintiin tulee istuttaa.

Ekologinen kestävyys

Kaavaratkaisu

Kaupunkirakennetta tiivistetään olemassa olevaan infrastruktuuriin ja aluekeskukseen tukeutuen. Tämä tukee ilmastomuutokseen sopeutumisen tavoitteita. Kaavamääräyksissä suositellaan uusiutuvien energian hyödyntämistä. Korttelialueella sallitaan aurinkopaneelien ja muiden vastaavien energian keräämien sijoittaminen rakennusten katoille ja julkisivuihin.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Alueen maaperä on kitkamaata, hiekka-alueen maakerroksen paksuus on yli 3 metriä.

Kaavaratkaisu ei tuo merkittäviä muutoksia nykytilanteeseen

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Itäväylän ja Kulosaaren puistotien ja metroradan liikenne nostaa alueella melutasoa huomattavasti. Tontti on haitallisen yli 55 dB:n liikennemelun vaikutusalueella. Liikenne aiheuttaa myös maaperän värähtelyä. Lisäksi moottoriajoneuvoliikenteellä on merkitystä ilmanlaadulle päästöjen ja katupölyn takia.

Kaavaratkaisu

Itäväylän suunnasta tulevaa haitallista yli 55 dB suuruista liikennemelua, jota on torjuttu kaavamääräyksen rakennuksen ulkoseinän ja sen osien ääneneristävyydestä, jotta niillä saavutetaan valtioneuvoston asettamat määräykset melutasosta.

Liikennemelun lisäksi huomiota tulee kiinnittää metron aiheuttamaan melun enimmäisäänitasoihin.

Tontille ei ole tehty erillistä meluselvitystä. Meluhaittojen arviointiin on käytetty viereisen tontin (Rantatöyry 2) meluselvitystä, jonka meluolosuhteet ovat vastaavat tämän kohteen kanssa.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Kulosaaren kerrostaloalueen täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteiden yhteydessä on laadittu alueelle mm. maisema-analyysi ja kerrostaloalueen rakennushistoriallinen selvitys.

Alueesta on teetetty meluselvitys naapuritontin kaavoituksen yhteydessä vuonna 2010. Meluolosuhteet ovat molemmilla tonteilla

samankaltaiset. Meluselvitys on liitetty kaava-aineistoon.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Uuden asuinkerroksen rakentaminen tuo kaupungin keskeisille alueille uusia asuntoja. Asemakaava mahdollistaa hissien rakentamisen luoden edellytyksiä esteettömälle asumiselle.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kun pysäköintinormin vaatimat autopaikat osoitetaan tontille, kadunvarsipysäköinnin tarve voi pienentyä.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaavan toteuttaminen vaikuttaa hieman Rantatöyry-kadun kaupunkikuvaan, koska rakennuksen korkeus muuttuu jonkin verran nykyistä korkeammaksi.

Vaikutukset ilmastomuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Tehokas rakentaminen metroaseman välittömässä läheisyydessä vähentää autoriippuvuutta. Kaavamääräyksissä kannustetaan uusiutuvan energian hyödyntämiseen, mikä on askel kohti hiilineutraalin kaupungin tavoitetta.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
- suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä
- edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Helsingin Yleiskaava 2002:ssa (tullut kokonaisuudessaan voimaan 19.1.2007 lukuun ottamatta Malmin lentokenttäaluetta) alue on kerrostalovaltaista asuinalueita, jota kehitetään asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen sekä virkistyskäyttöön ja ympäristöhaittoja aiheuttamattomaan toimitilakäyttöön sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Nyt laadittu kaavaratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue sijaitsee pääosin asuntovaltaiseksi alueeksi A3 merkityllä alueella.

A3 aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4–1,2. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempikin. Alueen pinta-alasta keskimäärin 60 % tai enemmän on korttelimaata.

Nyt laaditussa kaavaratkaisussa on otettu huomioon Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteet.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on kallioresurssia, joka soveltuu maanalaisten tilojen rakentamiseen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 4450 (Kulosaaren keski-osa, vahvistettu 17.1.1959). Kaavan mukaan tontti on asunto- tai liiketontti ja siinä on rakennusala 3-kerroksista enintään 10,5 m korkeaa rakennusta varten. Piirrokseen merkityllä rakennusosalalla saadaan käyttää rakentamiseen enintään 5/6 osa rakennusalan pinta-alasta.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Kulosaaren kerrostaloalueen täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet 9.5.2017.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittaushuolto on laatinut pohjakartan.

Maanomistus



Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa.

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 2018 tontin omistajan hakemuksesta.

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.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 11.6.2018–29.6.2018 seuraavissa paikoissa:

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

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta jätettiin yksi kannanotto; Helsingin seudun ympäristöpalvelut – kuntayhtymällä ei ollut huomautettavaa.

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta ei annettu mielipiteitä.

Ehdotus on julkisesti nähtävillä 14 päivän ajan. Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Helsingissä, 18.10.2018
Marja Piimies

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	05.10.2018
Kaavan nimi	Rantatöyry 1		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	28.09.2018
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	28.05.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112545
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1902	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

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	0,1902	100,0	2510	1,32		561
A yhteensä	0,1902	100,0	2510	1,32		561
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-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

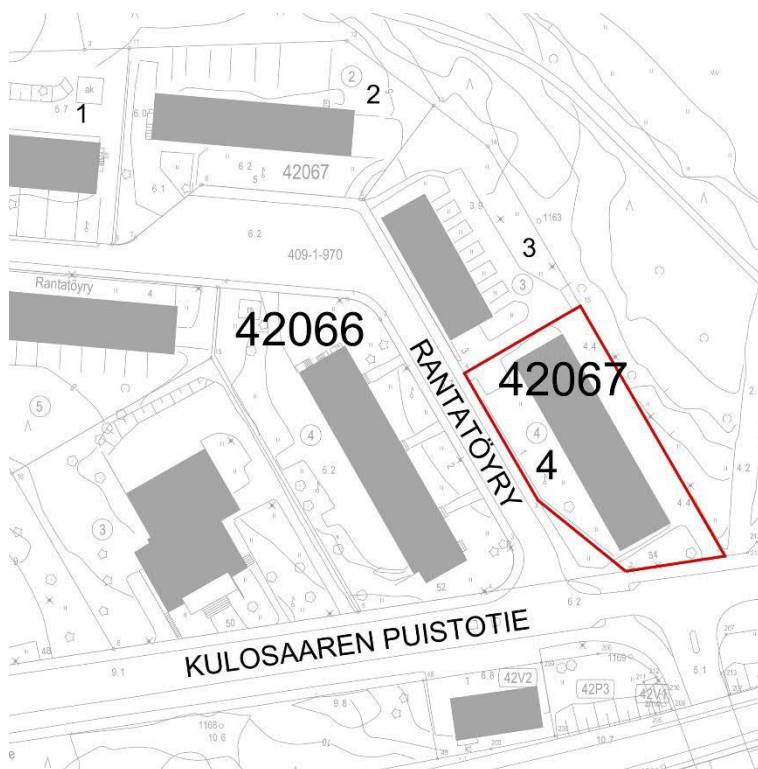
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	0,1902	100,0	2510	1,32		561
A yhteensä	0,1902	100,0	2510	1,32		561
AK	0,1902	100,0	2510	1,32		561
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus**KULOSAARI, RANTATÖYRY 1, ASEMAKAAVAN MUUTOS****OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

Kulosaaren Puistotien varteen suunnitellaan kerrostalon korottamista kerroksella, osoitteessa Rantatöyry 1.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos koskee asuntokerrostalojen korttelin 42067 tonttia 4.

Tavoitteena on mahdollistaa tontilla sijaitsevan 1960-luvulla rakennetun kerrostalon korottaminen kerroksella.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että toteutessaan kaava tiivistää kaupunkirakennetta raideliikenteen palvelualueella.

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (selostusluonnos, viitesuunnitelma, kaavaluonnos) on esillä 11.6.2018–29.6.2018 seuraavissa paikoissa:

- 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 29.6.2018**. 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
 - Kulosaarelaiset ry
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

Vaikutusten arviointi

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

Suunnittelun taustatietoa

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille ton-

tin omistajan hakemuksesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäytösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1959) alue on merkitty asunto- tai liiketontiksi, jossa on rakennusala kolmekerroksiselle rakennukselle.

Voimassa olevassa Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi A3.

Suunnittelualuetta koskevia suunnitelmia:

- Kulosaaren kerrostaloalueen täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet, (KSV, 9.5.2017)

Tontilla sijaitsee nykyisin kolmikerroksinen asuinkerrostalo.

Lisätiedot suunnittelijoilta

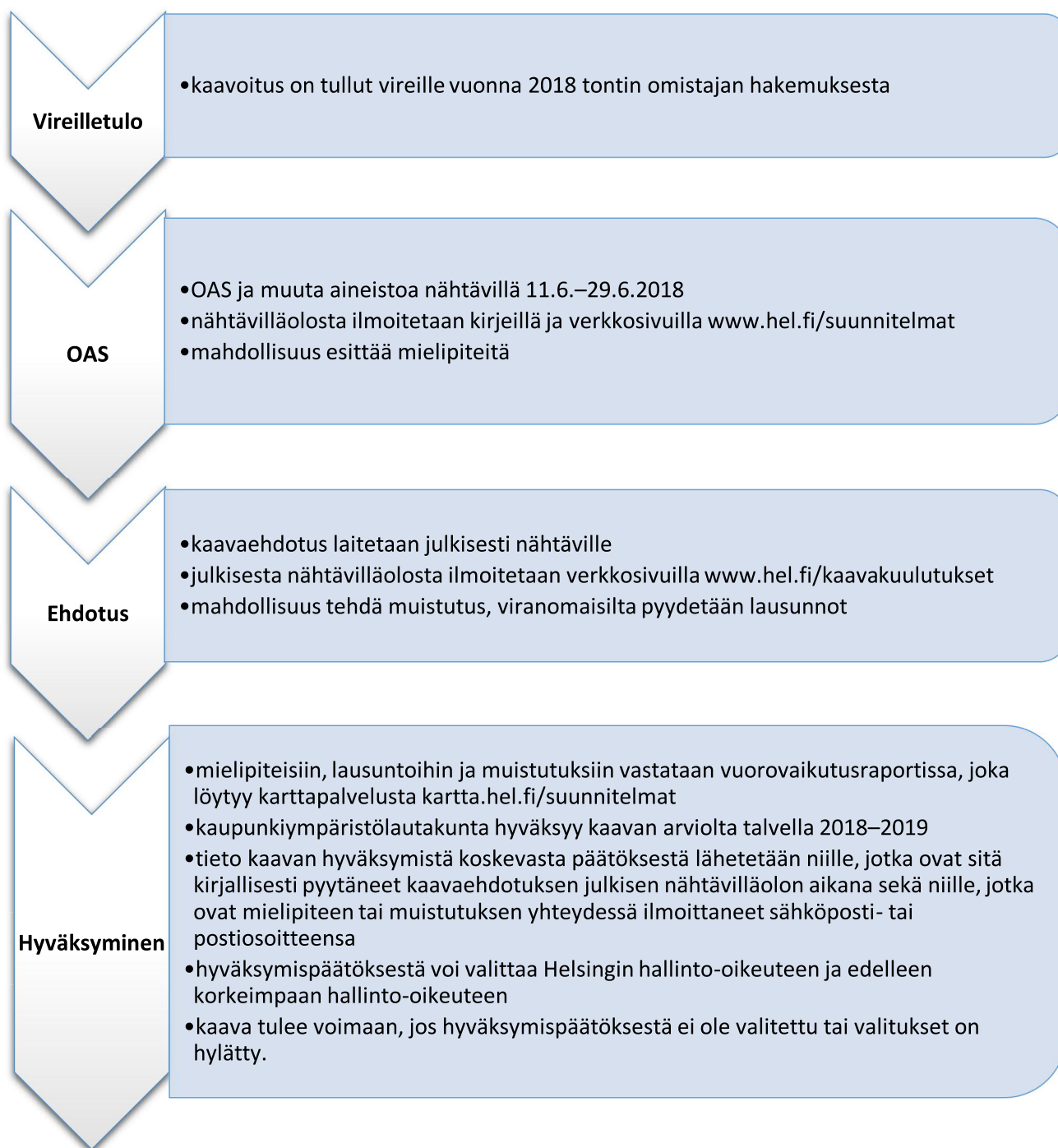
Maankäyttö

Henrik Ahola, arkkitehti, p. (09) 310 37202, henrik.ahola@hel.fi



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

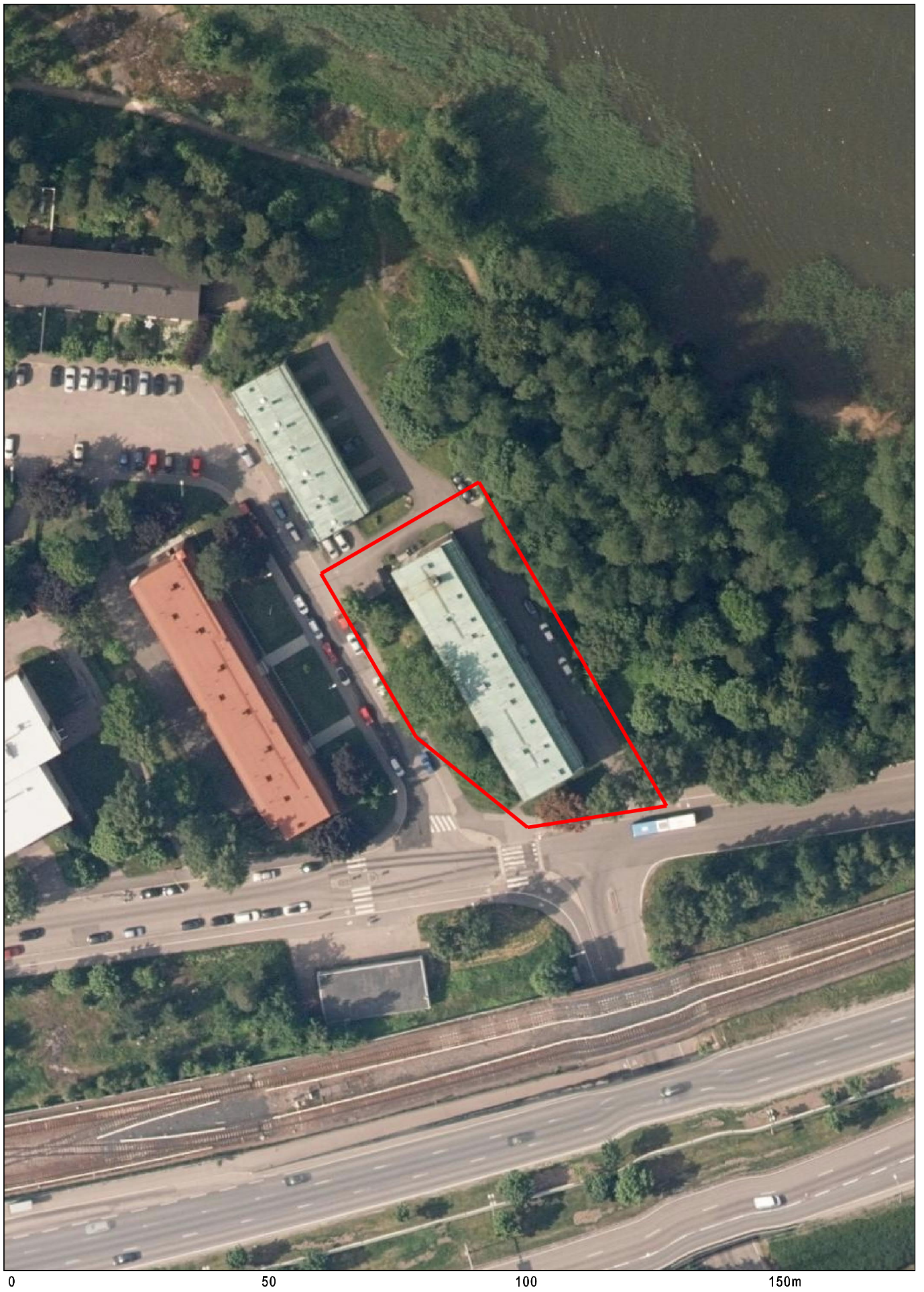
Kaavoituksen eteneminen





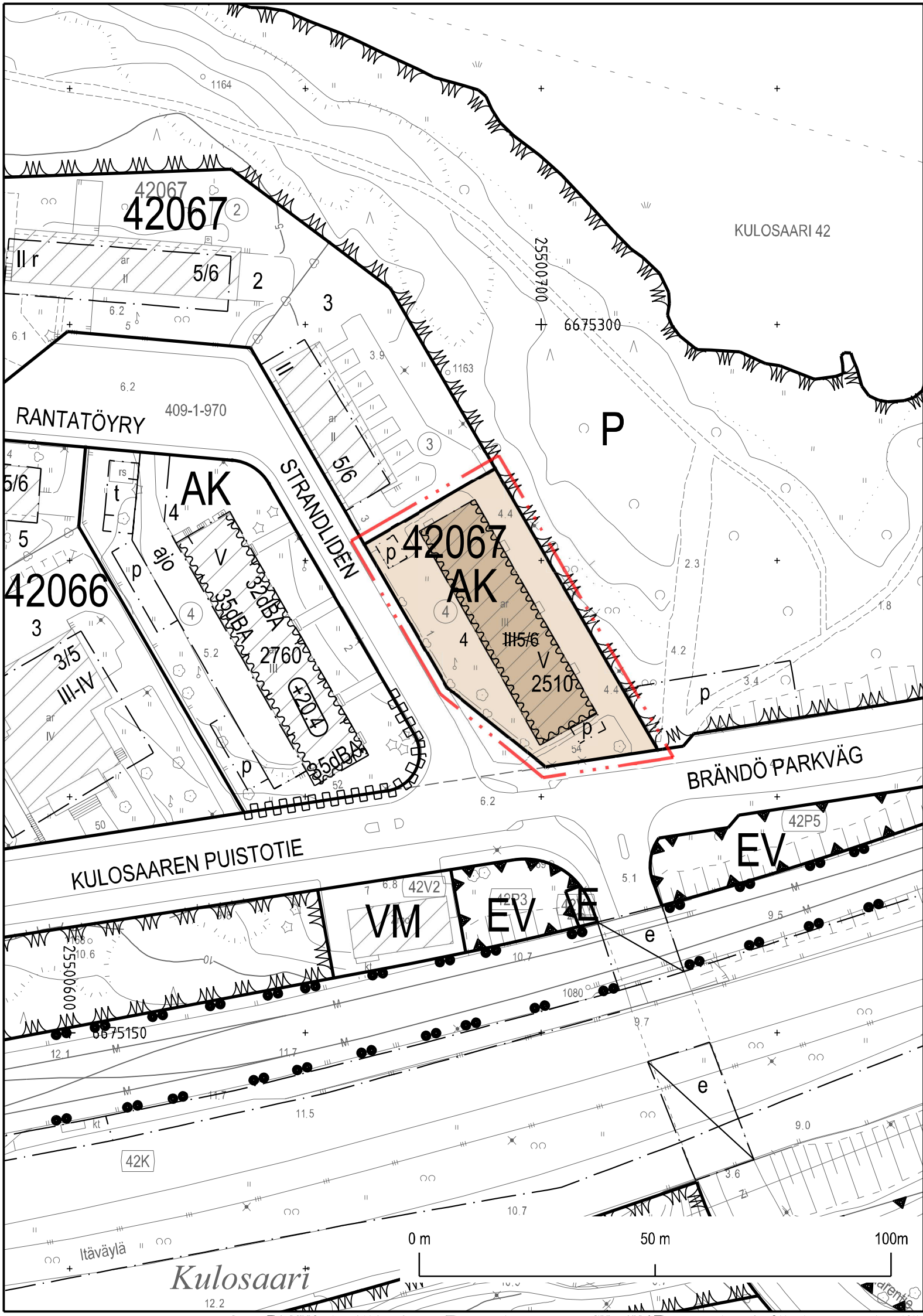
Sijaintikartta
Kuloosaari, kortteli 42067 tontti 4

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen alueyksikkö / täydennysrakentamis tiimi



Ilmakuva
Kulosaari, kortteli 42067 tontti 4

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen alueyksikkö / täydennysrakentamis tiimi



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

42067

Korttelin numero.

4

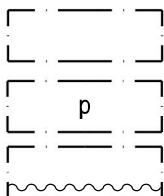
Ohjeellisen tontin numero.

2510

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV

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



Rakennusala.

Pysäköimispaikka.

Julkisivujen ääneneristävyys tulee mitoittaa siten, että saavutetaan melutason ohjearvot sisällä.

Julkisivujen ääneneristävyys tulee mitoittaa raideliikenteen enimmäisäänitasot huomioon ottaen siten, että saavutetaan melutason ohje-arvot sisällä.

Oleskeluparvekkeet tulee (tarvittaessa) suojata liikennemelulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvot.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävät asuntokohtaiset ja yhteiset varastotilat ja yhteistilat. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

PIHA-ALUEET

Rakentamatta jäävät tontinosat on istutettava ja niillä oleva elinvoimainen puusto säilytettävä.

Piha-alue on järjestettävä viihtyisäksi istutuksin, kalustein ja korkeatasoisin pintamateriaalein.

KAUPUNKIKUVA

Olemassa olevan asuinrakennuksen rakennusosalalle osoitettu rakennusoikeuden lisäys on toteutettava korottomalla rakennus-alaa yhdellä uudella asuinkerroksella.

Rakennusten kattomuodon tulee olla pulpettikatto, joka laskeutuu kadulle päin tai tasakatto. Ylimmän asuinkerroksen päälle ei saa rakentaa ullakkoa eikä teknisiä tiloja.

Korttelialueella on suositeltavaa hyödyntää uusiutuvaa energiaa. Aurinkopaneelien ja muiden vastaavien energian keräämien sijoittaminen rakennusten katoille tai julkisivuun on sallittua yleisiä säännöksiä noudatettaessa. Laitteet on integroitava rakennusten arkkitehtuuriin ja niiden on oltava maisemallisesti ja kaupunki-kuvallisesti laadukkaita.

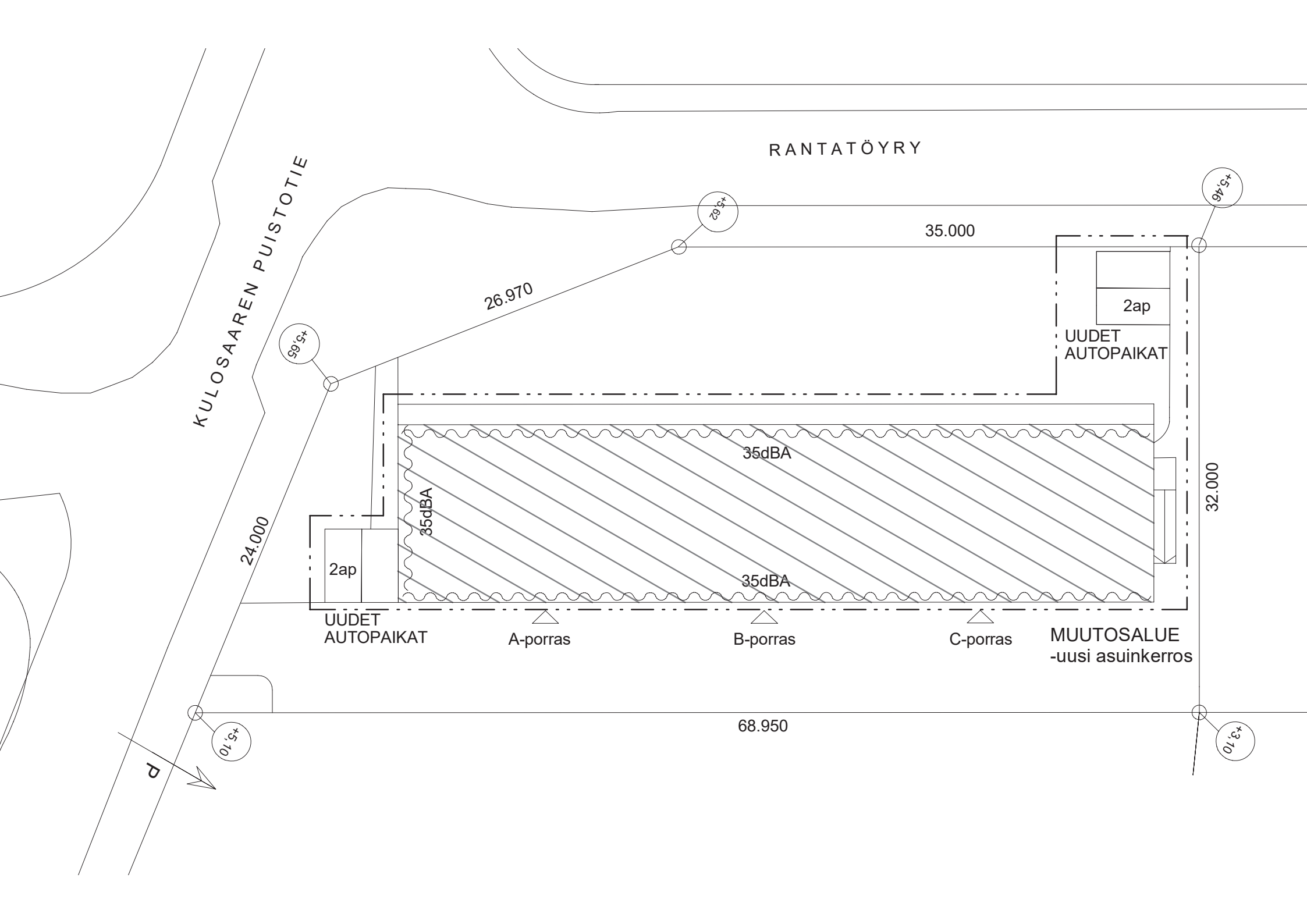
AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
1pp / 30 m2 asuntokerrosalaa.
Vähintään 75 % näistä paikoista tulee sijoittaa rakennuksiin.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
1 ap / 140 km2

TONTTIJAKO

Korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



KULOSAAREN PUUSTOTIE

RANTATÖYRY

UUDET
AUTOPAIKAT

UUDET
AUTOPAIKAT

A-porras

B-porras

C-porras

MUUTOSALUE
-uusi asuinkerros

P

24.000

26.970

35.000

68.950

32.000

+5.94

+5.62

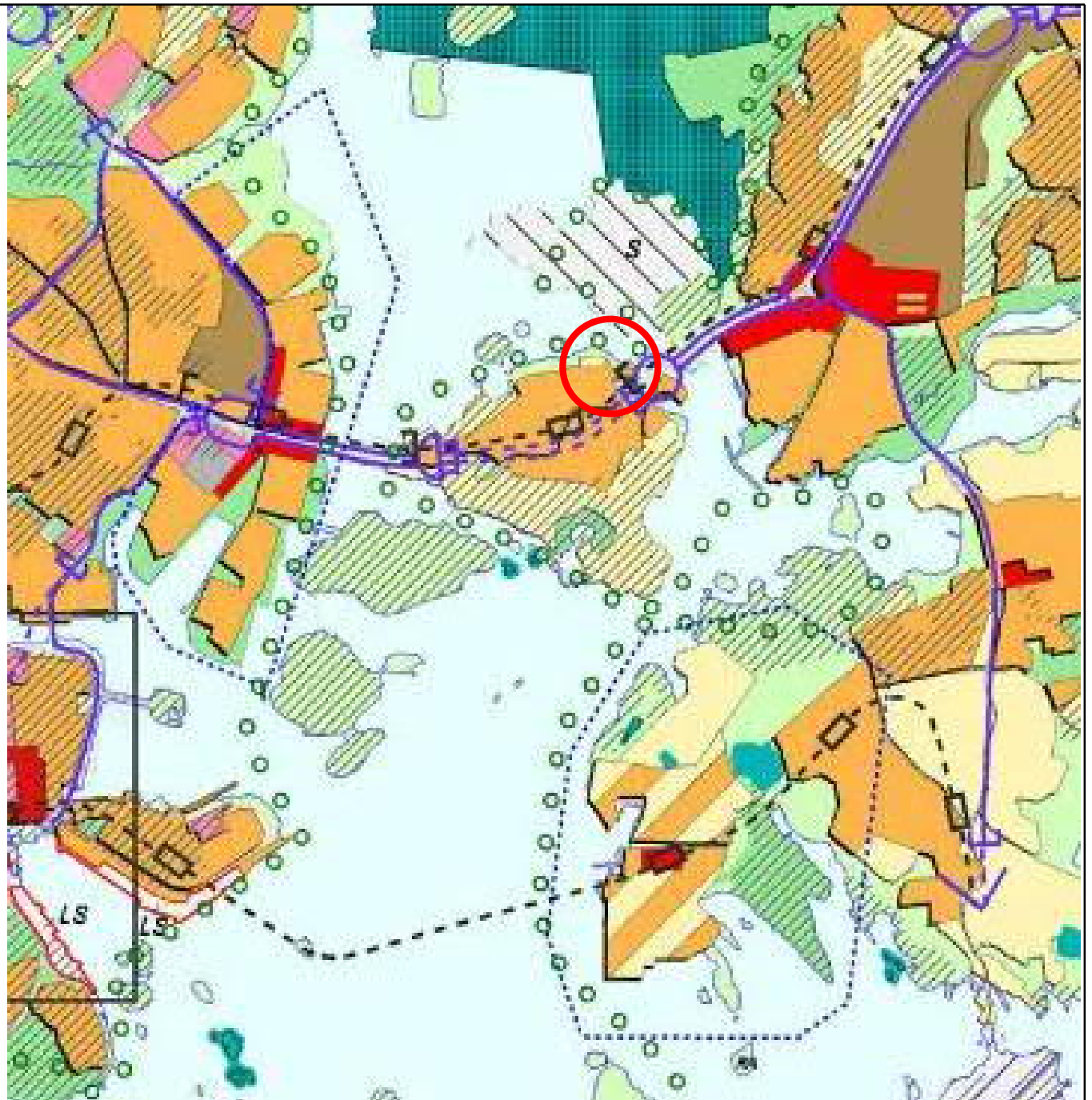
+5.46

+5.10

+5.10

2ap

2ap



KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA

T Toimittavaltaisena kehitettävä alue.

PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN

HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE

TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/TOIMISTO/SATAMA

TEKNISEN HUOLLON ALUE

KAUPUNKIPUISTO

HUVI- JA Ympäristösuojelualueena kehitettävä alue. Ekokasvun kehittäminen.

VIIRISTYSALUE

Helsinki-puistona kehitettävä alue.

LIIKENNEALUE

SATAMA-ALUE

SOTILASALUE

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

LUONNONSUOJELUALUE

KULTTUURIHISTORIAALISESTI, RAKENNUS- JA MAISEMAKULTTUURIN KANNALTA MERKITTÄVÄ ALUE

MAAILMANPERINTÖKOHDE

VESIALUE

KESKUSPUISTON ALUE

SUUNNITTELUALUE

SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ RATKAISTAAN YLEISKAAVALLA TAI OSAYLEISKAAVALLA

MOOTTORIKATU

PÄÄKATU

METRO TAI RAUTATIE ASEMIINEN

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

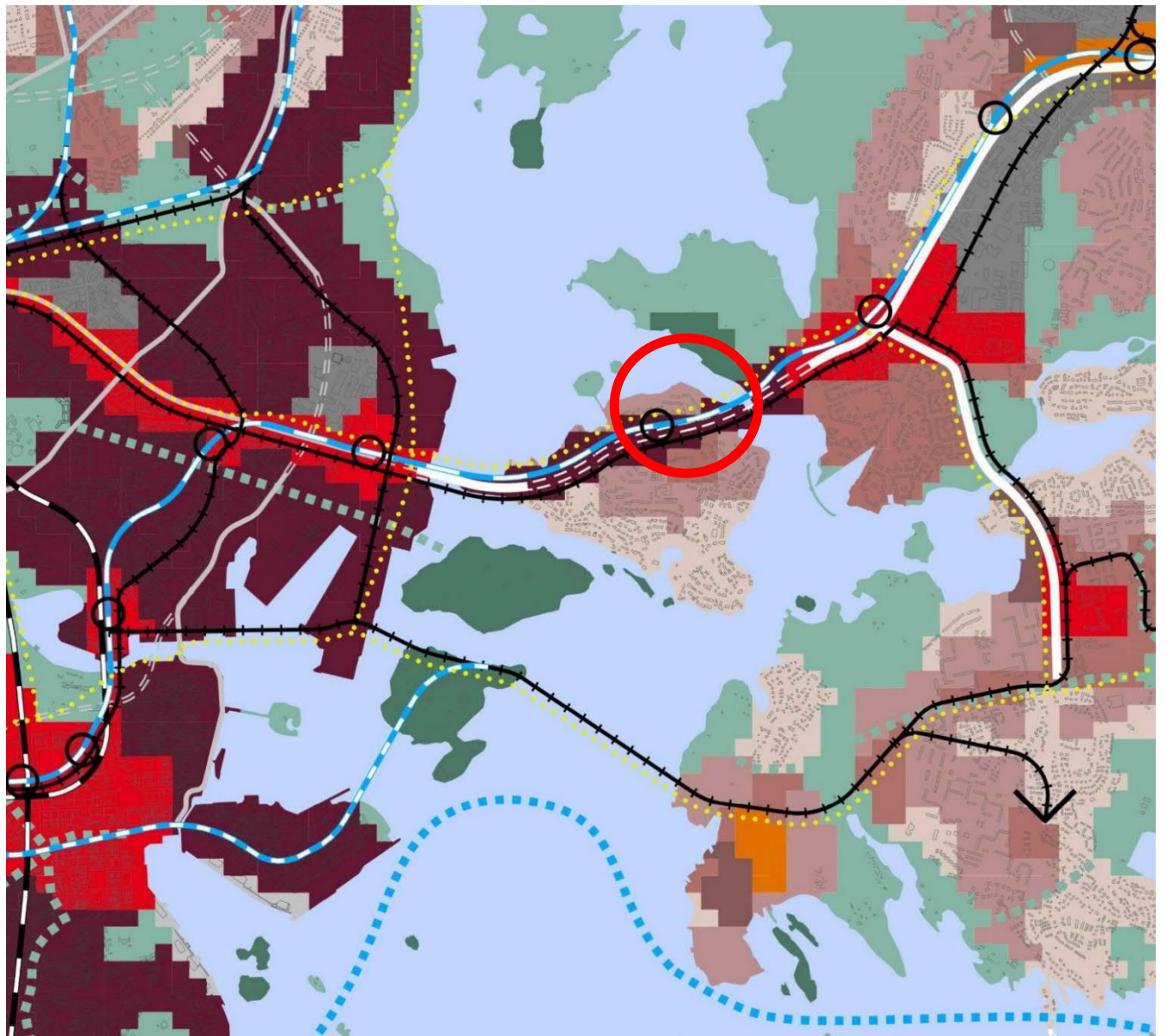
PÄÄLIKENNEVERKON MAANALAINEN OSUUS

VIIRA, NOPEAN RAITIOTIEN VARAUS

KÄVELYKESKUSTA

Ote yleiskaava 2002:sta
Kulosaari
Kortteli 42067 tontti 4

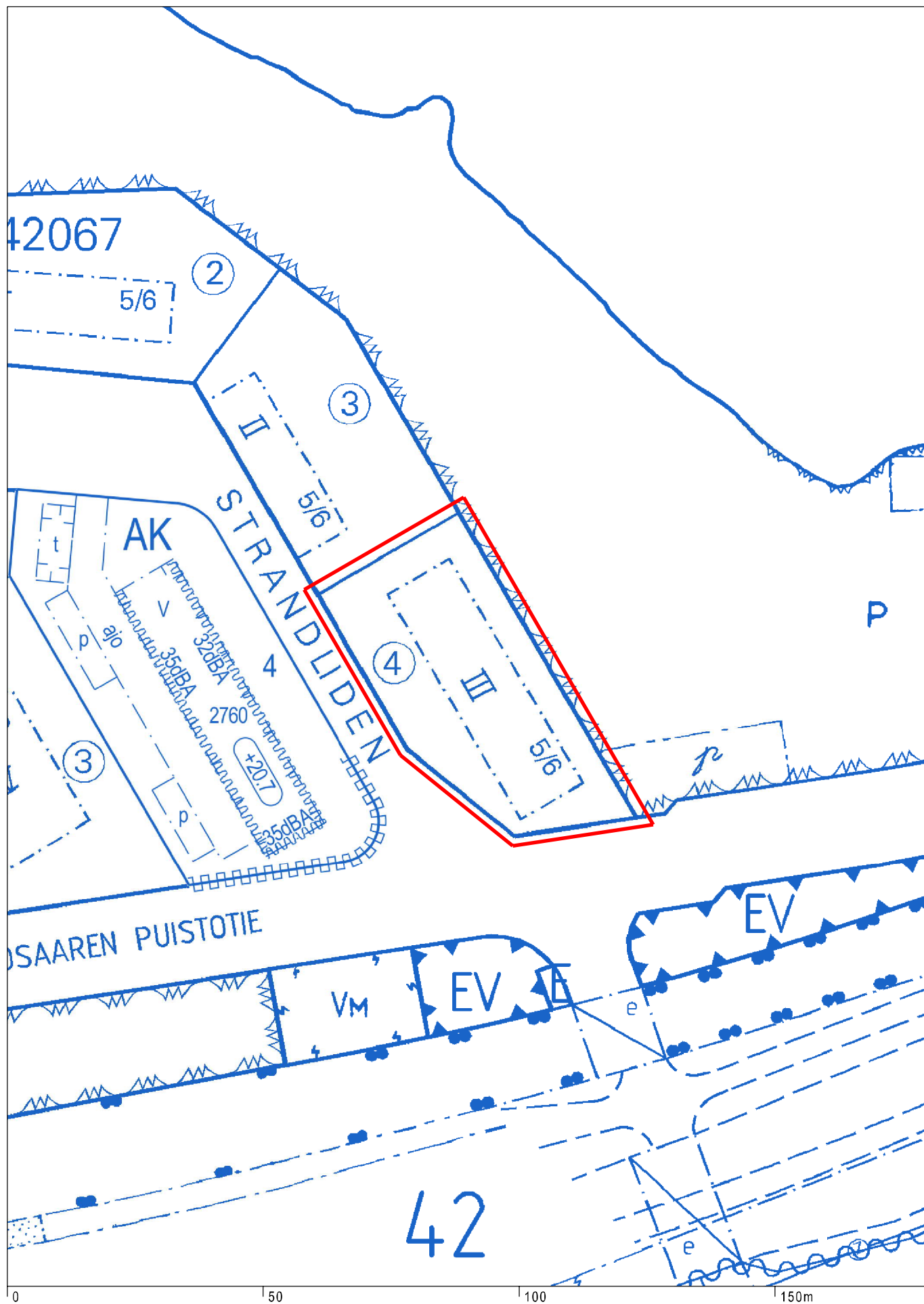
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
itäinen alueyksikkö / täydennysrakentamistiimi



	Liike- ja palvelukeskusta C1		Satama		Pikaraitiotie
	Kantakaupunki C2		Puolustusvoimien alue		Raideliikenteen yhteystarve
	Lähikeskusta C3		Virkistys- ja viheralue		Valtakunnallisesti/seudullisesti tärkeä tie tai katu eritasoliittymineen
	Asuntovaltainen alue A1		Merellisen virkistys- ja matkailun alue		Kaupunkibulevardi
	Asuntovaltainen alue A2		Viheryhteys		Pääkatu
	Asuntovaltainen alue A3		Rantaraitti		Valtakunnallisesti tai seudullisesti tärkeän tien tai kadun, kaupunkibulevardin tai pääkadun maanalainen tai katettu osuus
	Asuntovaltainen alue A4		Vesialue		Baanaverkko
	Suomenlinnan aluekokonaisuus		Rautatie asemineen		Östersundom ei kuulu kaava-alueeseen
	Toimitila-alue		Metro asemineen		Viiva 30 metriä sen alueen ulkopuolella, jota päätös koskee. Yleiskaava kattaa kaupungin hallinnollisen alueen poislukien Östersundom.
	Yhdyskuntateknisen huollon alue		Raideliikenteen runkoyhteys		

Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta
(kaupunginvaltuusto 26.10.2016)
Kulosaari
Kortteli 42067 tontti 4

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
itäinen alueyksikkö / täydennysrakentamistiimi



Ote ajantasa-asemakaavasta
Kulosaari
Rantatöyry 1

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Itäinen alueyksikkö / Täydennysrakentaminen



Helsingin kaupunki
Kaupunkisuunnitteluvirasto

KULOSAAREN KERROSTALOALUEEN TÄYDENNYSRAKENTAMISEN SUUNNITTELUPERIAATTEET

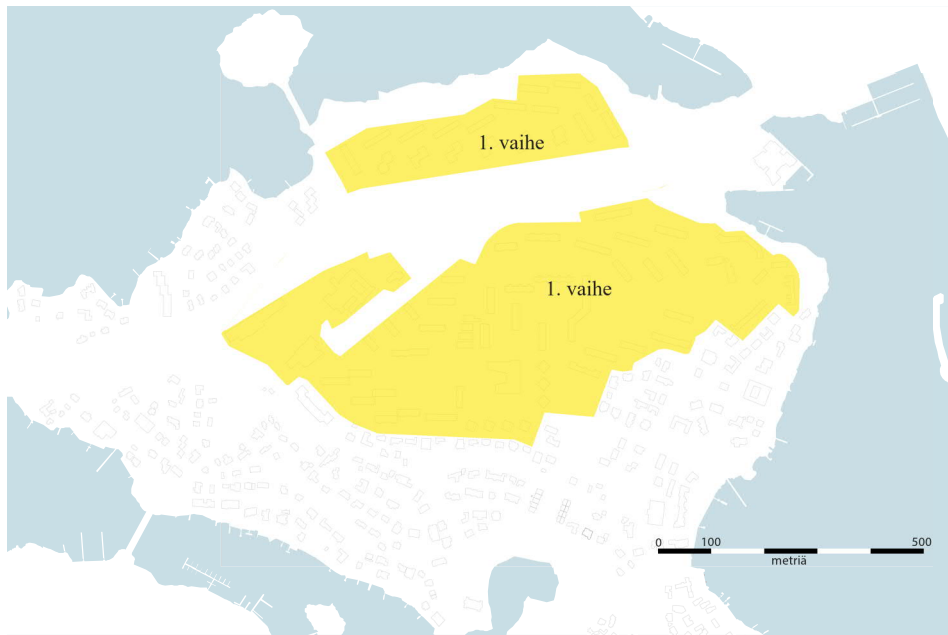
25.4.2017



Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 25.4.2017

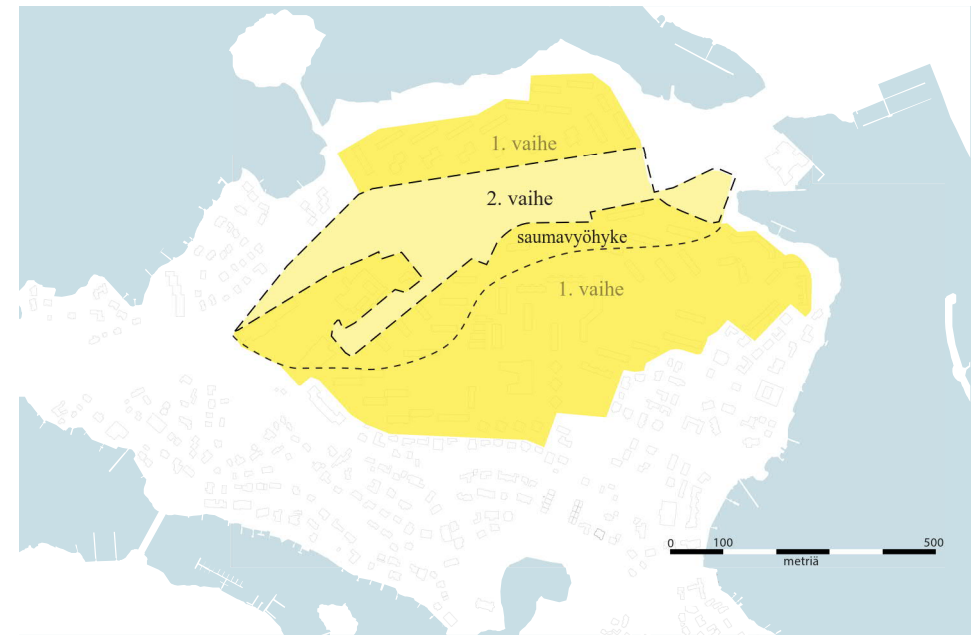
arkkitehti Laura Hietakorpi
arkkitehti Marco Di Martino
liikenneinsinööri Eeva Väistö
arkkitehti Riitta Salastie
toimistopäällikkö Anri Linden

1. TÄYDENNYSRAKENTAMISEN TAVOITTEET JA VAIHEISTUS KULOSAAREN KERROSTALOALUEELLA



1. VAIHE: Nykyisen kerrostaloalueen täydentäminen, heti

- Mahdollistetaan yleiskaavan edellyttämä rakentamisen ja asukasmäärän lisäys yhtenäisin periaattein. Nykyinen rakentamisen määrä on noin 153 000 k-m² ja lisäksi noin 6400 k-m² kaavoitettua, rakentamatonta asuinkerrosalaa. Uuden yleiskaavan kokonaistavoite, sisältäen alueen nykyisen rakentamisen, on ennen Itäväylän ja metron kattamista tai tunnelointia noin 150 000 - 300 000 k-m².
- Säilytetään tärkeimmät näkymälinjat, keskeisimmät virkistysalueet ja merkittävimmät sulkeutuneet ja avoimet maisematilat.
- Säilytetään rakennusten arkkitehtoninen arvo.
- Kehitetään katutilaa kaupunkimaisemmaksi ostoskeskuksen ympäristössä.
- Ennakoidaan Itäväylän ja metron tunnelointia tai kattamista niin, ettei muutosta hankaloideta täydennysrakentamisella tai muilla toimenpiteillä.



2. VAIHE: Itäväylän ja lähialueiden muutos, tulevaisuudessa

- Itäväylä ja metrolinja tunneloidaan tai katetaan. Vapautuvaan tilaan voidaan rakentaa kantakaupunkimainen, tehokas korttelikokonaisuus. Rakentamisessa noudatetaan uuden yleiskaavan tavoitteita. Uuden metroaseman ja Kulosaaren vanhan keskustan välille tulee kaupunginosan palvelukeskittymä. Voimalinja siirretään maanalaiseksi kaapeliksi.
- Kävely- ja pyöräily-yhteyksiä Kulosaaren pohjois- ja eteläosien välillä ja metroasemalle parannetaan.
- Uuden ja vanhan rakentamisen välinen saumakohta tutkitaan huolellisesti. Saumavyöhykkeellä pyritään tehokkaaseen rakentamiseen.
- Kerrosalatavoite on vähintään uuden yleiskaavan korttelitehokkuuden mukainen, mutta voi nousta paljon korkeammaksi riippuen kannattavuustavoitteista ja kaavataloudesta.

2. ENSIMMÄISEN VAIHEEN TÄYDENNYSRAKENTAMISEN YLEISET PERIAATTEET KULOSAAREN KERROSTALOALUEELLA

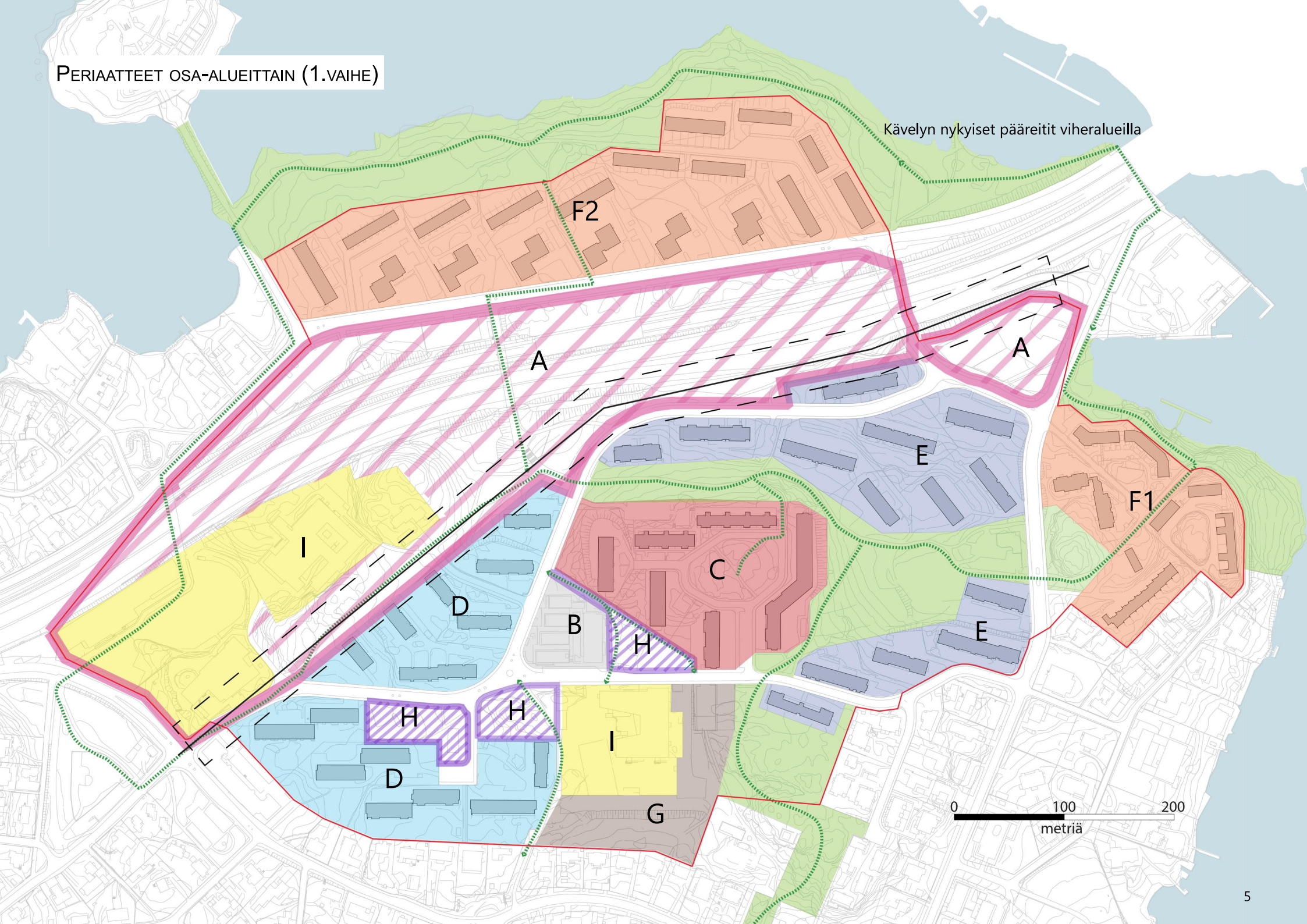
- Periaatteet mahdollistavat uuden yleiskaavan määrällisen tavoitteen (150 000 - 300 000 k-m² sisältäen nykyisen rakentamisen) keskitehokkuuden.
- Erityiset kehittämiset paikat ovat Kyösti Kallion tie ostoskeskuksen ympäristössä ja metroaseman ympäristö molemmin puolin Itäväylää. Pieniä puistoalueita näiltä vyöhykeiltä tutkitaan täydennysrakentamiseen.
- Täydennysrakentaminen nykyisiä rakennuksia korottamalla on suositeltavaa erityisesti tasakattoisissa rakennuksissa. Rakennuksia korotetaan osa-alueittain yhtenäisin suunnitelmin.

Tonttikohtaiseen täydennysrakentamiseen kannustetaan. Kaavoittamiseen ryhdytään kiinteistöjen haltijoiden tekemien hakemusten perusteella. Useammasta tontista koostuvat ryhmähankkeet ovat toivottavia. Kukin hanke ja sitä määrittelevä lähtötilanne arvioidaan erikseen.

- Uudisrakennusten kerroslukumäärät ovat pääsääntöisesti alueen nykytilanteen mukaisia, mutta kaupunkikuvallisesti perustelluista ja tarkoituksenmukaiseen tontinkäyttöön liittyvistä syistä on mahdollista tutkia matalampaa tai korkeampaa rakentamista.
- Maksimikorkeus uudisrakennuksille on kaksi kerrosta Tupavuoren rakennusten nykyisestä harjakorkeudesta ylöspäin. Kulosaaren kirkon kellotorni säilyy saaren maamerkinä.
- Uudisrakennukset suunnitellaan alueen olevan rakennuskannan mukaisesti topografiaan sovitettuina, linjakkaan kappalemaisina lamelli- tai pistetaloina. Materiaaleissa suositetaan Kulosaaren perinteisiä materiaaleja ja värisävyjä.
- Rakennusten purkamista ja korvaamista uudella ei sallita kuin erityistilanteissa.

- Suunnittelussa otetaan huomioon alueen nykyinen maisemallinen luonne ja arvot. Uusien rakennusten sijoitukset ja massoittelu suunnitellaan siten, että alueelle tyypilliset, tonttien rajat ylittävät näkymät ja metsälähiölle ominainen tilarakenne säilyvät täydentämisen jälkeenkin. Tärkeimmät näkymälinjat ja puistokokonaisuudet on osoitettu lähtökohtien maisema-analyyseissä. Tonteilla oleva puusto ja kalliot ovat näkymällisesti yhteisiä ja otetaan suunnittelussa huomioon. Tontteja ei saa aidata.
- Lisärakentamisen yhteydessä tutkitaan rakennusten energiatehokkuuden parantamista.

PERIAATTEET OSA-ALUEITTAIN (1.VAIHE)



3. PERIAATTEET OSA-ALUEITTAIN

Itäväylä ja lievealueet (A)

Alueella varaudutaan 2. vaiheen täydennysrakentamiseen: Itäväylän ja metrolinjan tunne-
lointiin tai kattamiseen ja tehokkaaseen, sekoittuneeseen kaupunkirakenteeseen. Alueelle ei
rakenneta asumista nykytilanteessa ilman perusteltua syytä. Tulevat yhteystarpeet on otetta-
va huomioon nykyisessä täydennysrakentamisessa.

Vaikutusalueen sisällä voidaan 2. vaiheen täydennysrakentamisessa tutkia tonttien muutta-
mista eri käyttötarkoitukseen tai tehokkaampaan käyttöön, mutta vain tonttien haltijoiden niin
halutessa.

– – Voimalinjan suoja-alue

- Suoja-alue ulottuu 23 m keskilinjasta molempiin suuntiin.
- Alueelle ei voi rakentaa nykytilanteessa. Tulevaisuudessa mahdollisesti voimalinjan ja suoja-
alueen poistuttua varaudutaan asuinrakentamiseen ja katu yhteyteen Ståhlbergintien-Ukko
Pekan tien välillä.

Ostoskeskuksen tontti (B)

- Ostoskeskus on metroaseman ohella Kulosaaren keskeisimpiä toiminnaallisia paikkoja ja
palvelukeskittymä.
- Vanha ostoskeskus puretaan kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen 21.6.2016 mukai-
sesti. Sen tilalle rakennetaan noin 1000 k-m² liiketilaa sekä noin 7000 k-m² asumista.

Tupavuoren tontit (C)

- Kulosaaren korkeimmalla kohdalla olevan alueen asemakaavallinen ja maisemallinen ko-
konaisuus täytyy ottaa huomioon täydennysrakentamisessa. Tupavuoren puistoon ei sallita
rakentamista.
- Rakennuksia korotetaan ensisijaisesti yhtenäisenä kokonaisuutena.
- Kaavamuutoksissa tulee pyrkiä tehokkaaseen maankäyttöön (yli 4 kerrosta), kuitenkin niin,
että rakennusten korkeus ei ole ristiriidassa nykyisen ympäristön kanssa.
- Svinhufvudintien varrelle voidaan tutkia rakentamista, joka voi ulottua perustelluista syistä
Risto Rytin puiston puolelle. Tällöin nykyiset jalankulun ja pyöräilyn yhteydet täytyy säilyttää
ja muutos ei saa johtaa merkittävään kaupunkikuvalliseen tai maisemalliseen haittaan.

Koulujen ja ostarin väliset tontit (D)

- Alueen täydennysrakentaminen liittyy olennaisesti voimalinja-alueen rakentamiseen.
- Pienimittakaavainen alue on herkkä muutoksille. Uudisrakennusten kerroslukumäärät tulee
suhteuttaa nykytilanteeseen (noin 3-4 kerrosta).

Risto Rytin puiston viereiset tontit (E)

- Alueen maastoon sovitettu asemakaavallinen ja maisemallinen kokonaisuus on herkkä muu-
toksille ja otetaan huomioon kaikissa toimenpiteissä. Risto Rytin puiston rakennusten ympä-
röimälle laaksoalueelle ei sallita rakentamista.
- Kaavamuutoksissa metroaseman lähellä tulee pyrkiä tehokkaaseen maankäyttöön (yli 4 ker-
rosta). Muutoin uudisrakennusten kerroslukumäärät tulee suhteuttaa nykytilanteeseen (noin
4 - 5 kerrosta).

Itäosan tontit (F1) ja Itäväylän pohjoispuoleiset tontit (F2)

- Rantavyöhykkeen rajalla olevat alueet ovat herkkiä muutokselle. Alueen muodostama ase-
makaavallinen ja maisemallinen kokonaisuus täytyy ottaa huomioon kaikissa toimenpiteissä.
Nykyiset jalankulun ja pyöräilyn yhteydet täytyy säilyttää ja muutos ei saa johtaa merkittä-
vään kaupunkikuvalliseen tai maisemalliseen haittaan.
- Itäväylän pohjoispuolen tonteille (F2) ei sallita lisärakentamista.
- Itäosan (F1) mahdollisten uudisrakennusten kerroslukumäärät tulee suhteuttaa nykytilantee-
seen (noin 2-4 kerrosta).
- 2-kerroksisia rakennuksia ei tule korottaa tai muokata arkkitehtonista arvoa heikentävästi.

Korttelitalon ympäristön tontti (G)

- Kaavamuutos on tullut voimaan 2015. Alueelle ei tutkita lisärakentamista.

Kyösti Kallion tien-Ståhlbergintien pienet puistot (H)

- Kyösti Kallion puistoon voidaan tutkia lisärakentamista, joka parantaa Kyösti Kallion tien ka-
tutilaa.
- Ståhlbergintien/Kyösti Kallion tien varteen voidaan tutkia jatkossa rakentamista. Tällä pyri-
tään katutilan muodostamiseen ja maankäytön tehostamiseen keskeisellä aluella.
- Täydennysrakentamisen yhteydessä parannetaan jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä erityi-
sesti metroaseman, ostoskeskuksen ja Kulosaaren ala-asteen koulun välillä. Muutos ei saa
johtaa merkittävään kaupunkikuvalliseen tai maisemalliseen haittaan.

Koulujen ja päiväkotien tontit (I)

- Tontteja täydennetään tarvittaessa 1. vaiheen täydennysrakentamisessa toimijoiden aloit-
teesta. Jokaisen hankkeen lähtökohdat tarkastellaan erikseen.

4. HISSIEN RAKENTAMINEN

- Rakennusvalvontavirasto vastaa hissien rakennusluvista. Helsingin kaupungin hissiprojekti neuvoo hissien suunnitteluun ja rakentamiseen liittyvissä kysymyksissä.
- Hissin rakentaminen olemassa olevaan rakennukseen tutkitaan tapauskohtaisesti. Hissin sijoittamista tutkitaan ensisijaisesti rakennuksen vaipan sisään.
- Hissin rakentaminen tulee sovittaa rakennuksen rakennustaiteellisiin arvoihin.

5. RAKENNUKSEN KOROTTAMISEN PERIAATTEET

- Rakennuksen korottamisen periaatteet tutkitaan tapauskohtaisesti. Korttelit toteuttavat korotuksen ensisijaisesti samanaikaisesti ja yhtenevin suunnitelmin. Suunnitelmia laadittaessa tulee aina ottaa huomioon aluekokonaisuus, johon korotus liittyy.
- Korottaminen vaatii vähintään poikkeamispäätöksen, joka jätetään rakennusvalvontavirastoon.
- Lisäkerros ei saa imitoida olemassa olevaa rakennusta, mutta voi sopeutua siihen esimerkiksi samanlaisella julkisivu materiaalilla. Olemassa olevasta rakennuksesta erottuminen esimerkiksi pienemmällä runkosyvyydellä on suositeltavaa.
- Korotus toteutetaan rakennukseen sopivilla mittasuhteilla. Tavoitteena on kevyt vaikutelma arkkitehtuurissa.
- Lisäkerroksen liitoskohta olemassa olevaan rakennukseen tutkitaan huolellisesti. Mahdollisia käsittelytapoja saumakohdalle on esimerkiksi ylimmän kerroksen sisäänveto tai muuratuissa päädyissä tiilimuurauksen jatkaminen.
- Kattomuoto ja räystäskorkeus sovitetaan olemassa olevan rakennuksen mittasuhteisiin. Pitkä sivu on suositeltavaa toteuttaa sisäänvedettynä.

6. LIIKENNE

- Mahdollinen täydennysrakentaminen tukeutuu nykyiseen katuverkkoon.
- Jalankulun olosuhteita parannetaan viheralueiden reiteillä.

- Pyöräliikenteen turvallisuutta parannetaan etenkin pyörätien vaihtaessa kadun puolta.
- Ostoskeskuksen alueen liikennejärjestelyjen tavoitteet ovat:
 - Kadunsuuntaiset asiointipaikat Kyösti Kallion tiellä;
 - Saattoliikenteen edellytysten parantaminen;
 - Bussipysäkin siirtäminen ostoskeskuksen lähelle;
 - Esteettömän yhteyden rakentaminen metron suunnasta tuleville liikkeille.

7. PYSÄKÖINTI

- Uudis- ja täydennysrakentamisen edellyttämät pysäköintipaikat rakennetaan ensisijaisesti tonteille ja kadunvarret varataan ensisijaisesti asiointi- ja vieraspysäköintiin.
- Taloyhtiöiden tonteille mahtuu huomattavasti nykytilannetta enemmän pysäköintipaikkoja. Niiden toteuttaminen vaatii toimenpideluvan rakennusvalvonnasta.
- Pysäköintipaikkojen laskentaohje (Kslk 17.12.2015):
 - Etäisyys tontin keskipisteestä metroasemalle on alle 300 metriä: 1 ap / 140 k-m².
 - Etäisyys tontin keskipisteestä metroasemalle on 300 - 600 metriä: 1 ap / 130 k-m².
- Keskitetyn pysäköintilaitoksen tai pysäköintialueiden rakentamista selvitetään:
 - Tupavuoren alla sijaitsevaan luolaan mahtuisi 80 - 100 autopaikkaa pelastuslaitoksen selvityksen mukaan. Edellyttäisi teknisiä muutoksia, jotka käyttäjät maksaisivat.
 - Edellyttäisi pysäköintiyhtiön perustamista.
- Etsitään tarvittaessa Itäväylän lievealueilta kohtia, joita voidaan vuokrata taloyhtiöille väliaikaiseen pysäköintitarkoitukseen.
- Liityntäpysäköintipaikkoja ei rakenneta lisää. Helsingin seudun liityntäpysäköintistrategian mukaan nykyiset 126 autopaikkaa riittävät kulosaaressa vuonna 2020. Paikkoja lisätään kauempana Helsingin keskustasta ja niiden käyttöä tehostetaan.
- Pyöräpaikkoja rakennetaan metroaseman tuntumaan 30 uutta nykyisten 50 lisäksi.

8. JULKISET JA KAUPALLISET PALVELUT

- Nykytilanteessa Kulosaaren päivähoitopaikat ovat erittäin tehokkaassa käytössä. Nykyisissä tiloissa ei juurikaan ole mahdollisuutta lisätä palveluja.
- Jos tilatarpeet kasvavat merkittävästi, tutkitaan mahdollisuuksia uusille päiväkotitonteille tai tiloille uusien rakennusten pohjakerroksissa, mutta tällöin on huolehdittava riittävän ulkoilutilan järjestämisestä.
- Palveluita voidaan osoittaa metroasemalle, ostoskeskukseen ja mahdollisesti ostoskeskuksen läheisille tonteille rakennettavien asuinrakennusten maantasokerrokseen.

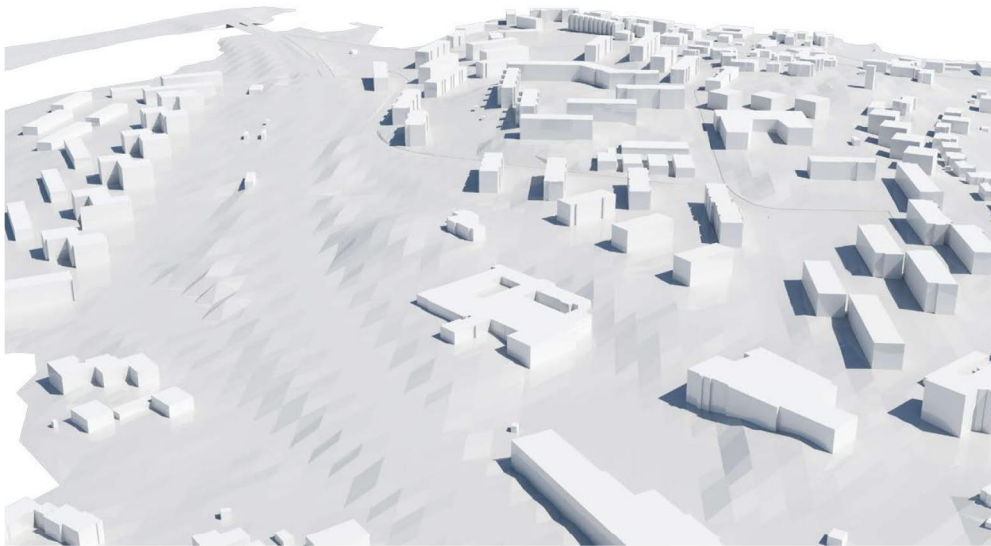
9. YHDYSKUNTATEKNIikka

- Alueella on olemassa oleva tarvittava teknisen huollon verkosto. Tarkemmat ratkaisut tilavarauksineen suunnitellaan asemakaavojen yhteydessä.

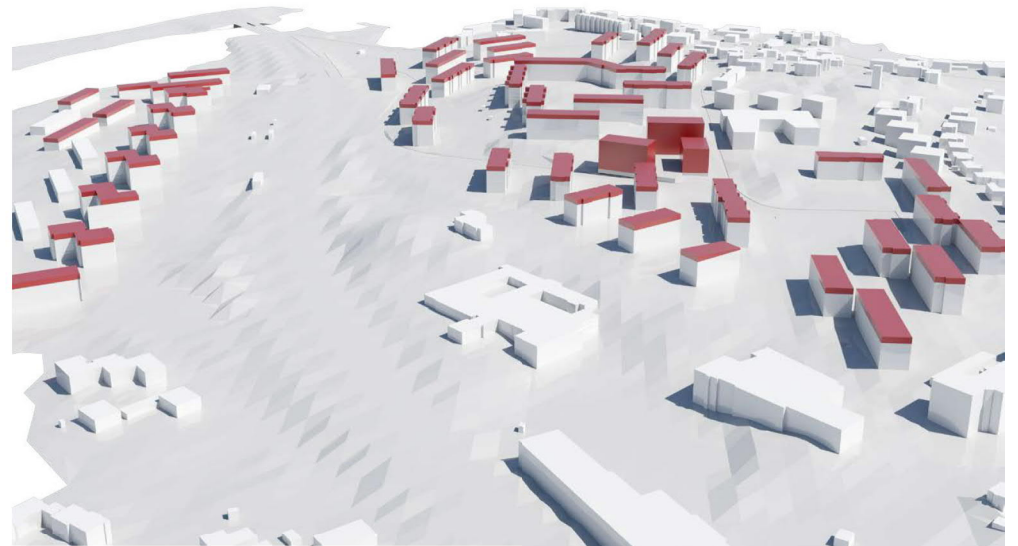
10. MAANKÄYTTÖKORVAUKSET JA RAKENTAMISEN OHJAUS

- Kulosaaren asuntokauma painottuu omistusasuntoihin yksityistonteilla. Lähtökohtana täydennysrakentamiselle on yhteistyö taloyhtiöiden kanssa noudattaen kulloinkin voimassa olevia periaatteita ja päätöksiä täydennysrakentamis- ja maankäyttökorvausten osalta.
- Kaupungin maalle rakennettavien asuntojen asuntokauma ratkaistaan tapauskohtaisesti noudattaen kulloinkin voimassa olevaa asunto-ohjelmaa.

11. VARJOANALYYSI



Nykytilanne



Rakennuksia korotettu yhdellä kerroksella.

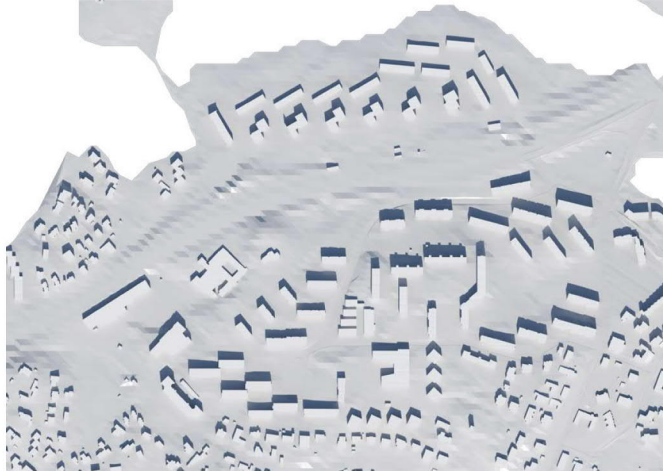
(Ostoskeskus on esitetty suunnittelutilanteen 3/2017 suunnitelman mukaisesti).

Kevätpäiväntasaus

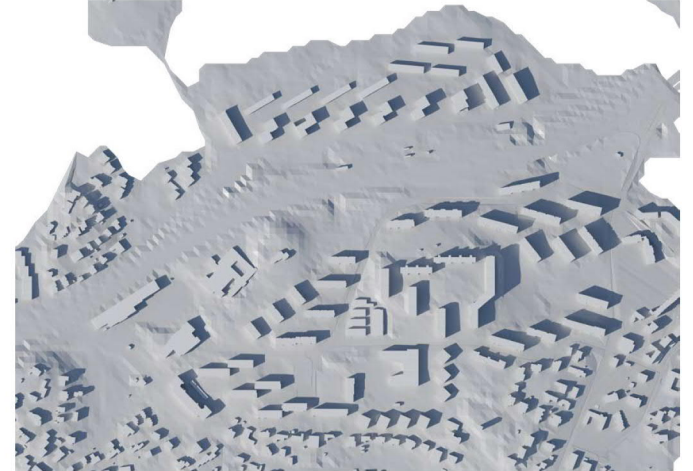
10.00



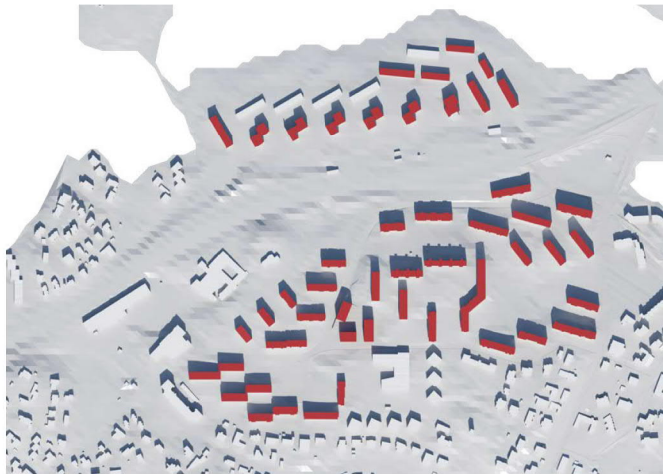
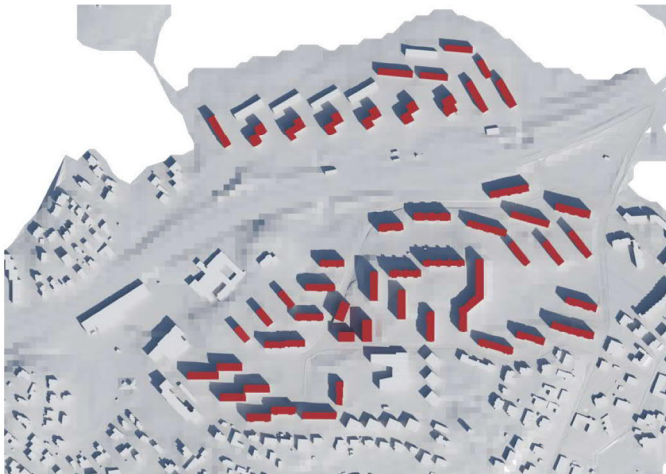
12.00



16.00



Nykytilanne



Rakennuksia korotettu yhdellä kerroksella.

(Ostoskeskus on esitetty suunnittelutilanteen 3/2017 suunnitelman mukaisesti).

Kulosaaren Puistotie 52

Tie- ja metroliikenteen meluselvitys

tilaaja: As.oy Kulosaaren Puistotie 52
tilaus: 24.5.2010 sähköposti Maarit Kinnunen
yhdyshenkilö: Maarit Kinnunen (hall. pj)

1 Tausta

Helsingin Kulosaaren Puistotie 52 asuinkerrostalon ullakkoa on suunniteltu muutettavan asunnoiksi. Tästä syystä on tarpeen selvittää rakennukseen kohdistuva liikennemelu. Tulosta voidaan käyttää myöhemmin rakenteiden äänieristysvaatimusten mitoitukseen.

2 Melun mallilaskenta

2.1 Menetelmät ja tarkastelusuureet

Liikennemelulaskenta tehtiin Datakustik CADNA/A 4.0 -tietokoneohjelmalla, joka sisältää pohjoismaiset tie- ja raideliikennemelun laskentamallit [1,2].

Kolmiulotteiseen tietokonemalliin syötettiin alueen maaston korkeuskäyrät, rakennusten sijainnit ja korkeudet sekä liikenneväylien ja metron sijainnit ja korkeustiedot. Lisäksi malliin syötettiin Itäväylän ja metron meluesteet.

Laskentasuurena käytettiin tavallista A-keskiäänitasoa L_{Aeq} . Julkisivuihin kohdistuvat tasot eivät sisällä heijastusta laskettavasta julkisivusta. Avoimilla parvekkeilla esiintyvä melussa julkisivun heijastus sen sijaan täytyy ottaa huomioon. Parvekkeiden melutasot ovat 3 dB suurempia kuin julkisivuihin kohdistuvat melutasot.

2.2 Liikennetiedot

Laskennassa otettiin huomioon Itäväylän ja Kulosaaren puistotien liikenteet sekä metroliikenne. Muut tiet ovat selvästi kauempana tontista ja niiden liikenne on pienempää. Niiden melulla ei ole vaikutusta kokonaismeluun kohteen osalta.

Melutasot laskettiin sekä nykytilanteelle että ennusteliikenteelle vuodelle 2030. Liikennetiedot saatiin Helsingin kaupungilta ja ne ovat esitetty taulukoissa 1 ja 2. Tieliikenteen tapauksessa päiväajan osuudeksi oletettiin tavalliseen tapaan 90% ja yöajan 10% vuorokausiliikenteestä.

Todettakoon lisäksi, että melutasot eivät ole herkkiä liikennemäärien vaihteluille. Esimerkiksi Itäväylän kasvuennuste (29%) lisää Itäväylän melua vain n. 1,1 dB.

Taulukko 1. Laskennassa käytetyt tieliikenteen liikennemäärät (ajoneuvoja per keskimääräinen arkivuorokausi), raskaiden ajoneuvojen osuudet sekä nopeusrajoitukset.

tie	nykytilanne, kavl	ennuste, kavl	raskas-%	nopeus
Itäväylä	51 100	66 000	4 %	70 km/h
Kulosaaren Puistotie	2 300	2 700	6 %	40 km/h

Taulukko 2. Laskennassa käytetyt metron liikennemäärät ja pituudet. M300-sarjan melupäästöä ei vielä tiedetä, joten ennustelaskennassa käytettyä M200-sarjaa. Metron nopeus 80 km/h.

junatyyppi	päiväliikenne	yöliikenne	junan pituus
<i>nykyliikenne</i>			
M100-sarja	290	70	135 m
M200-sarja	120	30	135 m
<i>ennusteliikenne 2030</i>			
M300-sarja	690	140	90 m

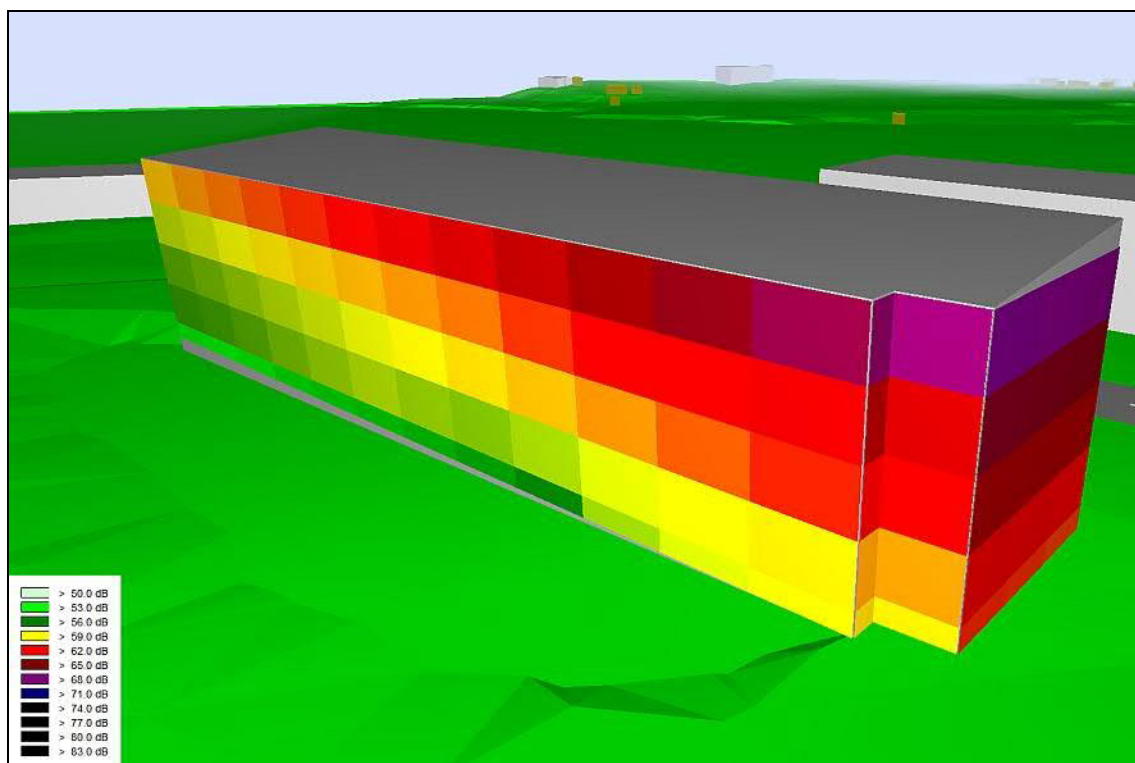
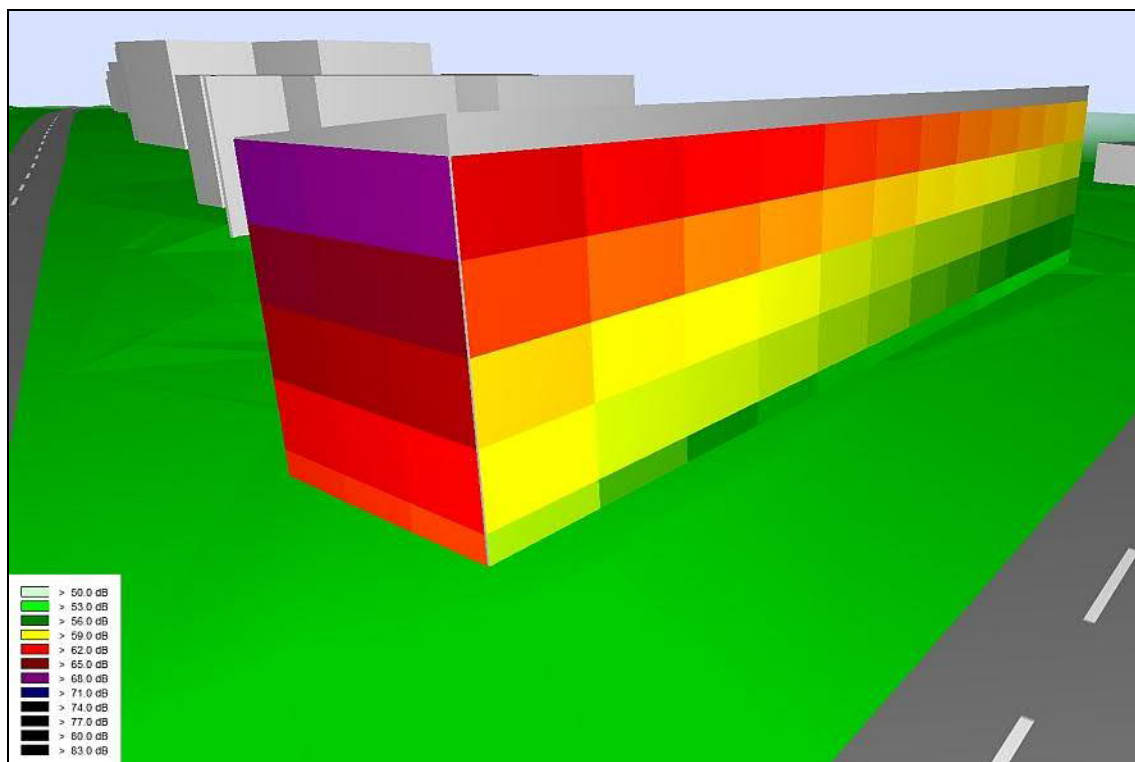
3 Laskentatulokset

Taulukossa 3 on esitetty eri julkisivuihin kohdistuvat suurimmat melutasot L_{Aeq} . Melusteistä ja maavaimennuksesta johtuen suurimmat melutasot esiintyvät ylhäällä eli suunnitellussa ullakkokerroksessa. Toisien sanoen taulukoidut tulokset edustavat melua juuri ullakkokerroksessa.

Päiväajan melu ennusteliikenteelle (mitoitettava laskentatuloks) on esitetty lisäksi liitteessä A sekä kuvissa 1.

Taulukko 3. Eri julkisivuihin kohdistuvat suurimmat melutasot L_{Aeq} [dB]. Avoimilla parvekkeilla esiintyvät melutasot ovat 3 dB tässä esitettyjä suurempia täyden heijastuksen vuoksi.

	eteläpääty	lounaissivu	koillissivu
nyky, päivä (klo 7-22)	68	67	64
nyky, yö (klo 22-7)	60	59	56
ennuste, päivä (klo 7-22)	69	68	64
ennuste, yö (klo 22-7)	60	59	56



Kuvat 1. Julkisivujen laskennalliset päiväajan keskiäänitasot L_{Aeq} ennusteliikenteelle neljässä kerroksessa, joista ylin on suunnitteilla oleva kerros ullakkoasunnoille. Kuvista nähdään, että melutaso on suurimmillaan eteläosassa. (ylä) näkymä kaakosta; (ala) näkymä lounaasta.

4 Tulosten tarkastelu ja johtopäätökset

Julkisivujen äänieristysvaatimuksen mitoituksen lähtöarvona käytetään A-äänitasoero-
tusta ΔL . Vaatimus määritetään vertaamalla sisämelun ohjearvoa ulkomelutasoon.
Asuintilojen sisämelun ohjearvo on 35 dB päivällä ja 30 dB yöllä [3].

Suurimmillaan vaatimus on rakennuksen eteläpäädyssä, jossa äänitasoerotus ΔL on ol-
tava vähintään $69 - 35 = 34$ dB. Lounaissivulla vaatimus on suurimmillaan 33 dB. Koil-
lissivulla vaatimus on hieman pienempi 29 dB.

Ulkomelun ohjearvo oleskelualueilla on 55 dB päivällä ja 50 dB yöllä [3]. Kohteeseen ei
suositella avoimia parvekkeita melun ollessa suurimmillaan lounaissivulla 71 dB ($68 +$
3 dB heijastus).

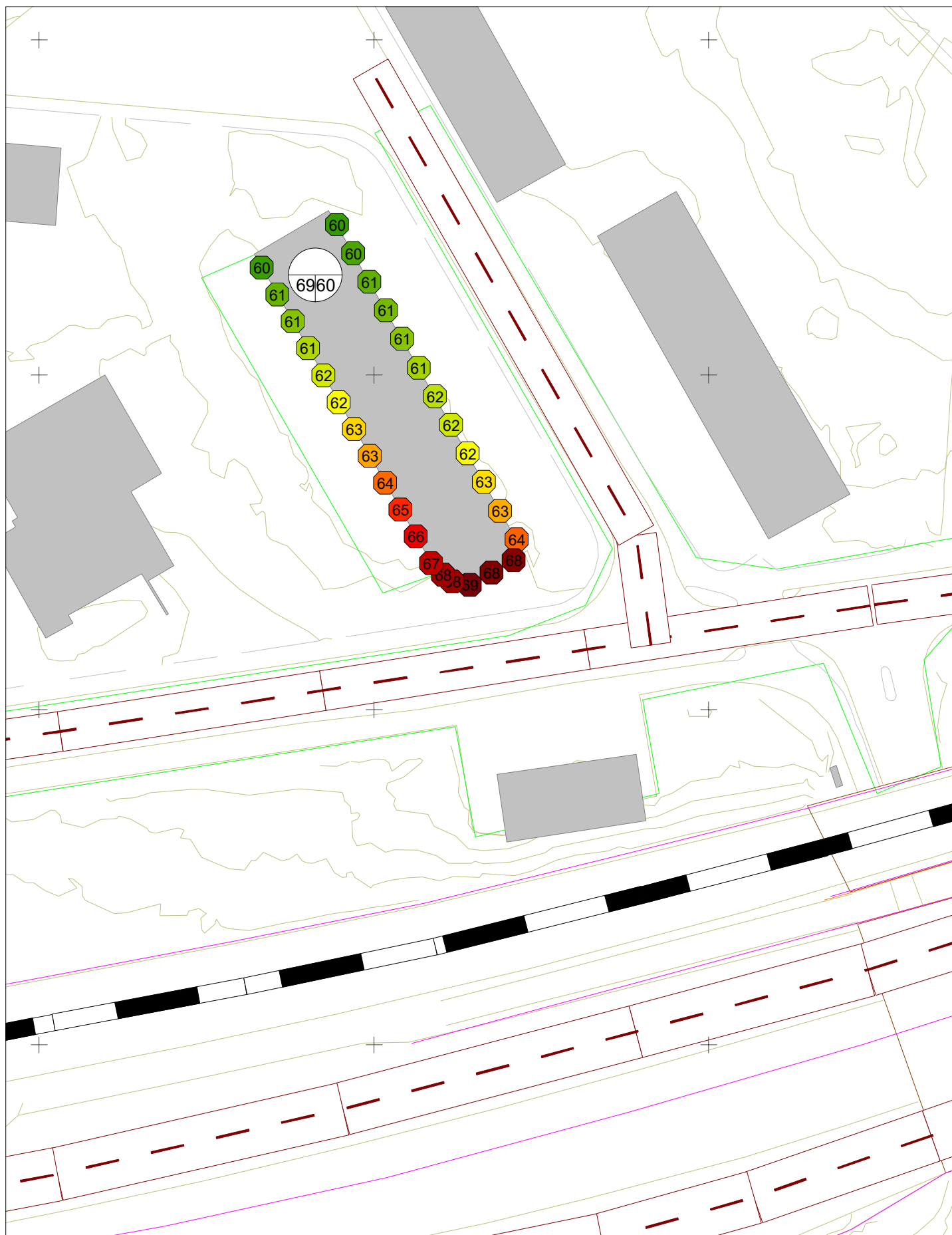
Lasitetuilla parvekkeilla on mahdollista saavuttaa noin 10-15 dB äänieristys tieliiken-
nemelua vastaan riippuen lasin paksuudesta sekä lasituksen tiiveydestä.

Viitteet

1. Road traffic noise – Nordic Prediction Method. *TemaNord* **1996:525**. Nordic council of
ministers. 110 s.
2. Raideliikennemelun laskentamalli. *Ympäristöopas* **97**. Ympäristöministeriö, Helsinki
2002. 58 s.
3. Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista **993/1992**. Helsinki 29.10.1992.

Kulosaaren puistotie 52
Julkisivuun kohdistuvat melutasot

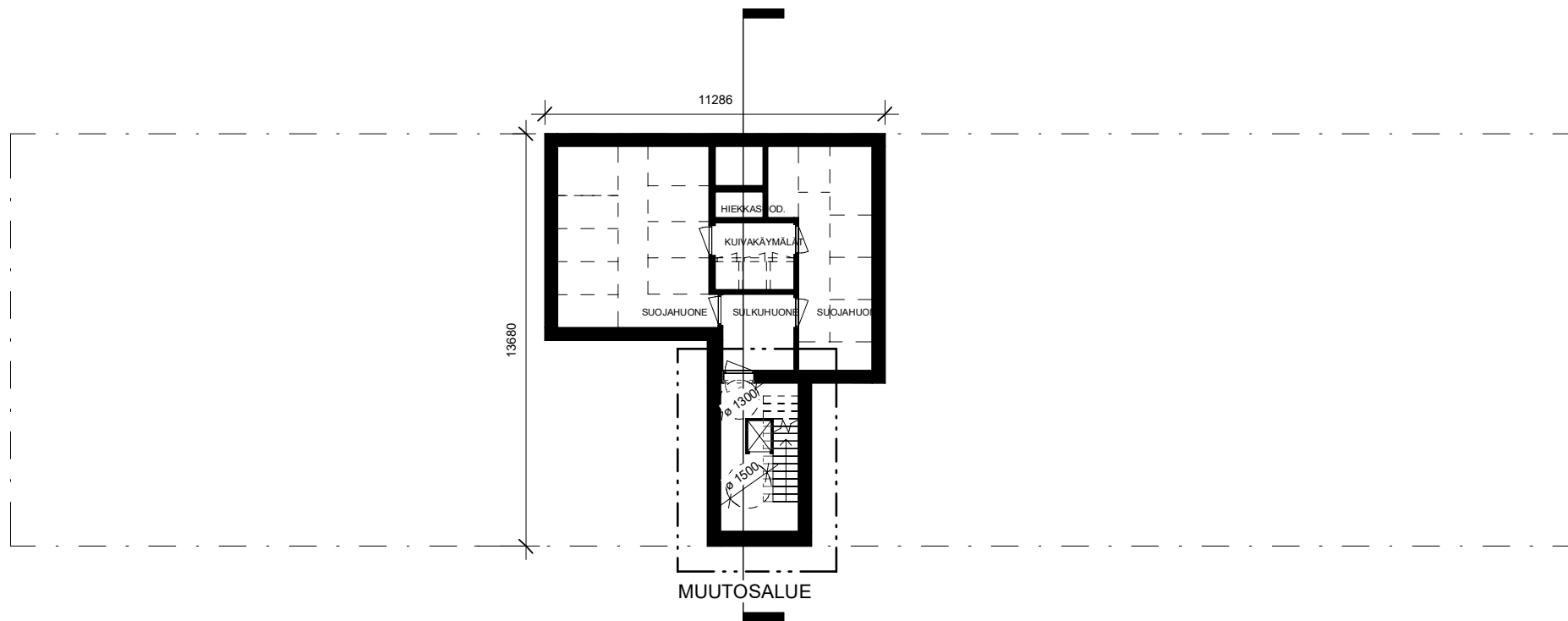
Ennuste 2030
Päiväajan (klo 7-22)
A-keskiäänitaso L_{Aeq}



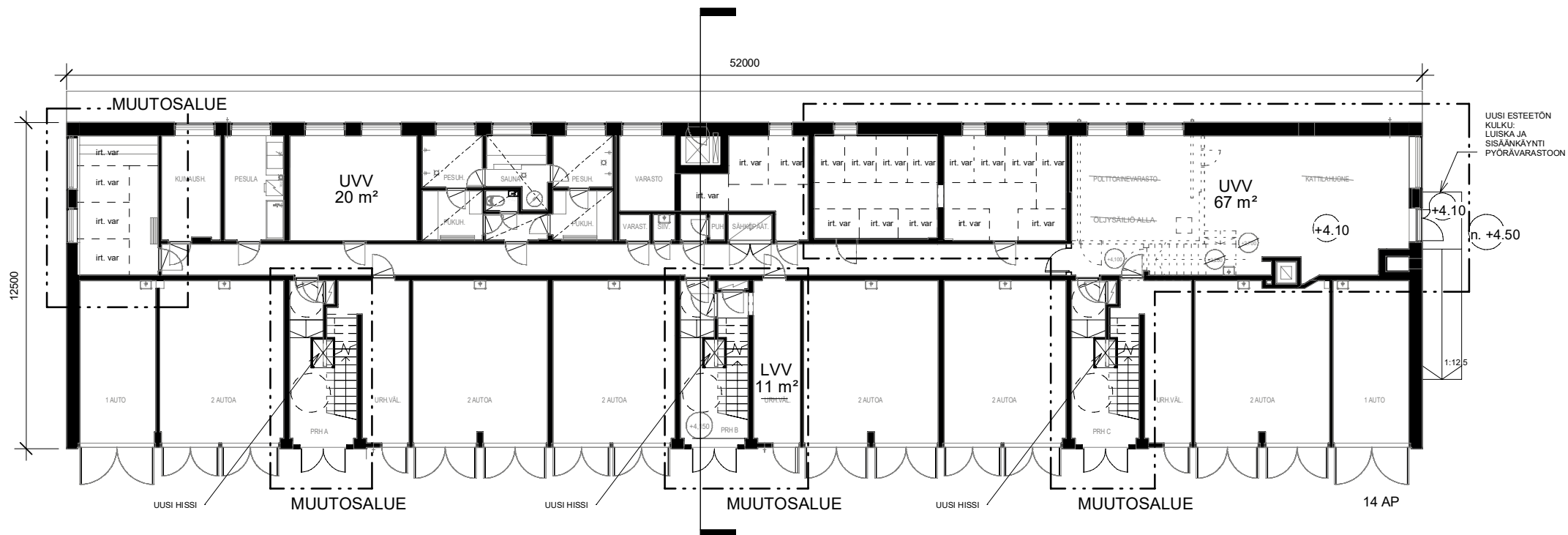
VIITESUUNNITELMA

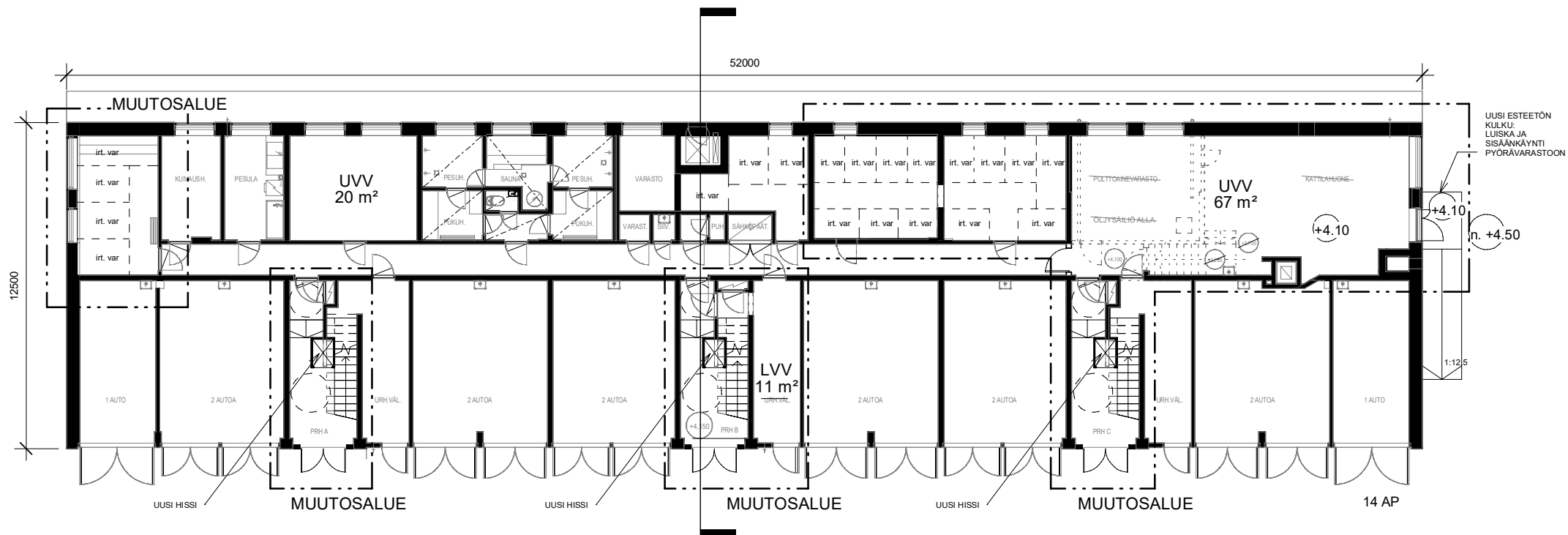
ASUNTO OY RANTATÖYRY

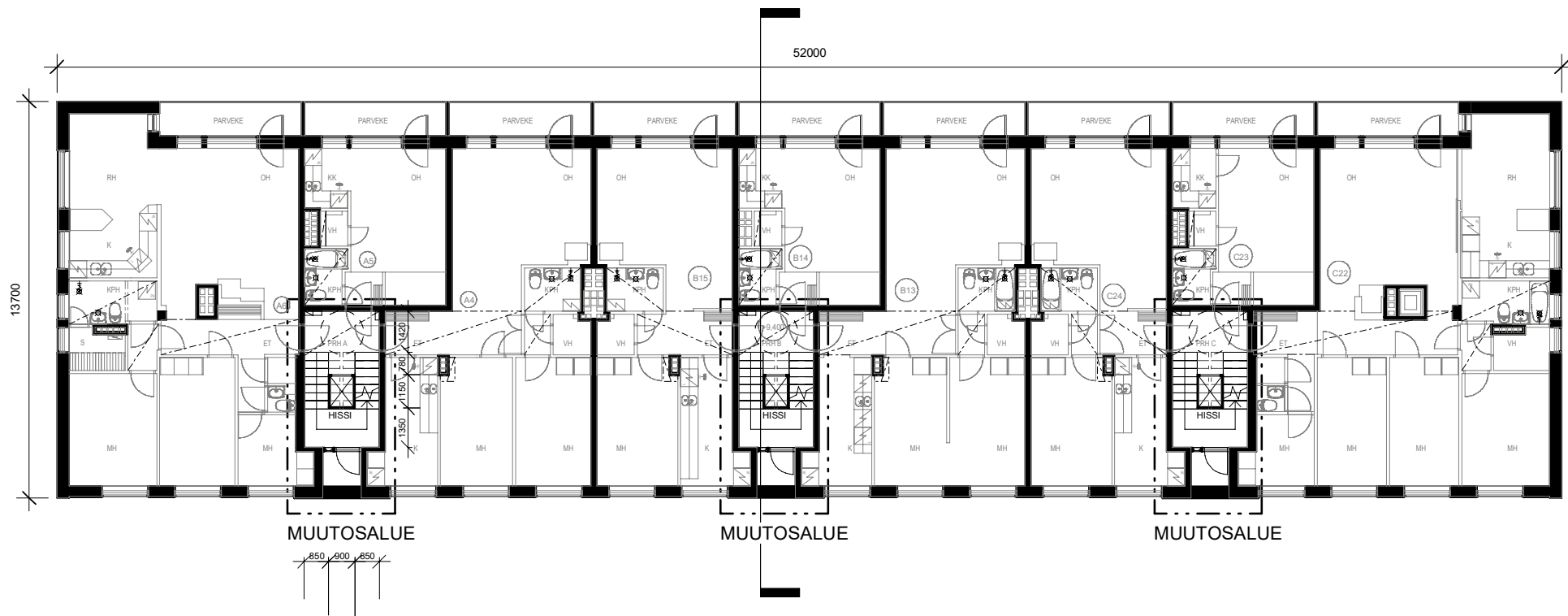
16.05.2018

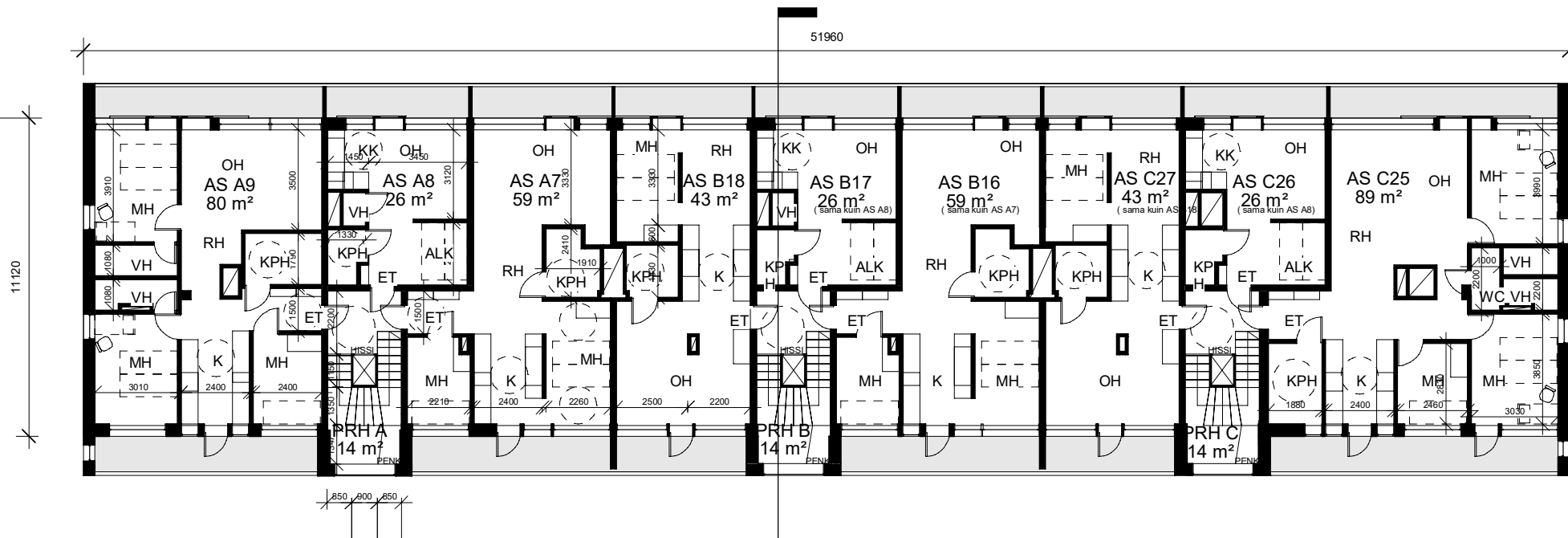


----- PURETAAN

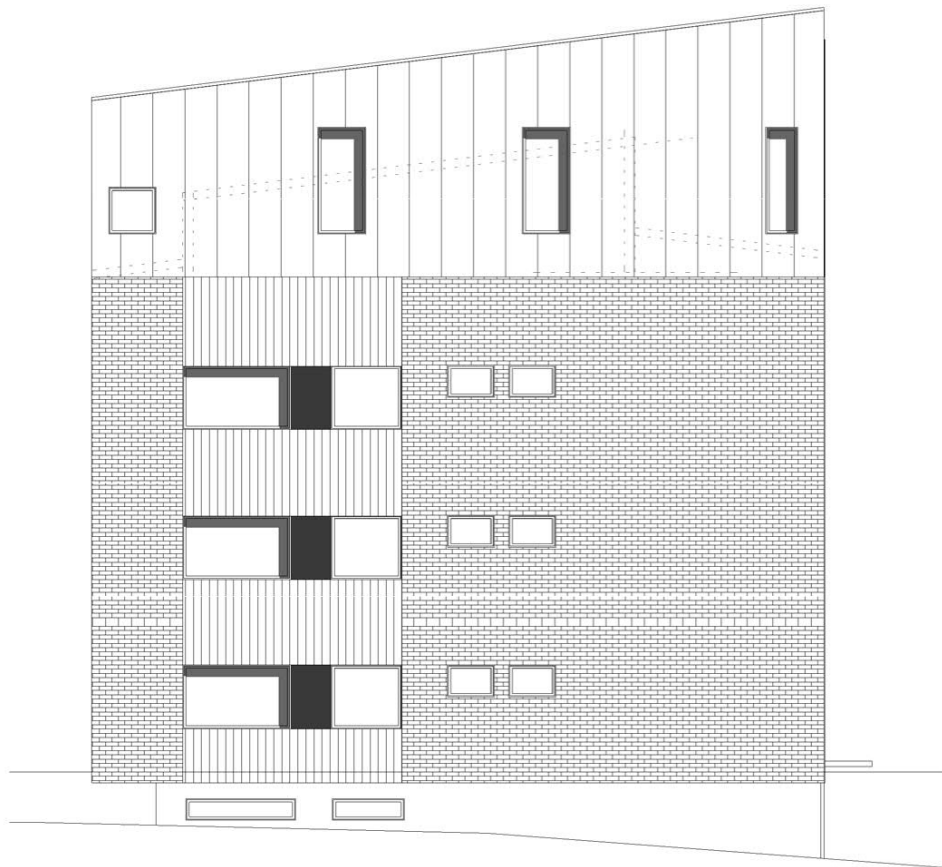




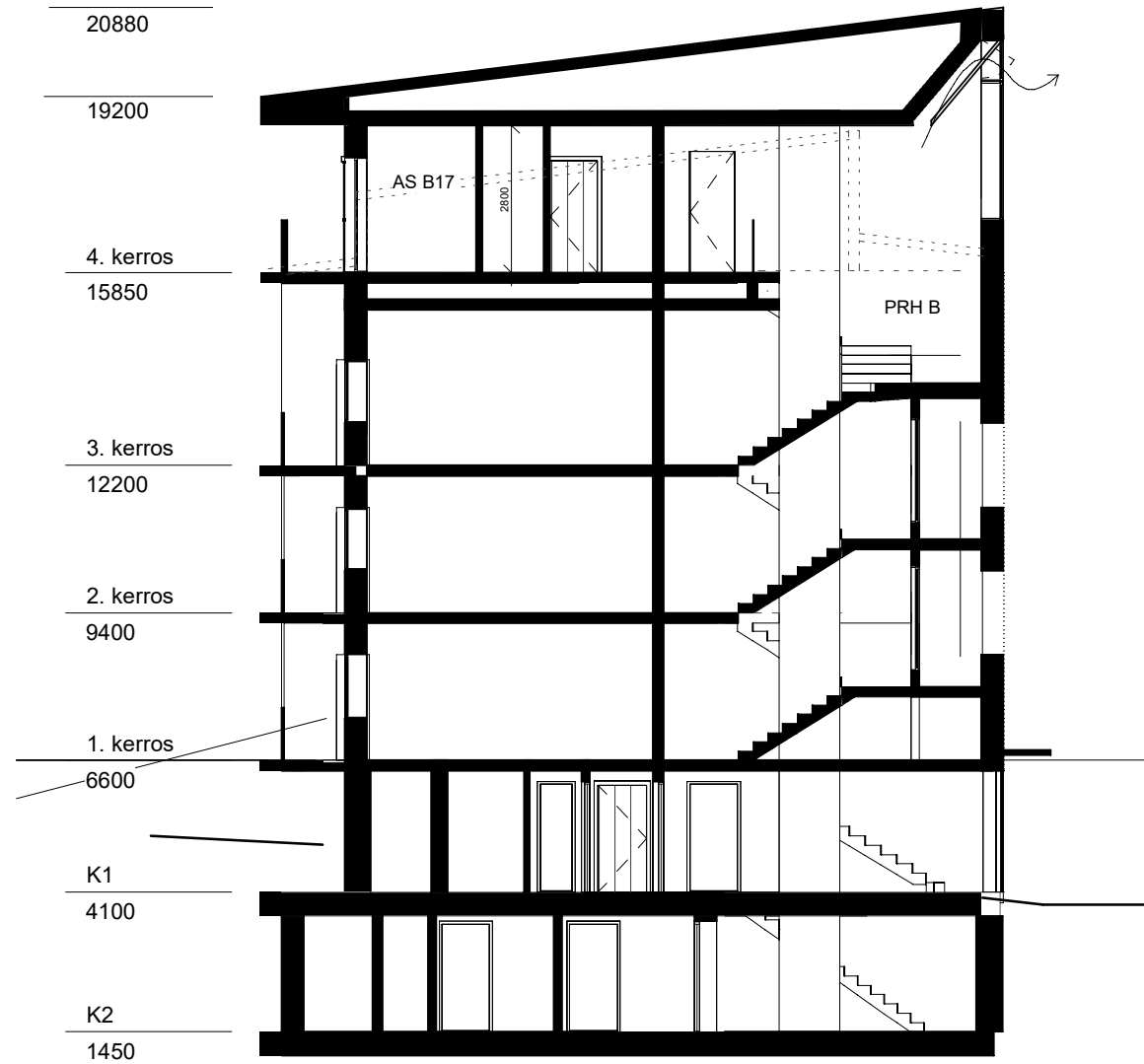


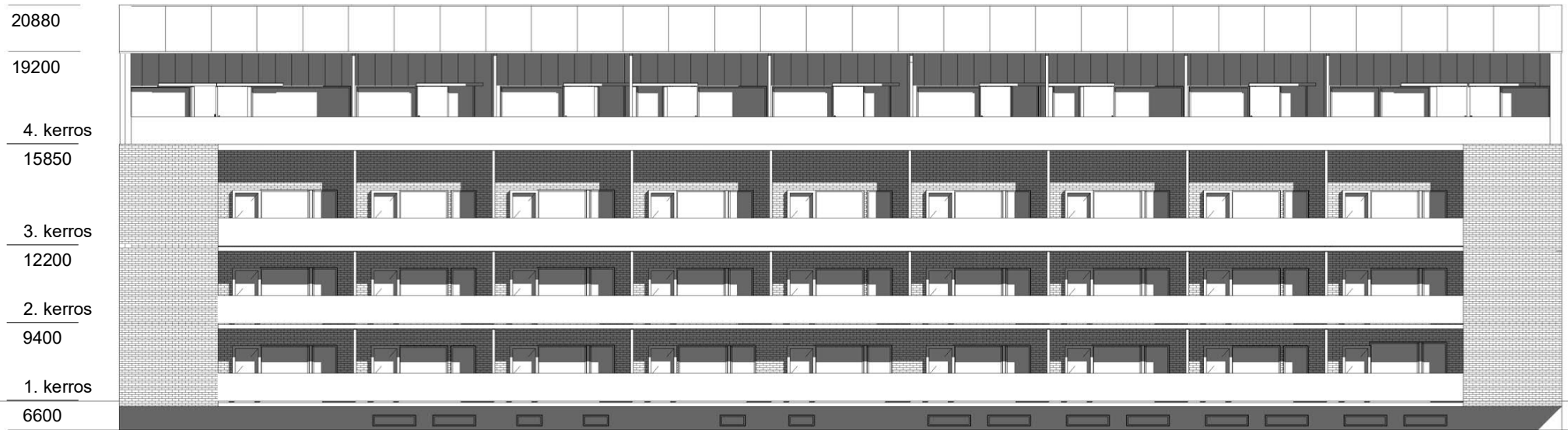


UUSI KERROS:
KAIKKI PARVEKKEET LASITETTAVIA



----- PURETAAN







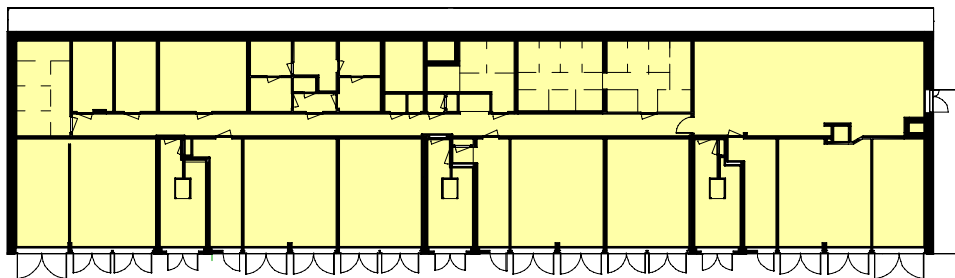
PINTA-ALAT:

UUSI KERROSALA	
asuinkerrosala	507 k-m2
porrashuoneet	54 k-m2
yht.	561 k-m2

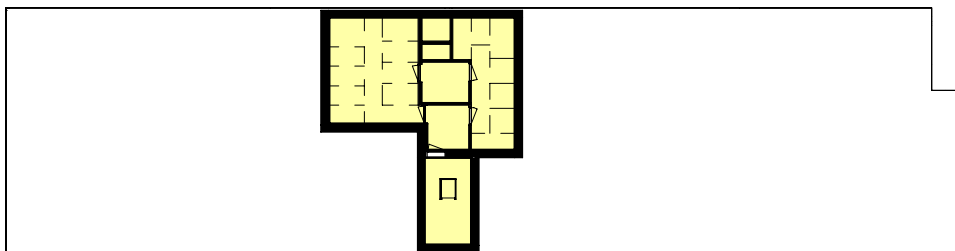
NYKYINEN KERROSALA	1948 k-m2
--------------------	-----------

aputilat, VSS

(Uuden kerroksen pinta-alat laskettu 250mm ulkoseinien sisäpinnasta ja hormien alat vähennetty)



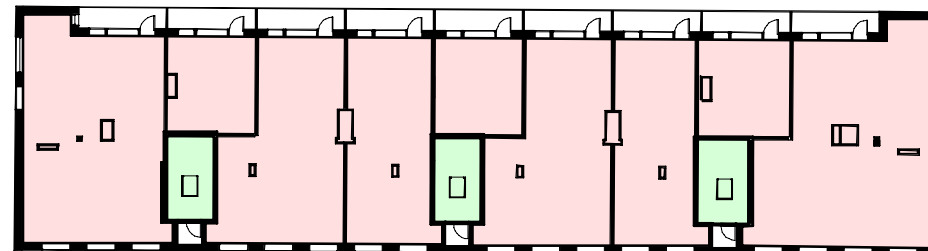
K1. krs



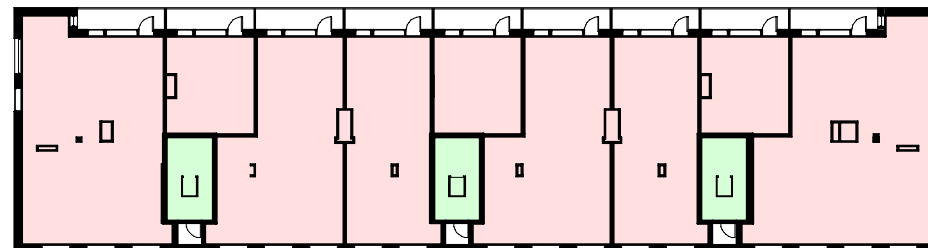
K2. krs



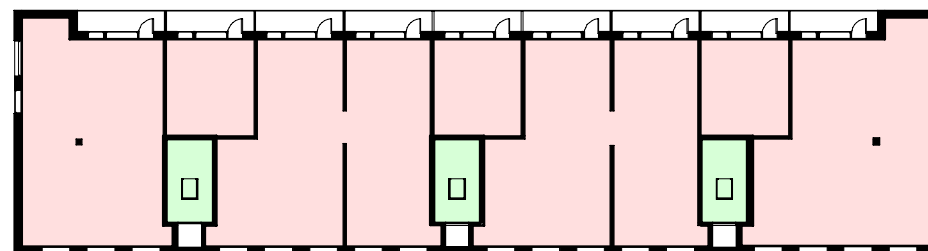
4. krs



3. krs



2. krs



1. krs