



HS 31.10.2014
Helsingin kaupunki

Asemakaavaehdotuksia nähtävillä

Seuraavien alueiden asemakaavaehdotukset ovat nähtävillä 31.10.–1.12.2014:

Kruununhaka, tontit 11/6, 14/6, 14/12, 15/4, 16/9, 19/2, 21/1, 22/6 ja 23/10 (piirustus nro 12266, Kruununhaan arvokkaat porrashuoneet); Meri-ankatu 12, Vironkatu 6, Meritullinkatu 12 a, Pohjoisranta 10, Meritullinkatu 16, Maneesikatu 1–3, Meritullinkatu 29, Liisankatu 17, ja Kristianinkatu 17.

Käpylä, tontti 827/2 (piirustus nro 12263); Käpylänkuja 5, Kullervonkatu. **Vuosaari, Rastila**, korttelit 54001–54003 ja katualueet (piirustus nro 12295 Karavaanikadun korttelit); Karavaaninkatu 1–3, Karavaaninkuja 2 ja Retkeilijänkatu 1–2. Alue sijaitsee Rastilan metroaseman ja Rastilan leirintäalueen välissä.

Asemakaavaehdotukset ovat nähtävillä kaupungintalon ala-aulassa (Pohjoisesplanadi 11–13) arkisin klo 8.15–16.00 ja muina Virka-infon aukioloaikoina (www.virka.fi) sekä kaupunkisuunnitteluviraston ala-aulassa (Kansakoulukatu 3, 1. kerros) arkisin klo 8.15–16.00. Niihin voi tutustua myös internet-osoitteessa <http://www.hel.fi/hki/Ksv/fi/Etusivu> Nähtävänä nyt -osiossa. Mahdolliset muistutukset osoitetaan kirjallisina kaupunkisuunnittelulautakunnalle, ja ne on toimitettava Helsingin kaupungin kirjaamoon (Pohjoisesplanadi 11–13) ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Sähköpostiosoite on helsinki.kirjaamo@hel.fi ja osoite on Helsingin kaupungin kirjaamo, kaupunkisuunnittelulautakunta, PL 10, 00099 Helsingin kaupunki.

Asemakaavojen hyväksyminen

Kaupunginvaltuusto on 22.10.2014 päättänyt seuraavien alueiden asemakaavasta, minkä vuoksi alueilla on maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 3 momentin perusteella voimassa rakennuskielto:

Kamppi, tontti 87/4 (piirustus nro 12258); Bulevardi 12. **Sörnäinen, Kalasatama**, korttelit 10577, 10578, 10593 ja 10625 sekä katu- ja vesialueet (piirustus nro 12227); Alue jakautuu kolmeen osaan, joista itäistä rajaavat Englantilaisaukio, Arielinkatu ja Sörnäistenlaituri sekä Kuorekarinsalmi ja metroradan pohjoisreuna, jotka osin sisältyvät alueeseen. Läntistä aluetta rajaavat Junatie, Kivihiilenkatu, Leonkatu ja Hermannin rantatie. Eteläistä aluetta rajaavat Leonkatu, Kalasatamankatu, Koksikatu ja Kalasatamanpuisto.

Laajasalo, Yliskylä, tontit 49080/3, 5 ja 7 sekä katu- ja puistoalueet (piirustus nro 12228, Gunillantien – Svanströminkujan alue); Alue sijaitsee Yliskylän eteläosassa ja sitä rajaavat mm. Gunillantie, Reiherintie ja Svanströminkuja, jotka osin sisältyvät alueeseen.

Helsingissä 31.10.2014

Kaupunginkanslia

www.hel.fi

TARVITSETKO REMONTTIAPUA?

Apu on lähellä, katso Helsingin Sanomien Koti-markkinapaikan ilmoituksia!

HELSINGIN SANOMAT

12.1.1994

KVSTOP1.WP5

10 §

45. KAUPUNGINOSAN (VARTIOKYLÄN) KORTTELIN NRO 45083
TONTTEJA NRO 1 - 4, KORTTELEITA NRO 45084 - 45087 SEKÄ
KATUALUETTA KOSKEVAN ASEMAKAAVAN MUUTTAMINEN
(10122; Arhotie, Orvokkitie, Keltanotie; katso
karttaliite)

Khs 311/01548/93
Esityslistan asia nro 10

Liitteet 1 - 5, 10 §

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen
ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 45. kaupunginosan
korttelin nro 45083 tontteja nro 1 - 4 ja korttelei-
ta nro 45084 - 45087 sekä katualuetta koskevan
asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston
kaavoitusosaston 27.5.1993 päivätyn piirustuksen
nro 10122 mukaisena.

11 §

49. KAUPUNGINOSAN (LAAJASALON) KORTTELEITA NRO 49077
JA 49078, KORTTELIN NRO 49080 TONTTIA NRO 1 SEKÄ PUISTO-,
LIIKENNE- JA KATUALUEITA KOSKEVAN ASEMAKAAVAN MUUTTAMI-
NEN (10126; Gunillantie; katso karttaliite ja havainne-
kuva)

Khs 311/03389/90
Esityslistan asia nro 11

Liitteet 1 - 7, 11 §

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen
ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 49. kaupunginosan
kortteleita nro 49077 ja 49078, korttelin nro 49080
tonttia nro 1 sekä puisto-, liikenne- ja katualueita
koskevan asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnittelu-
viraston kaavoitusosaston 27.5.1993 päivätyn ja
18.11.1993 muutetun piirustuksen nro 10126 mukaise-
na.

12 §

SÖRNÄISTEN KORTTELIN NRO 284 ASUNTOTONTTIEN NRO 14 JA 15
VUOKRAUSPERUSTEIDEN MÄÄRÄÄMINEN

Khs 323/02795/93
Esityslistan asia nro 12

Liite 1, 12 §

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen
ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölauta-
kunnan vuokraamaan 10. kaupunginosan korttelin nro
284 tontti nro 12 (nro 14 ja 15) lautakunnan määrää-

Osoite	Adress	Puhelin	Telefon	Telefax	Telex
Pohjoisesplanadi 11-13 00170 HELSINKI	Norra esplanaden 11-13 00170 HELSINGFORS	Vaihde 1691	Växel 1691	655 783	121872 CITYH SF

HELSINGIN KAUPUNKI
KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNTA

Kirsti Ervola/TR/pm

27.5.1993

K9300283

6. - 22.8.1990
Kaupunginhallitus

Kkansln lähete nro 311/03389/90, 31.8.90

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS LAAJASALON GUNILLANTIELLE
(NRO 10126)

Gunillantie 5 - 7 ja 8, karttalehti J3, proj.nro
3646

49. kaupunginosan (Laajasalo, Yliskylä) korttelin 49080 tonttia 1, korttelin 49078 tontteja 1 ja 2, korttelin 49077 tonttia 1 sekä puisto-, katu- ja pysäköimisaluetta koskeva asemakaavan muutosehdotus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 28.1.1993 hyväksynyt asemakaavan muutosluonnoksen, jonka mukaan muutosehdotus on laadittu.

Lähtökohta

Osuusliike Elanto on lähettänyt 27.8.1990 kaupunginhallitukselle kirjeen, jolla haetaan asemakaavan muutosta Gunillantien Liikekeskus Oy:n hallinnassa olevalle, kaupungin omistamalle liiketontille 49080/1. Tontin nykyinen vuokrasopimus päättyy 31.12.2000.

Ko. tontin pinta-ala on 11 862 m² ja voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus 2 500 kem². Tontilla on vuonna 1975 rakennettu yksikerroksinen liikerakennus, jossa toimii päivittäistavaramyymälä ja ravintola. Rakennuksen kerrosala on noin 800 kem². Elanto ei pidä kaupallisten palvelujen lisäämistä alueella taloudellisesti kannattavana, mistä johtuen tontti on liikerakennuksen tonttina vajaakäytössä.

Asemakaavan muutoshakemuksessa Elanto esittää liiketontin jakamista kahdeksi eri tontiksi siten, että käyttämätön rakennusoikeus voitaisiin toteuttaa asuinkerrostalona.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan mielestä Osuusliike Elannon esittämän asemakaavan muutoksen laatiminen on perusteltua. Samassa yhteydessä on tarkoituksenmukaista muuttaa asuinrakennusten tonteiksi Gunillantien pohjoispuolella, Elannon hallussa olevaa tonttia vastapäätä sijaitsevat kaksi rakentamatonta yleisen rakennuksen tonttia 49078/1 ja 2. Näille tonteille ei kaupungilla ole käyttötarvetta asemakaavan mukaiseen tarkoitukseen. Vaikka asemakaavan muutoksella saatava uusi asuntokerrosala ei ole kovin suuri, se kuitenkin sijaitsee kaupunkirakenteessa edullisesti jo rakennetun katu- ja kunnallisteknisen verkoston ja asumisen peruspalvelujen piirissä.

Gunillantien - Gunillanpolun ja Rudolfintien välisen rinteeseen korkeimmalla laella on Helsingin kaupungin toteuttaman, II maailmansodan aikaisen ilmatorjuntatuliaseman rakennelmia, mm. hälytyssireenin masto ja 6 kivi- ja betonirakenteista tykkipesäkettä. Mäen ylimmillä kohdilta aukeaa näköala merelle, Santahaminan ja Suomenlinnan suuntaan. Tuliaseman alkupe- räisestä alueesta noin puolet on jäänyt viereiselle kerrostalotontille 49076/7. Kestopäällystetyt kevyen liikenteen kadut johtavat Rudolfintien päästä puis- toalueen kautta Gunillantielle ja it-tuliaseman läpi Gunillanpolulle.

Maasto ja kasvillisuus

Sekä Elannon liiketontti että rakentamattomat Y-ton- tit ja niihin rajoittuva puisto ovat voimakkaasti poimuilevassa kalliomaastossa. Gunillantieltä poh- joiseen nouseva rinne on paikoitellen erittäin jyrk- kä. Korkeusero Gunillantien ja puiston ylimpien osi- en välillä on 15 - 19 metriä. Maasto on osittain avokalliota. Kasvillisuus on mäntyvaltaista kallio- metsää, notkelmissa taas kasvaa paikoitellen hyvin- kin runsas sekapuusto. Gunillantien reunassa, voi- massa olevan asemakaavan mukaisilla Y-tonteilla on tiheä ja hyväkuntoinen metsävyöhyke.

Asemakaavan muutosehdotus

Asuinkerrostalojen korttelialueet (49078/3 ja 49080/6)

Kaavanmuutoksen lähtökohdan mukaisesti on liikera- kennusten korttelialueen 49080/1 länsiosa muutettu pienkerrostalotontiksi (AK) 49080/6, jonka rakennus- oikeus on 1 600 kem² ja rakennusten kerrosluku II 1/3. Asuinkerrosalan lisäksi saa rakentaa asunto- jen yhteisiä aputiloja, lasiseinäisiä parvekkeita sekä kylmiä porrashuoneita ja sivukäytäviä. Huolto- ajo tapahtuu LPA-korttelialueen 49080/7 kautta, jol- le tontin autopaikat sijoittuvat. Ajoneuvoliittymän rakentaminen tontin muilta rajoilta on kielletty. Tonttiin on yhdistetty sen länsipuolella sijaitseva, toteutumatta jäänyt yleinen pysäköintialue, joka maastollisesti liittyy siihen. Asuinkerrostalotontin pinta-alaksi tulee näin 8 959 m² ja tonttitehokkuu- deksi $et = 0,18$. Tontin etelä- ja länsiosat on mer- kitty istutettavaksi tai luonnontilaisena säilytet- täväksi tontinosaksi.

Voimassa olevan asemakaavan mukaiset yleisten raken- nusten tontit 49078/1 ja 2 ovat Gunillantien poh- joispuolisessa rinteessä sen jyrkimmällä osuudella, joka tontin 49078/2 kohdalla kohoaa lähes viereisen it-tuliaseman korkeudelle. Näiden tonttien rakenta-

vaksi tai luonnonmukaisessa tilassa säilytettäväksi tontinosaksi. Autopaikat sijoittuvat viereiselle LPA-tontille 49080/7. Autopaikkanormi on 1 ap/50 kem2 liiketilaa ja 1 ap/100 kem2 ravintolatilaa.

Virkistysalue (VL)

Voimassa olevan kaavan puistoaluemerkintä (P) on muutettu nykyisen käytännön mukaisesti lähivirkistysalueeksi (VL). Puistossa sijaitsevat, yleiselle jalankululle varatut kadut on merkitty jalankululle ja polkupyöräilylle varatuiksi kaduiksi. Katujen Gunillantiehen liittyvien osuuskien sijainti on kaavaluonnoksessa muutettu vastaamaan maastossa toteutunutta järjestelyä. Helsingin kaupunginmuseon esityksestä on mäen laella sijaitseva it-tuliasema merkitty suojeltavaksi alueen osaksi (s), jolla olevat rakennelmat on säilytettävä.

Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna lisääntyy virkistysalueen pinta-ala yhteensä noin 3 200 m².

Autopaikkojen korttelialue (49080/7)

Elannon liikerakennuksen pysäköintialue Gunillantien varrella on muutettu autopaikkatontiksi (LPA) 49080/7, jonka pinta-ala on 1 250 m². Tontille saa sijoittaa liikerakennuksen ja muodostettavan uuden asuntontin autopaikkoja. Tontin rajausta on asemakaavan muutosluonnoksesta hieman tarkistettu.

Kadut Asemakaavan muutoksella muodostettavat tontit tukeutuvat nykyiseen katuverkkoon.

Yhdyskuntatekninen huolto

Uudet asuntotontit voidaan liittää Gunillantien rakennettuihin kunnallisteknisiin verkostoihin.

Nimistö Nimistötoimikunnan 3.5.1993 tekemän esityksen mukaisesti virkistysalueen nimeksi on merkitty Aake Pesosen puisto - Aake Pesonens park Helsingin II maailmansodan aikaisen ilmapuolustuksen suunnittelijan mukaan, ja virkistysalueella oleville kevyen liikenteen kaduille nimet Gunillanraitti - Gunillastråket ja Aakenraitti - Aakestråket.

Kirsti Ervola/TR/MLau

18.11.1993

K9300600

Kaupunginhallitus

Kvsto
Kkansln lausuntopyyntö 22.9.1993

LAAJASALON GUNILLANTIEN ALUEEN ASEMAKAAVAN
MUUTOSEHDOTUKSESTA ANNETUT LAUSUNNOT (NRO 10126)

Kslk 90-1757-515.49, Khs 311/03389/90, 22.9.93
Gunillantie 5 - 7 ja 8, karttalehti J3, proj.nro
3646

49. kaupunginosan (Laajasalo, Yliskylä) korttelin 49080 tonttia 1, korttelin 49078 tontteja 1 ja 2, korttelin 49077 tonttia 1 sekä puisto-, katu- ja pysäköintialuetta koskevasta asemakaavan muutoksesta annetut lausunnot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi 27.5.1993 asemakaavan muutosehdotuksen nro 10126 hyväksymistä.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut rakennusasetuksen 39 §:n mukaisesti nähtävillä 6. - 27.8.1993. Ehdotusta vastaan ei ole jätetty muistutuksia.

Muutosehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistölautakunta, pelastuslautakunta, yleisten töiden lautakunta ja ympäristölautakunta. Pelastuslautakunnalla ja yleisten töiden lautakunnalla ei ole kaavan muutosehdotuksen suhteen huomauttamista.

Kiinteistölautakunta

Kiinteistölautakunta toteaa lausunnossaan mm., että suunniteltu tontti 49078/3 on kiinteistölautakunnan päätöksellä varattu asuntotuotantotoimikunnalle asuntolainoitettujen vanhusten vuokra-asuntojen rakennuttamista varten, mutta mikäli vanhusten asuntokysymys Laajasalossa voidaan muutoin ratkaista eikä tontti esim. kustannussyistä sovellu muuhun asuntolainoitettuun tuotantoon, voidaan tonttia kiinteistölautakunnan mielestä esittää käytettäväksi vapaa-rahoitteiseen asuntotuotantoon. Asia tulee kuitenkin ratkaista vasta, kun tontin käyttömahdollisuudet ja -tarve varauspäätöksen mukaiseen käyttöön on selvitetty.

Edelleen kiinteistölautakunta esittää lausunnossaan, että on tarkoituksenmukaista käyttää tarpeettomat liike- ja Y-tontit asuntorakentamiseen ja muutoinkin

Kirsti Ervola/TR/MLau

18.11.1993

K9300600

tehostaa jo rakennettujen alueiden käyttöä, mutta että kaavan muutoksessa on lisärakentamismahdollisuudet jätetty pääosin käyttämättä. Erityisesti AK-tontin 49080/6 tehokkuutta pidetään lausunnossa alhaisena, ja esitetään että tontille voitaisi sijoittaa selvästi suurempi rakennusoikeus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa lausunnon johdosta seuraavaa:

Kaavanmuutoksessa on rakennusten sijainnin, rakennusten korkeuden ja rakennustehokkuuksien määrittelyssä ollut lähtökohtana jyrkkäpiirteisen kallio- maaston asettamat rajoitukset, sekä vapaiden näkymien säilyminen historiallisista syistä suojelukohteeksi merkityltä kallionlaelta. Viimeksimainitusta syystä johtuen kaupunkisuunnittelulautakunta ei pidä rakennusten kerrosluvun lisäämistä mahdollisena. Rakennusoikeuksien nostaminen AK-tonteilla lisäisi samalla vaadittavien pysäköintipaikkojen määrää. Esitettyä suuremman autopaikkamäärän toteuttaminen johtaisi joko ympäristöä rumentaviin louhintoihin tai kalliisiin eritasoratkaisuihin. Voimassa olevan asemakaavan mukaisten rakennusoikeuksien lisäämistä saatava hyöty ei kaupunkisuunnittelulautakunnan mielestä vastaisi siitä aiheutuvia ympäristövaurioita.

Ympäristölautakunta

Ympäristölautakunta puoltaa lausunnossaan asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä, mutta edellyttää, että rakennusalojen rajoja asuinkerrostalojen kortteleissa 49078 ja 49080 muutetaan siten, että autopaikkojen ja rakennusten välinen minimietäisyys 8 m täyttyy.

Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa lausunnon johdosta seuraavaa:

Kortteleissa 49078 ja 49080 on rakennusalat tarkoituksella merkitty väljiksi, hankalaan maastoon taapahtuvan rakennussuunnittelun helpottamiseksi. Asemakaavaan merkityn rakennusalan yltäminen alle 8 metrin päähän pysäköintialueesta mahdollistaa esim. muiden kuin asuintilojen sijoittamisen tälle rakennusalan osalle. Ympäristölautakunnan lausunnossa tarkoitettu, Suomen rakentamismääräyskokoelman D2 -osan kohdan 3.6.3.1 vaatimus vähintään 8 metrin etäisyydestä rakennuksen tuloilma-aukon ja pysäköintialueen välillä on rakennussuunnittelussa täytettävä riippumatta asemakaavan rakennusalamerkinnästä. Etäisyysvaatimuksen toteutuminen otetaan siis huomioon rakennusluvan käsittelyssä.

12.1.1994

el1

NRO 11

49. KAUPUNGINOSAN (LAAJASALON) KORTTELEITA NRO 49077 JA 49078, KORTTELIN NRO 49080 TONTTIA NRO 1 SEKÄ PUISTO-, LIIKENNE- JA KATUALUEITA KOSKEVAN ASEMAKAAVAN MUUTTAMINEN (10126; Gunillantie; katso karttaliite ja havainnekuva)

Khs 311/03389/90

Tiivistelmä

Laajasalossa Gunillantien varrella olevien liikerakennusten tontin 49080/1 ja yleisten rakennusten tonttien 49078/1 ja 2 sekä kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten tontin 49077/1 asemakaavaa on muutettu siten, että niiden käyttämätön rakennusoikeus voidaan toteuttaa asuntorakentamisena.

Osuusliike Elannon hallinnossa olevasta tontista 49080/1 on muodostettu kolme tonttia: osasta tonttia ja länsipuolella olevasta rakentamattomasta yleisestä pysäköintialueesta pienkerrostalotontti 49080/6 (1 600 kem², kerrosluku 1/3 II) ja loppuosasta liiketontti 49080/5 (900 kem²) ja pysäköintitontti 49080/7.

Gunillantien pohjoispuolella jyrkässä rinteessä sijaitsevien tonttien 49078/1 ja 2 osista on muodostettu uusi asuntotontti 49078/3 (2 300 kem²), suurin osa tonteista on liitetty viereiseen virkistysalueeseen. Rakennusten kerrosluku on ylärinteen puolella kaksi ja alarinteen puolella kolme. Rakennusten sijainti ja korkeus on määritelty siten, etteivät ne estä näköalaa tontin koillispuolella olevalta kallionlaelta, jolla on II maailmansodan aikaisen ilmatorjuntatuliaseman rakennelmia. Tuliaseman alue on merkitty suojeltavaksi alueeksi.

Tontista 49077/1 on osa liitetty lähivirkistysalueeseen. Tällöin puistosta Gunillantielle tontin kautta laskeutuva kevyen liikenteen raitti jää kokonaan puistoalueelle.

Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna virkistysalueen pinta-ala lisääntyy n. 3 200 m²:llä.

Asemakaavan perusteet

Osuusliike Elanto pyytää (27.8.1990) Gunillantien Liikekeskus Oy:n hallinnossa olevan kaupungin omistaman tontin 49080/1 asemakaavan muuttamista sellaiseksi, että liikerakennukselle muodostettaisiin oma tontti ja loppuosaa tontista merkittäisiin asuntotontiksi.

Tontilla on vuonna 1975 rakennettu yksikerroksinen liikerakennus, jossa on päivittäistavaramyymälä ja ravintola. Rakennuksen kerrosala on n. 800 m². Elanto ei pidä kaupallisten palvelujen lisäämistä alueella taloudellisesti kannattavana, minkä vuoksi tontti on vajaassa käytössä.

Perus

jälkeen on kattilahuone muutettu ympäristön asukkaita palvelevaksi vapaa-ajan monikäyttötilaksi.

Välittömästi kaava-alueen länsipuolella, Gunillantien päässä on vuonna 1974 rakennettu päiväkotitahvonlahti ja Tahvonlahden ala-aste vuodelta 1975. Gunillankujan suurehkoilla kääntöpaikalla on liikennelaitoksen bussilinjan nro 84 päätepysäkki.

Gunillantien - Gunillanpolun ja Rudolfintien välisen rinteeseen korkeimmalla laella on kaupungin rakennuttaman II maailmansodan aikaisen ilmatorjuntatuliaseman rakennelmia, mm. hälytys sireenin masto ja 6 kivi- ja betonirakenteista tykkipesäkettä. Mäen ylimmillä kohdilla aukeaa näköalamerelle, Santahaminan ja Suomenlinnan suuntaan. Tuliaseman alkuperäisestä alueesta noin puolet on jäänyt viereiselle kerrostalontontille 49076/7. Kestopäällystetyt kevyen liikenteen kadut johtavat Rudolfintien päästä puistoalueen kautta Gunillantielle ja tuliaseman läpi Gunillanpolulle.

Maasto ja kasvillisuus

Sekä Elannon liiketontti että rakentamattomat Y-tontit ja niihin rajoittuva puisto ovat voimakkaasti poimuilevassa kalliomaastossa. Gunillantieltä pohjoiseen nouseva rinne on paikoitellen erittäin jyrkkä. Korkeusero Gunillantien ja puiston ylimpien osien välillä on 15 - 19 m. Maasto on osittain avokalliota. Kasvillisuus on mäntyvaltaista kalliometsää, notkelmissa kasvaa paikoitellen hyvinkin rehevää sekapuustoa. Gunillantien reunassa olevilla Y-tonteilla on tiheä ja hyväkuntoinen metsävyöhyke.

Asemakaavan muutosehdotus

Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK)

Kaavanmuutoksen lähtökohdan mukaisesti tontin 49080/1 länsiosasta ja rakentamatta jääneestä yleisestä pysäköintialueesta on muodostettu 8 959 m²:n suuruinen pienkerrostalotontti (AK) 49080/6, jonka rakennusoikeus on 1 600 kem² (e = 0,18) ja kerrosluku 1/3 II. Asuinkerrosalan lisäksi saa rakentaa asuntojen yhteisiä aputiloja, lasiseinäisiä parvekkeita sekä kylmiä porrashuoneita ja sivukäytäviä. Huoltoajo on LPA-tontin 49080/7 kautta, jolle tontin autopaikat sijoittuvat. Ajoneuvoliittymän rakentaminen asuntotontin muilta rajoilta on kielletty. Tontin etelä- ja länsiosat on merkitty istutettavaksi tai luonnontilaisena säilytettäväksi tontinosaksi.

Y-tontit 49078/1 ja 2 ovat Gunillantien pohjoispuolisessa rinteessä sen jyrkimmällä osuudella, joka tontin 49078/2 kohdalla kohoaa lähes viereisen ilmatorjuntatuliaseman korkeudelle. Näiden tonttien rakentaminen olisi tuskin mahdollista ilman suuria maastovaurioita ja Gunillantien pohjois-

12.1.1994

el1

Lautakunta päätti asiasta 4 äänellä 2 ääntä (Kaunonen, Niemi-
nen) vastaan esittelijän ehdotuksen mukaisesti. Vähemmistön
mielestä lausunnon viimeisen kappaleen olisi tullut kuulua
seuraavasti: "Esitetyn kaavanmuutoksen tonttitehokkuudet
(0,18 ja 0,39) ja korttelirajaukset ovat perusteltuja ottaen
huomioon maastonmuotojen erityispiirteet ja alueella sijaitse-
vat suojeltavat linnoituslaitteet. Kiinteistölautakunta puoltaa
asemakaavan muutosta kaupunkisuunnitteluviraston esittämäs-
sä muodossa."

KHS

Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa (18.11.1993), että ehdotuksessa on rakennusten sijainnin, rakennusten korkeuden ja rakennustehokkuuksien määrittelyssä ollut lähtökohtana jyrkkäpiirteisen kalliomaaston asettamat rajoitukset sekä vapaiden näkymien säilyminen historiallisista syistä suojelukohteeksi merkityltä kallionlaelta. Viimeksi mainitun syyn vuoksi lautakunta ei pidä rakennusten kerrosluvun lisäämistä mahdollisena. Rakennusoikeuksien nostaminen AK-tonteilla lisäisi samalla vaadittavien pysäköintipaikkojen määrää. Esitettyä suuremman autopaikkamäärän rakentaminen johtaisi joko ympäristöä rumentaviin louhintoihin tai kallisiin eritasoratkaisuihin. Voimassa olevan asemakaavan mukaisten rakennusoikeuksien lisäämisestä saatava hyöty ei vastaisi siitä aiheutuvia ympäristövaurioita.

Ympäristölautakunnan mielestä (17.8.1993) rakennusalojen rajoja asuin-kerrostalojen kortteleissa 49078 ja 49080 tulisi muuttaa siten, että autopaikkojen ja rakennusten välinen minimietäisyys 8 m täyttyy. Lautakunta puoltaa ehdotuksen hyväksymistä edellä mainitun korjauksen jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa (18.11.1993), että kortteleissa 49078 ja 49080 on rakennusalat tarkoituksella merkitty väljiksi, hankalaan maastoon tapahtuvan rakennussuunnittelun helpottamiseksi. Asemakaavaan merkityn rakennusalan yltäminen alle 8 m:n päähän pysäköintialueesta mahdollistaa esimerkiksi muiden kuin asuintilojen sijoittamisen tälle rakennusalan osalle. Ympäristölautakunnan lausunnossa tarkoitettu, Suomen rakentamismääräyskokoelman vaatimus vähintään 8 m:n etäisyydestä rakennuksen tuloilma-aukon ja pysäköintialueen välillä on rakennussuunnittelussa täytettävä riippumatta asemakaavan rakennusalamerkinnästä. Etäisyysvaatimuksen toteutuminen otetaan siis huomioon rakennusluvan käsittelyssä.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan mielestä lausunnot eivät anna aihetta muuttaa ehdotusta.

Lautakunta toteaa lopuksi, että asumista palvelevien huoltorakennusten korttelialueelta 49077/2 on poistettu johtokujamerkintä tarpeettomana.



Aranta Oy Spinnhandlung 2:a Malinbåren 2.11.75 6

