

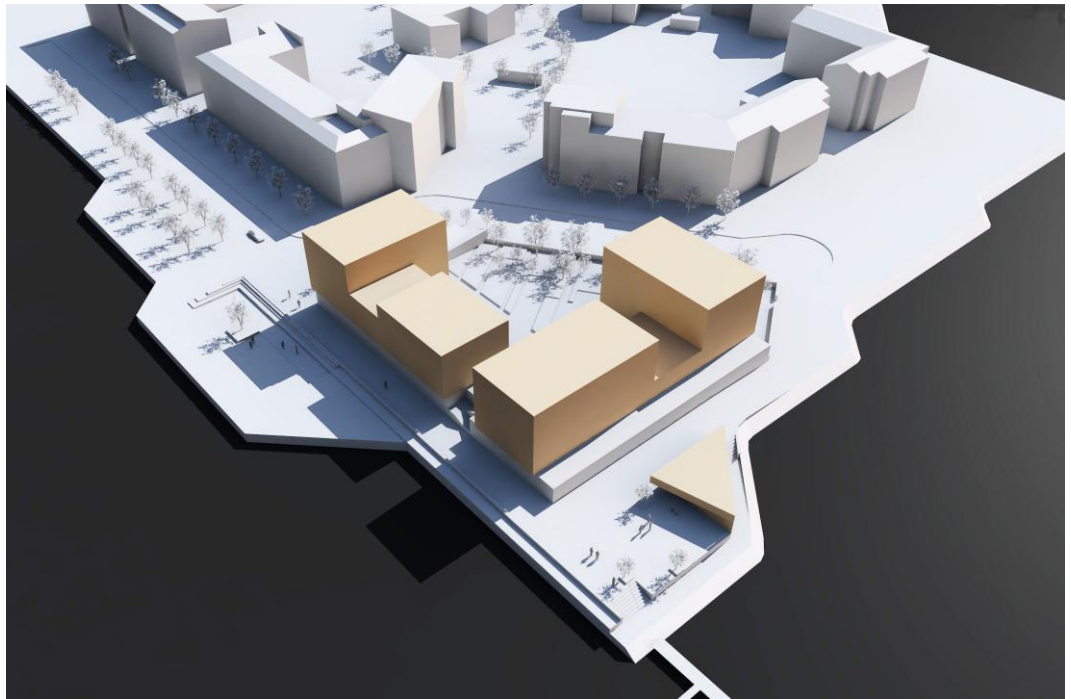


REGINANKUJA 3

KORTTELI 43257, TONTTI 1

HERTTONIEMI, REGINANKUJA 3

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12234
PÄIVÄTTY 1.10.2013

Asemakaava koskee:

43. kaupunginosan (Herttoniemi, Herttoniemenranta)
vesialuetta

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
43. kaupunginosan (Herttoniemi, Herttoniemenranta)
korttelin 43257 tonttia 1 sekä
katu- ja vesialueita
(muodostuu uusi kortteli 43282)

Kaavan nimi: Reginankuja 3
Hankennumero: 3363_2
HEL 2012-004485

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 25.4.2012
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 1.10.2013
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 18.10.–18.11.2013
Kaupunkisuunnittelulautakunta: muutettu 29.4.2014
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Herttoniemenrannassa, osoitteessa Reginankuja 3

LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Seurantalomake
Sijaintikartta
Ilmakuva
Asemakaavan muutoksen pienennös
Havainnekuva
Ote maakuntakaavasta
Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
Ote Yleiskaava 2002:sta
Ote ajantasa-asemakaavasta
Energiahuolto ja tietoliikenne, maaperä ja vesihuolto
Liikennesuunnitelman luonnos
Valokuvia nykytilanteesta
Havainnekuvan mallinnos
Varjostustutkielma
Aluejulkisivut
Lähiympäristön viitesuunnitelma (HKR/Arkkststo)
Pelastusajokaavio

MUU KAAVAN VALMISTELUSSA KÄYTETTY AINEISTO

Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto, Ympäristötekkninen tutkimusraportti, Reginankuja 3, Helsinki, ENV 491, Vahanen Environment Oy, 13.1.2014

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto:

arkkitehti Mikko Näveri
toimistopäällikkö Kari Piimies
liikenneinsinööri Maija Rekola (liikennesuunnittelu)
insinööri Peik Salonen (teknillistaloudellinen suunnittelu)
diplomi-insinööri Kaarina Laakso (pilaantuneet maat)
suunnitteluavustaja Sirkka Hinkkanen

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutoksella rakentamaton liike- ja julkisten rakennusten tontti 43257/1 muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jonka rakennusoikeus on 4 450 k-m² asuinkerrosalaa ja 150 k-m² liiketilojen kerrosalaa. Kaava mahdollistaa myös niemekkeen kiertävän rantaraitin valmiiksi rakentamisen, laiva- ja venepaikkojen lisäämisen sekä kahvilarakennuksen sijoittamisen niemen kärkeen raitin varrelle.

Tontin kokoa pienennetään ja nykyisessä kaavassa rasitteena tontilla olevat yleisen jalankulun alueet toteutetaan kaupungin katualueena.

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on esitetty yhdeksän mielipidettä ja kolme viranomaisen kannanottoa.

Nähtävänä olleesta asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksesta esitettiin yhdeksän mielipidettä, jotka on otettu huomioon siinä määrin kuin se on ollut kaavan tavoitteet huomioon ottaen mahdollista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä, ja siitä saatiin lausunnot. Ehdotuksesta tehtiin kolme muistutusta ja yksi kuntalaisaloite. Kaavaselistusta on täydennetty lausuntojen johdosta ja jatkosuunnittelun perusteella. Lisäksi kaavakarttaan on tehty kaksi teknistä korjausta, jotka on selostettu kohdassa Suunnittelun vaiheet.

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskee 3 erityistavoitetta:

- Varautuminen lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin

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

Helsingin seudun erityistavoitteita ovat:

- Riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueiden käytössä varmistettava tonttimaan riittävyys.

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

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta.

Maakuntavaltuuston 20.3.2013 hyväksymässä 2. vaihemaakuntakaavassa alueelle ei ole osoitettu lisämerkintöjä.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on asumiseen ja toimitilaksi tarkoitettua kerrostalovaltaista aluetta. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 10250 (vahvistettu 18.9.1996). Kaavan mukaan muutoksen kohteena oleva tontti on liike- ja julkisten rakennusten korttelialuetta (KY). Tontin rakennusoikeuden määrä on 7 000 k-m² ja enimmäiskerroslukumäärä 4. Läntinen laiturialue on jalankululle ja pyöräilylle varattua katua, jossa huoltoajo on sallittu. Muutosalue ulottuu osittain myös asemakaavan nro 11050 (hyväksytty 27.11.2002) vesialueelle. Pieni osa vesialuetta on asemakaavoittamaton aluetta.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.
Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 23.4.2013.

Maanomistus

Alue on kaupungin omistuksessa.

Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee Laivalahden puistotiestä ja Reginankujasta muodostuvan kaupunkikuvallisen akselin päätteenä Tullisaarenselälle antavassa niemekkeen kärjessä. Naapurusto muodostuu 2000-luvun alussa rakennetuista 4–5-kerroksisista asuinkerrostaloista.

Rakennettu ympäristö

Tontti on rakentamaton ja tilapäiskäytössä pysäköintikenttänä. Kentällä ei sijaitse tonttien autopaikkaveloitteeseen kuuluvia paikkoja. Tontin ja Laivalahteen rajautuvan venelaiturin välissä oleva yleinen alue on myös rakentamattomassa ja epäsiistissä kunnossa. Niemekkeen kiertävät rantapenkerreet on rakennettu lohkokivistä.

Liikenne

Tontti liittyy ympäröivään liikenneverkkoon Reginankujan kautta. Lähin bussipysäkki on noin 200 metrin päässä. Pysäkiltä kulkee linja Kulosaareen, Kulosaaren metroasemalle ja Herttoniemen metroaseman kautta Länsi-Herttoniemeen, joten liityntäliikenteen yhteydet metroon ovat varsin hyvät. Herttoniemen metroasemalle on noin kilometrin matka kävellen ja polkupyörällä. Reginankujan liikennemäärä on noin 400 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Palvelut

Muutosalueen läheisyydessä on pieni elintarvikeliike ja joitakin ravintoloita. Metroaseman seutu kasvavine palveluineen on noin kilometrin kävelymatkan etäisyydellä ja Herttoniemenrannan ala-aste ja sen viereinen liikuntapuisto noin 600 metrin etäisyydellä.

Luonnonympäristö

Alue sijaitsee merenlahden rannalla.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Maaperä

Alueen maaperä on savikerroksen yläpuolista täytealuetta.

Tulvasuojelu

Helsingin tulvastrategian ja Ympäristöoppaan 52 mukainen tontin asuinrakennusten alimman varsinaisen käyttökerroksen alin suositeltava rakentamiskorkeus merivesitulvilta suojautumisen takia on +2.8 m (N2000). Rakennuslupasuunnittelussa tämä johtaa vastaavan lattiapinnan alimmaksi korkeustasoksi n. +3.3 m (N2000). Helsingin edustalla toistaiseksi esiintynyt suurin meriveden pinnankorkeus on ollut +1.7 m (N2000).

Ympäristöhäiriöt

Asuinrakentamiseen muutettava alue sijaitsee aiemmin teollisuus- ja öljysatamana käytettyjen alueiden tuntumassa. Maaperän puhdistamistoimien ulottumisesta asemakaavan muutosalueelle ei ole tietoja. Lähialueen aiemman käytön perusteella ja alueella todetun ja sittemmin kunnostetun laajamittaisen maaperän pilaantuneisuuden vuoksi on ollut tarpeen selvittää maaperän puhtaus. Maaperää on tutkittu 14 kairamalla tehdyissä tutkimuspisteessä yhteensä 79 näytteestä.

3 TAVOITTEET

Tontille on voimassa olevassa kaavassa suunniteltu rakennettavan esimerkiksi konferenssi-, -kylpylä- tai hotellirakennus. Toteutukseen johettavaa hanketta ei vuosien varrella ole kuitenkaan syntynyt.

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuinrakentaminen pitkään rakentamattomana olleelle tontille. Tavoitteena on lisäksi virkistysreittinä tärkeän rantaraitin ja siihen liittyvien yleisten alueiden rakentaminen valmiiksi sekä pienen kahvilarakennuksen sijoittaminen maisemallisesti ja ilmansuunnallisesti suotuisaan niemen kärkeen.

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksella liike- ja julkisten rakennusten tontti muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Kaava mahdollistaa myös niemekkeen kiertävän rantaraitin valmiiksi rakentamisen, laiva- ja venepaikkojen lisäämisen sekä kahvilarakennuksen sijoittamisen niemen kärkeen.

Tontin kokoa pienennetään ja nykyisessä kaavassa rasitteena tontilla olevat yleisen jalankulun alueet toteutetaan kaupungin katualueena.

Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on noin 0,9 ha, josta tonttimaata on noin 0,36 ha. Asunrakennusoikeuden määrä on 4 450 k-m² asuinkerrosalaa ja 150 k-m² liiketilojen kerrosalaa. Tonttitehokkuus on $e=1,27$.

Kahvilarakennuksen enimmäiskoko on 110 k-m².

Arvioitu muutosalueen asukasmäärä on 110.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Kaavamuutosalueen tontti (uusi nro 43282/1) osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Rakentamisalue rajautuu rantaraittiin ja laiturialueeseen siten, että mahdollisimman monesta asunnosta avautuu näköalat meri- ja satamamaisemaan. Korttelialueelle on mahdollista rakentaa lisäksi enintään 150 k-m² liiketiloja esim. ravintolatoimintaa varten.

Rakennusten maantasokerroksessa sijaitsee kaikki tontin autopaikat ja mahdollisesti liiketiloja, talovarastoja ja teknisiä tiloja. Kaikki asunnot on sijoitettava maantasokerroksen yläpuolisiin kerroksiin.

Suurin sallittu kerrosluku on viisi. Kaavamääräykset ohjaavat rakennusten porrastuvaan ja vaihtelevaan massoitteeluun, joka mahdollistaa kaupunkikuvallisesti tärkeiden päätteiden luomisen ja vähentää rakennusten näkymiä peittävää vaikutusta tontin asuntopihan ja naapuritalojen suuntaan.

Maanvarainen piha on istutettava.

Kahvilarakennuksen rakennusalue

Kahvilarakennuksen rakennusalue sijaitsee niemekkeen kärjessä pienellä ranta-aukiolla. Rakennuksen enimmäiskoko on 110 k-m².

Liikenne ja pysäköinti

Reginankujan varressa kulkeva eroteltu pyörätie ja jalkakäytävä jatkuu yhdistettynä rantaraittina tontin eteläpuolitse. Reginankujan varrella kulkee tontin kohdalla ainoastaan jalkakäytävä. Pysäköintiä lisätään tontin kohdalla molemmiin puolin Reginankujaa.

Asuintontin jätehuollon tilat tulee sijoittaa siten, että ne voidaan huoltaa viereiseltä kadulta.

Rantakahvilan huoltoliikenne tapahtuu rantaraitin kautta.

Laivalahteen rajautuvaa betonirakenteista pystysuoraa laituria jatketaan niemekkeen kärkeen saakka, mikä mahdollistaa laivapaikkojen lisäämisen. Niemekkeen kärkeen on mahdollista rakentaa kivi- tai ponttonilaitureita venepaikkoja ja vierasveneiden rantautumista varten.

Palvelut

Kaava mahdollistaa rantakahvilan rakentamisen niemekkeen kärkeen.

Yhdyskuntatekninen huolto

Annikanlaiturille rakennettava kahvilan toimintaa varten tulee Reginankujalle rakentaa jätevesiviemäri sekä vesijohto.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Olemassa olevan tiedon mukaan alueen maaperä on savikerroksen yläpuolista täytemaata. Täytemaakerros saattaa sisältää lohkareita. Rakennukset tulee perustaa tukipaaluin kantavan kerroksen varaan. Rakentamisessa on huomioitava mahdollinen merivesitulvan aiheuttama veden pinnan nousu.

Alueen maaperän pilaantuneisuutta tutkittiin 14 pisteestä kairaamalla otetuista 73 näytteestä. Tutkimuspisteet ulotettiin enimmillään 5 metrin syvyyteen tai tiiviiseen maakerrokseen tai kallioon saakka. Näytteistä tutkittiin kenttämenetelmillä haihtuvia orgaanisia yhdisteitä, metalleja ja öljyhiilivetyjen kokonaispitoisuutta. Kenttähavaintojen perusteella valituista näytteistä tutkittiin laboratoriossa alkuaineita, öljyhiilivedyt, PAH-

ja PCB-yhdisteet. Lisäksi määritettiin pH ja TOC. Ylemmän ohjearvon ylittäviä pitoisuuksia (öljyhiilivetyjä) todettiin yhdessä pisteessä. Viidesssä pisteessä alemman ohjearvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia ja 11 pisteessä todettiin kynnyksarvon ylittäviä haitta-aineiden pitoisuuksia. Haitta-aineita todettiin koko täyttömaakerroksessa, mutta yleisimmin kohonneet pitoisuudet esiintyivät täyttökerroksen pohjaosassa. Koh-teessa todettuja haitta-aineita ovat etenkin öljyhiilivedyt, PAH-yhdisteet sekä arseeni. Alueen maaperän havaittiin koostuvan pääosin hiekan ja kiven sekaisesta täytemaasta. Kahdeksassa tutkimuspisteessä havaittiin jätteitä, kuten tiiltä, hiiltä, styroksia, puuta ja laatan kappaleita.

Alueen rakentaminen ja maankaivu edellyttävät kunnostamisen yleis-suunnitelman laatimista ja ilmoituksen tekemistä Helsingin kaupungin ympäristökeskukselle. Kaavassa on annettu määräys maaperän pilaantuneisuuden selvittämisestä ja pilaantuneen maan puhdistamisesta.

Nimistö

Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 5.6.2013 esittää kahden kaavamuutosalueella olevan ranta-aukion nimiksi Reginanlaituri (Reginakajen) ja Annikanlaituri (Annikakajen). Reginanlaituri sijoittuu Lai-valahden puoleiselle rannalle ja Annikanlaituri niemen kärkeen. Nimistötoimikunnan perusteluna on ryhmänimi, muistonimi, liitynnäinen; Annikanpuiston ja Reginankujan mukaan.

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Asemakaavan muutos lisää Herttoniemenrannan asuntotarjontaa maisemallisesti poikkeuksellisen korkealaatuisella tontilla.

Kaavamuutos mahdollistaa rakentamattoman tontin ja sitä ympäröivien raittien ja muiden yleisten alueiden rakentamisen valmiiksi. Aivan rannan tuntumaan asettuvat rakennukset viimeistelevät alkuperäisen, voimassa olevan kaavasuunnitelman hengen mukaisesti niemekkeen kärjen kaupunkimaisella rakentamisella. Rakennukset sulkevat kadun toisella puolella olevien asuntojen nykyisiä näkymiä. Nykyistä kaavaa pienempi rakennusala ja vaihtelevaan massoitteeluun ohjaavat kaavamääräykset mahdollistavat kuitenkin naapureiden näkymien osittaisen säilymisen. Tonttia ympäröivien raittien ja muiden yleisten alueiden rakentaminen valmiiksi parantaa alueen yleistä viihtyisyyttä.

Vaikutukset liikenteen, pysäköinnin ja teknisen huollon järjestämiseen

Tontin asunnot tuottavat ympäröivään liikenneverkkoon jonkin verran lisääntyvää liikennettä: noin 90 ajoneuvoa vuorokaudessa, joukkoliikennematkoja noin 60 ja pyöräliikenteen matkoja noin 30 vuorokaudessa. Kaavamuutoksen toteuttamisen seurauksena tontin käyttö väliaikaisena pysäköintipaikkana loppuu. Pysäköintipaikoista on alueella yleisesti pulaa, joten Reginankujan varteen on pyritty lisäämään mahdollisimman paljon uusia pysäköintipaikkoja. Keskenäisen rantaraitin rakentaminen valmiiksi parantaa jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä.

Lahden puoleisen laiturialueen jatkaminen mahdollistaa yhden tai kahden laivapaikan lisäämisen. Kaava mahdollistaa pistolaiturin rakentamisen niemen kärkeen esimerkiksi rantakahvilaan suuntautuvan vene liikenteen tarpeisiin.

Asemakaavan toteuttaminen vahvistaa olemassa olevan teknisen huollon verkoston käyttöä.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonalisäveroa seuraavasti:

Kadut ja yleiset alueet	650 000 euroa
Rantarakenteet	350 000 euroa
Pilaantuneen maan puhdistaminen	900 000 euroa
Vesihuolto	50 000 euroa
Yhteensä	1 950 000 euroa

6

SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 25.4.2012).

Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2013 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökoh-
tia ja tavoitteita esiteltiin keskustelutilaisuudessa 14.4.2012.

Osallisille lähetettiin asemakaavan muutosluonnos (kirje päivätty
13.5.2013).

Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos oli-
vat nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 29.5.–19.6.2013. Luon-
nosta koskeva keskustelutilaisuus pidettiin 5.6.2013.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyö-
tä sosiaali- ja terveystieteiden, rakennusviraston, liikuntaviraston, kiin-
teistöviraston, rakennusvalvonnan, ympäristökeskuksen, Helsingin
Energian, Helen Sähköverkon ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut
-kuntayhtymän (HSY) kanssa.

Esitetyt kannanotot

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapu-
nut kirjeitse 18 mielipidettä, joista 9 koski osallistumis- ja arviointisuun-
nitelmaa ja 9 asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mieli-
piteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa.

Selkeästi suurimpana huolena mielipiteissä on tontille suunniteltavan
asuinrakentamisen negatiiviset vaikutukset lähinaapuruston näkymiin
merelle. Mielipiteitä kohdistettiin mm. rakennusoikeuden määrään ja
tonttitehokkuuteen, rakentamisen sijoittumiseen tontilla, rakennusten
korkeuteen ja kerroslukumäärään, rakennusten massoitteeluun, maan-
tasokerroksen käyttöön, pysäköintiin, kahvilan rakentamiseen ja arkki-
tehtikilpailun järjestämiseen.

Muistutukset, kuntalaisaloite ja lausunnot sekä tehdyt muutokset

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä
18.10.–18.11.2013.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin Helen
Sähköverkko Oy:n, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän,
ympäristökeskuksen, pelastuslautakunnan, liikuntalautakunnan ja yleis-
ten töiden lautakunnan lausunnot. Sosiaali- ja terveystieteiden ja kiin-
teistövirastolla ei ole lausuttavaa. Ehdotuksesta tehtiin 3 muistutusta.

Lisäksi tehtiin kaava-aluetta koskeva kuntalaisaloite, joka käsitellään kaavaehdotuksen yhteydessä.

Muistutukset kohdistuivat rakennusoikeuden määrään ja tonttitehokkuuteen, rakennusten korkeuteen ja kerroslukumäärään, rakennusten massoiteluun, maantasokerroksen käyttöön, pysäköintiratkaisuun tontilla ja yleiseen pysäköinnin olosuhteisiin lähialueella. Kuntalaisaloitteessa esitettiin tontin kaavoittamista puistokäyttöön.

Muistutuksissa ja kansalaisaloitteessa esitettyjä näkökohtia on punnittu ehdotuksen aiemmissa valmisteluvaiheissa ja ne on otettu huomioon kaavan tavoitteiden puitteissa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän lausunnossa todetaan, että Annikanlaiturille rakennettavan kahvilan toimintaa varten tulee Reginankujalle rakentaa jätevesiviemäri sekä vesijohto.

Pelastuslautakunnan lausunnossa todetaan, että pelastustiet on suunniteltava siten, että pelastuslaitoksen yksiköiden toimintaedellytykset on huomioitu. Mikäli jalankululle ja pyöräilylle varattua katua on tarve käyttää pelastustienä, on sen talvikunnossapitoon kiinnitettävä erityistä huomiota.

Yleisten töiden lautakunnan lausunnossa todetaan, että asemakaavamuutoksen yhdeksi sitovaksi lähtökohdaksi on otettava nykyinen ja hyväkuntoinen, noin 13 vuotta sitten rakennettu koneladottu kiviheitoke. Rakennusvirasto on edellisessä lausunnossaan todennut, että se ei voi nykyisessä taloudellisessa tilanteessa sitoutua nykyisen toimivan rantarakenteen purkamiseen ja uudelleen rakentamiseen pystysuoraksi rantamuuriksi. Geotekniset olosuhteet tulee olla lähtötietona asemakaavatyölle, jolloin rantamuurirakenteiden hinta on mahdollista arvioida jo kaavavaiheessa. Rantaraitin- ja aukion tulee olla koneellisesti ylläpidettävissä. Liikennesuunnitelman ja asemakaavaehdotuksen välinen ristiriita tulee tarkistaa. Myös terassialueen toimivuus lumenlajitykseen tulee tarkistaa. Yleisten alueiden toteuttamiskustannukset ovat alustavan arvion mukaan 1,5 miljoonaa euroa (alv 0 %). Uuden laivalaiturin kohdalla olevan muurin osuus kokonaiskustannuksista on noin 900 000 euroa.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Kaavaehdotusta ei ole muutettu muistutuksien, kuntalaisaloitteen ja lausuntojen johdosta. Lausunnot on otettu huomioon siten, että kaavaselostuksen liiteaineistoon on lisätty pelastusajokaavio, ranta-alueita

koskevaa viitesuunnitelmaa sekä liikennesuunnitelmaa on tarkistettu ja yhdyskuntataloudelliset kustannukset on päivitetty kaavaselostukseen.

Muut tehdyt muutokset:

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotukseen on tehty kaksi teknistä tarkistusta:

- uuden asuintontin kortteli- ja tonttinumerointi on päivitetty
- uuden asuintontin ja LPA-tontin 43257/2 välissä oleva kaualue on merkitty jalankululle varatuksi kaduksi.

Kaavaselostusta on täydennetty jatkosuunnittelun perusteella maaperän pilaantuneisuutta tietojen osalta.

7 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 1.10.2013 ja se päätti puoltaa asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 29.4.2014 muuttaa asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotusta.

Helsingissä 29.4.2014

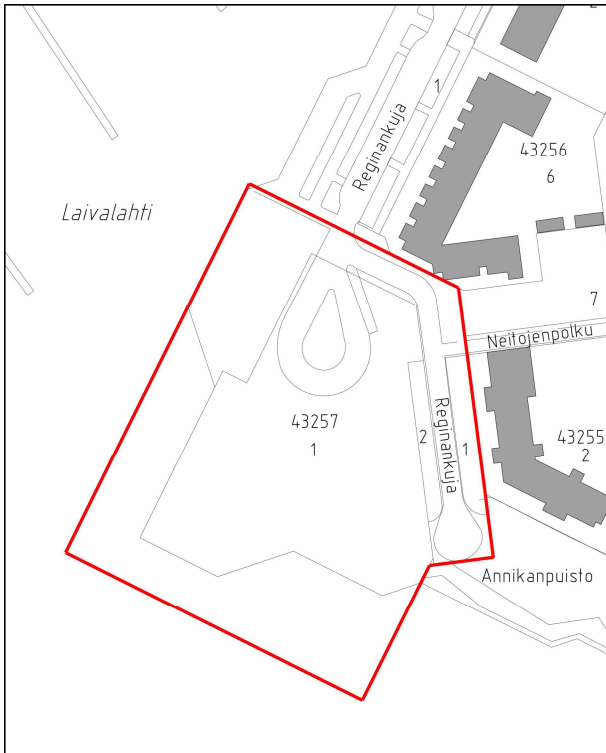
Olavi Veltheim



HERTTONIEMENRANTA, REGINANKUJA 3 ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

Suunnittelualueena on Herttoniemenrannassa, osoitteessa Reginankuja 3 sijaitseva korttelin 43257 tontti 1 ja sen viereiset LPA-alueet, katualueet ja vesialue.



Nykytilanne

Tontti on rakentamaton ja sitä käytetään tilapäisenä pysäköintialueena.

Tontille on voimassa olevassa kaavassa suunniteltu rakennettavan esimerkiksi konferenssi- ja hotellitiloja, joiden toteuttamiselle ei ole syntynyt hanketta.

Mitä alueelle suunnitellaan

Tontille suunnitellaan asuinrakentamista ja pohjakerrokseen liiketiloja. Autopaikat sijoitetaan tontille joko maapäällisiin tai maanalaisiin tiloihin. Rakentaminen mahdollistaa pohjoisesta ja lännestä tontin laidalle tällä hetkellä päättyvien yleiselle jalankululle varattujen rantaraittien yhdistämisen. Tontin suunnittelun yhteydessä tutkitaan kadunvarsipaikoituksen lisäämistä tontin välittömässä läheisyydessä.

Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille kiinteistöviraston ja kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

Maanomistus

Alue on Helsingin kaupungin omistuksessa.

Kaavatilanne

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1996. Kaavassa tontti on liike- ja julkisten rakennusten korttelialuetta. Rakennusoikeuden määrä on 7 000 k-m², rakennuksen enimmäiskerros-luku on neljä.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi.





Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto arvioi kaavan toteuttamisen vaikutuksia elinoloihin, rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja naapuritonttien olosuhteisiin kaavan valmistelun yhteydessä.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Aloitusvaihe

Mielipiteet suunnittelun lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee esittää **viimeistään 28.5.2012**.

Kaavan valmistelija on tavattavissa 14.5.2012 klo 17–19 Herttoniemen kirjastossa ja kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä 7.5.–28.5.2012:

- Herttoniemen kirjastossa, Kettutie 8 C
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt").

Valmisteluvaihe ja ehdotusvaihe

Tontin rakennussuunnittelusta järjestetään arkkitehtikilpailu. Kilpailun muoto ja ajankohda ratkaistaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheen jälkeen ja ne vaikuttavat asemakaavaluonnoksen ja asemakaavaehdotuksen laatimisen aikatauluihin.

Luonnoksen nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella sekä viraston internet-sivuilla ja siitä on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja naapuriston maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Herttoniemi-Seura, Herttoniemenrannan asukastaloyhdistys
- Itä-Helsingin Yrittäjät ry, Itäisen Helsingin teollisuusyhdistys ry, Helsingin Yrittäjät ry
- Helsingin kaupungin kiinteistövirasto, rakennusvirasto, ympäristökeskus, rakennusvalvontavirasto, sosiaalivirasto, liikuntavirasto ja pelastuslaitos sekä Helsingin seudun ympäristöpalvelut, Helsingin Energia ja Helen Sähköverkko Oy

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

- kirjeillä osallisille (asunto- ja kiinteistö-osaakeyhtiön kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille, asukkaille ja vuokralaisille)
- Helsingin uutisten itäpainoksessa
- www.hel.fi/ksv kohdassa Nähtävänä nyt

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).





Mielipiteet

Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,
Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10,
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13)

tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo(a)hel.fi
tai faksilla (09) 655 783

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Kaavaa valmistelee

arkkitehti Mikko Näveri
puhelin 09 310 37331
sähköposti mikko.naveri(a)hel.fi

liikenneinsinööri Maija Rekola
puhelin 09 310 37424
sähköposti maija.rekola(a)hel.fi



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	29.09.2013
Kaavan nimi	Reginankuja 3		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	25.04.2013
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112234
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,8997	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0255
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,0874

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	0,8997	100,0	4710	0,52	0,0255	-2290
A yhteensä	0,3622	40,3	4600	1,27	0,3622	4600
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,6197	-7000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,4098	45,5	110	0,03	0,2239	110
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,1277	14,2			0,0591	

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				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,8997	100,0	4710	0,52	0,0255	-2290
A yhteensä	0,3622	40,3	4600	1,27	0,3622	4600
AK	0,3622	100,0	4600	1,27	0,3622	4600
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,6197	-7000
KY					-0,6197	-7000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,4098	45,5	110	0,03	0,2239	110
Kadut	0,1003	24,5			0,0637	
Katuauk./torit	0,1740	42,5	110	0,06	0,1740	110
Kev.liik.kadut	0,1355	33,1			-0,0138	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,1277	14,2			0,0591	
W	0,1277	100,0			0,0591	



Sijaintikartta
Reginankuja 3

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Itäinen toimisto

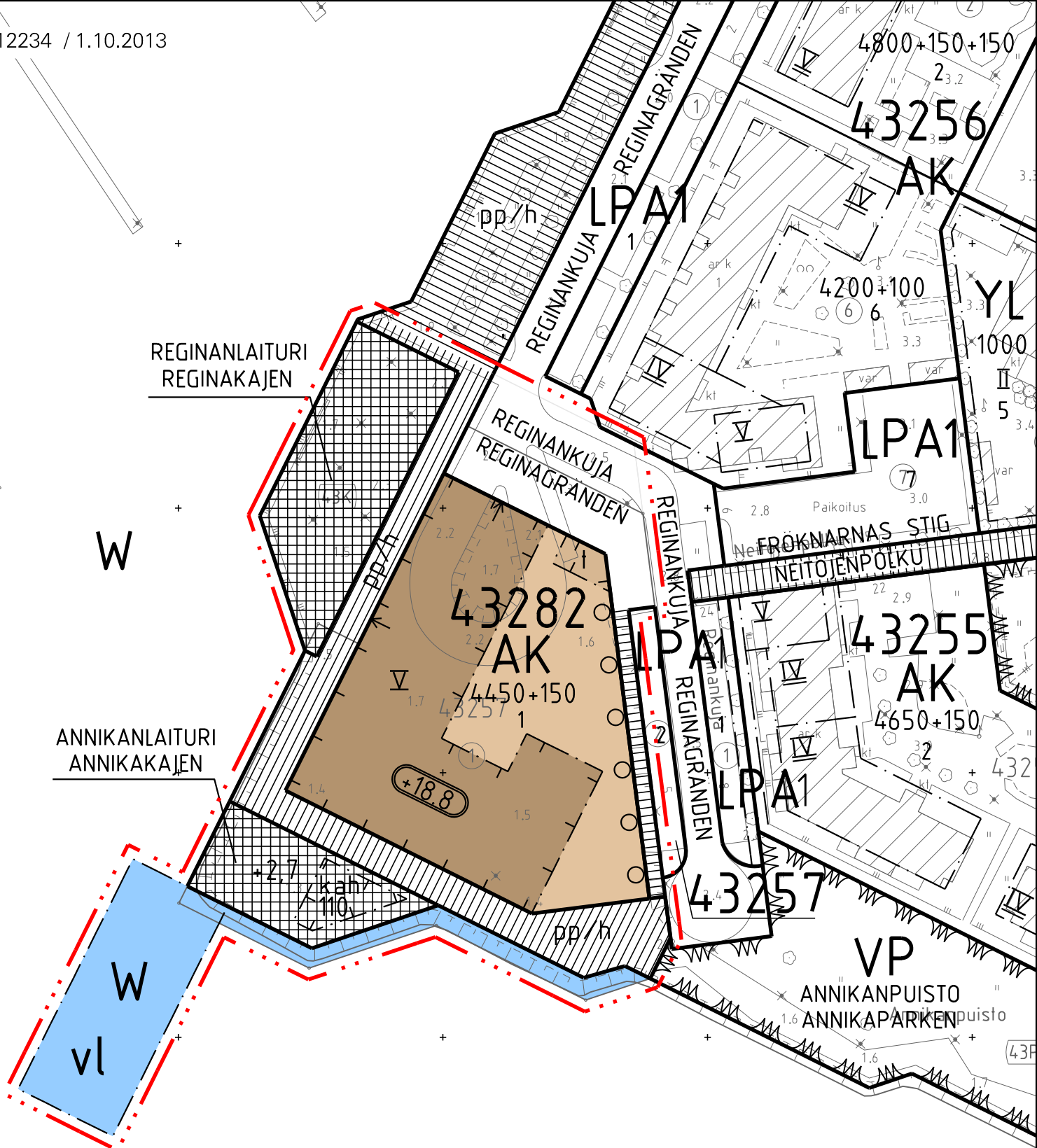




ILMAKUVA, Reginankuja 3
Alueen rajaus

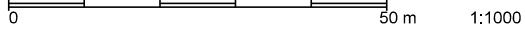
Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Itäinen toimisto

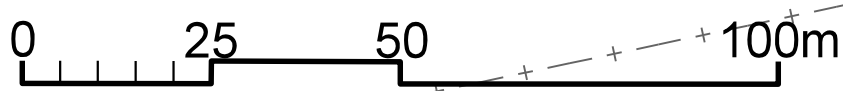




REGINANLAITURI
REGINAKAJEN

ANNIKANLAITURI
ANNIKAKAJEN

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning	
 1:1000	
Tasokoordinaatisto / Plankoordinaatsystem: ETRS-GK25 Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: N2000	
alue/område: 674501d	kartoitus: kartläggning: 4/2013 Pohjakartta täyttää asetuksen n:o 1284/1999 vaatimukset Baskartan fyller föreskrifterna i förordningen n:r 1284/1999
n:o/n:r 26/13	23.4.2013 dipl.ins/dipl.ing. (1284/1999 9§)



HELSINKI, 43. kaupunginosa
Herttoniemi, Herttoniemenranta
Vesialue
Asemakaava

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSET



Asuinkerrostalojen korttelialue.



Vesialue.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

43282

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

REGINANKUJA

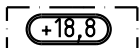
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

4450+150

Lukusarja yhteenlaskettuna ilmoittaa rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan enimmäismäärän, toinen liikeilojen enimmäismäärän.

V

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



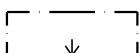
Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

+2,7

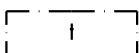
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



Rakennusala.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Rakennusala, jolle saa kerrosalan lisäksi rakentaa yksikerroksisen, kiviaineisen ulkoiluvälinevaraston ja jätehuoneen. Rakennuksen ulkonäkö tulee sovittaa asuinrakennuksiin.



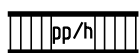
Kahvilarakennuksen rakennusala. Katto on toteutettava hulevesiä pidättävänä viherkattona.



Katuaukio, jolla jalankulku, pyöräily ja huoltoajo on sallittu.



Katu.



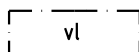
Jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.



Jalankululle varattu katu.



Säilytettävä/istutettava puurivi. Sijainti ohjeellinen.



Alueen osa, jonne saa sijoittaa laitureita.

Kortteli 43257, tontti 1
Katu- ja vesialueet
Asemakaavan muutos 1:1000
(Muodostuu uusi kortteli 43282)

AK-korttelialueella:

Liiketilat tulee varustaa sellaisin lvis-ratkaisu-in, että tilojen käyttö myös ravintolatiloina on mahdollista ilman rakenteellisia muutoksia.

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

Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävät varasto- ja jätehuoltotilat sekä vähintään seuraavat yhteistilat:

- 1 talopesula/ tontti.

- 1 talosauna ja vilvoittelutila /tontti rakennuksen yläpuolelle kerrokseen.

- 1% tontin asemakaavaan merkitystä asuntokerrosalan kokoonnuttumis-, harjaste- tai vastaavia tiloja.

- Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Korttelialueella saa kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20 m² ylittävää tilaa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Sisääntulokerroksien yläpuolella olevissa kerroksissa tästä johtuva rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla yhteensä enempää kuin 5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Ylitys voi olla tätä suurempi, mikäli sillä saavutetaan erityistä hyötyä rakennus- tai asuntotyyppien kehittämisessä.

Kaikki asunnot on sijoitettava ensimmäisen maanpäällisen kerroksen yläpuolisiin kerroksiin.

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

Tontilla ylimpiä asuinkerroksia tulee olla vähintään kolmella eri kerrostasolla ja rakennukset tulee massoitella siten, että molemmissa rannan suuntaisissa rakennusseinämissä on läpinäkymiä avaavia osia.

Rakennusten julkisivujen tulee olla paikalla muurattuja ja tiili- tai rappauspintaisia. Sokkeleiden ja maantasokerroksen muiden umpiosien tulee olla pääasiassa luonnonkiveä tai paikalla muurattuja.

Maantasokerroksen julkisivujen arkkitehtoniseen korkeatasoisuuteen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Julkisivut on detailoitava jalankulkijan mittakaavan sopiviksi.

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

Parvekkeet tulee sijoittaa rakennusalan sisäpuolelle ja toteuttaa joko sisäänvedettyinä tai yhtenäistä julkisivupintaa muodostavina.

Tasakatot on toteutettava terassina tai hulevesiä pidättävänä viherkattona.

Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energian keräämien sijoittaminen rakennusten katoille on sallittua.

Pysäköintitilojen poistoilmahormi on sijoitettava rakennusten yhteyteen ja johdettava rakennusten korkeimman kohdan yläpuolelle. Hormi on tehtävä niin, että se on kiinteä osa rakennusta.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina, on istutettava.

Ellei korkeuseroista johtuva turvallisuustarve muuta edellytä, tontin rakentamattomat osat tulee rajata katualueesta korkeintaan 1 m korkealla muurilla, joka on materiaaleiltaan yhteneväinen rakennusten maantasokerrosten kanssa.

Rakennukset tulee perustaa siten, että rantamuurit voidaan kaivaa esiin avokaivannossa ja korjata rakennusten perustusten vaurioitumatta.

Kaikilla alueilla:

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

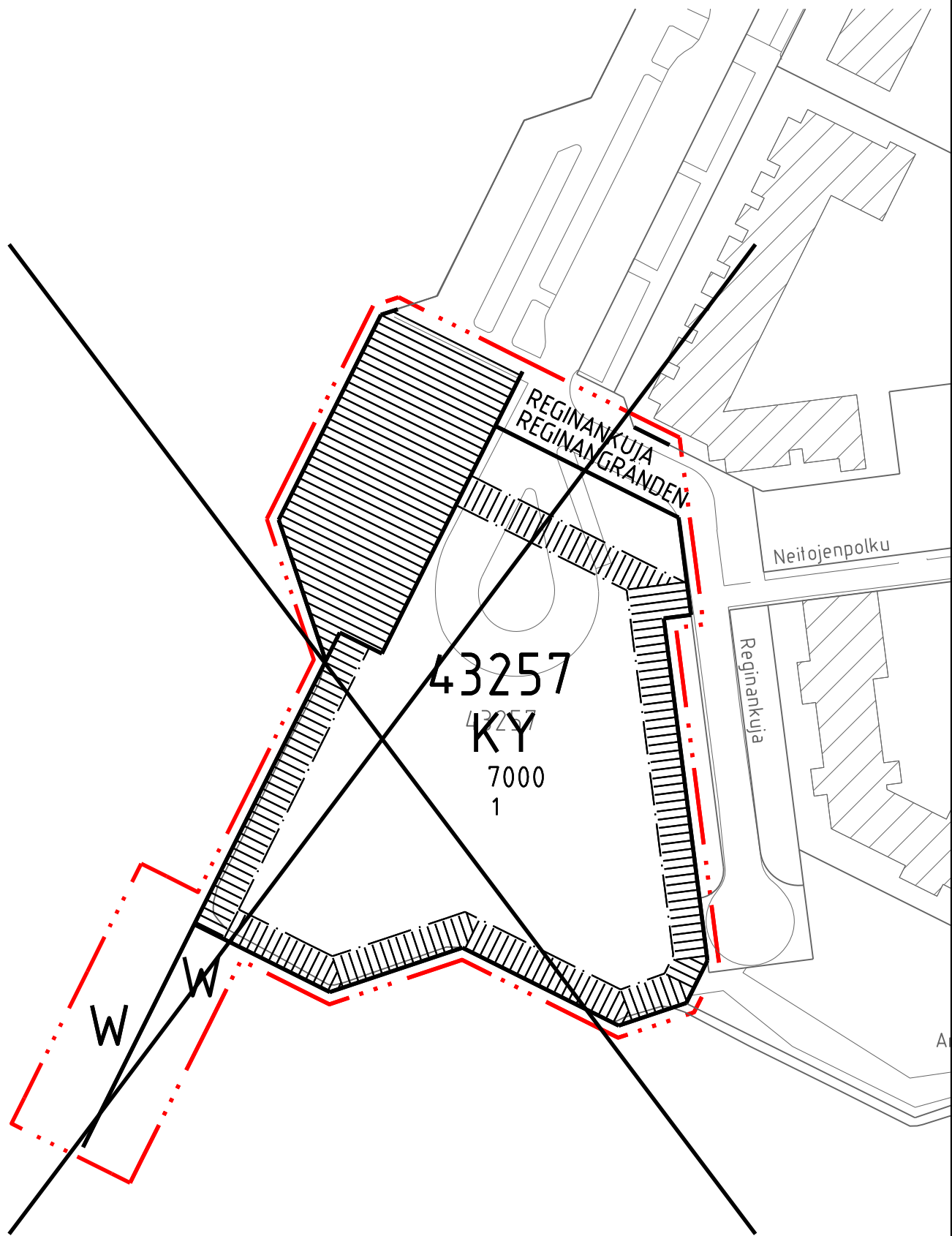
- Asunnot: suurempi luvuista 1 ap/100 k-m² tai 0,7 ap/asunto

- Liiketilat 1 ap/50 k-m²

Kaikki autopaikat on sijoitettava rakennusten maantasokerrokseen. Pysäköintitiloja ei lasketa rakennusoikeuteen.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1pp/30 m² asuntokerosalaa. Näistä 75 % on sijoitettava asuin- tai ulkorakennuksiin.

Tällä kaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



Yhdistelmä asemakaavoista, jotka asemakaavan muutos nro 12234 voimaantullessaan kumoaa.
Sammanställning av de detaljplaner som upphävs då detaljplaneändringen nr 12234 träder i kraft.



HAVAINNEKUVA 1:1000

Asemakaavan muutos/ Reginkuja 3

KSV/ Aos/ MNä/ 1.10.2013, tarkistettu 29.4.2014





Ote maakuntakaavasta

Reginankuja 3

Liite kaavaan nro 12234 / 1.10.2013

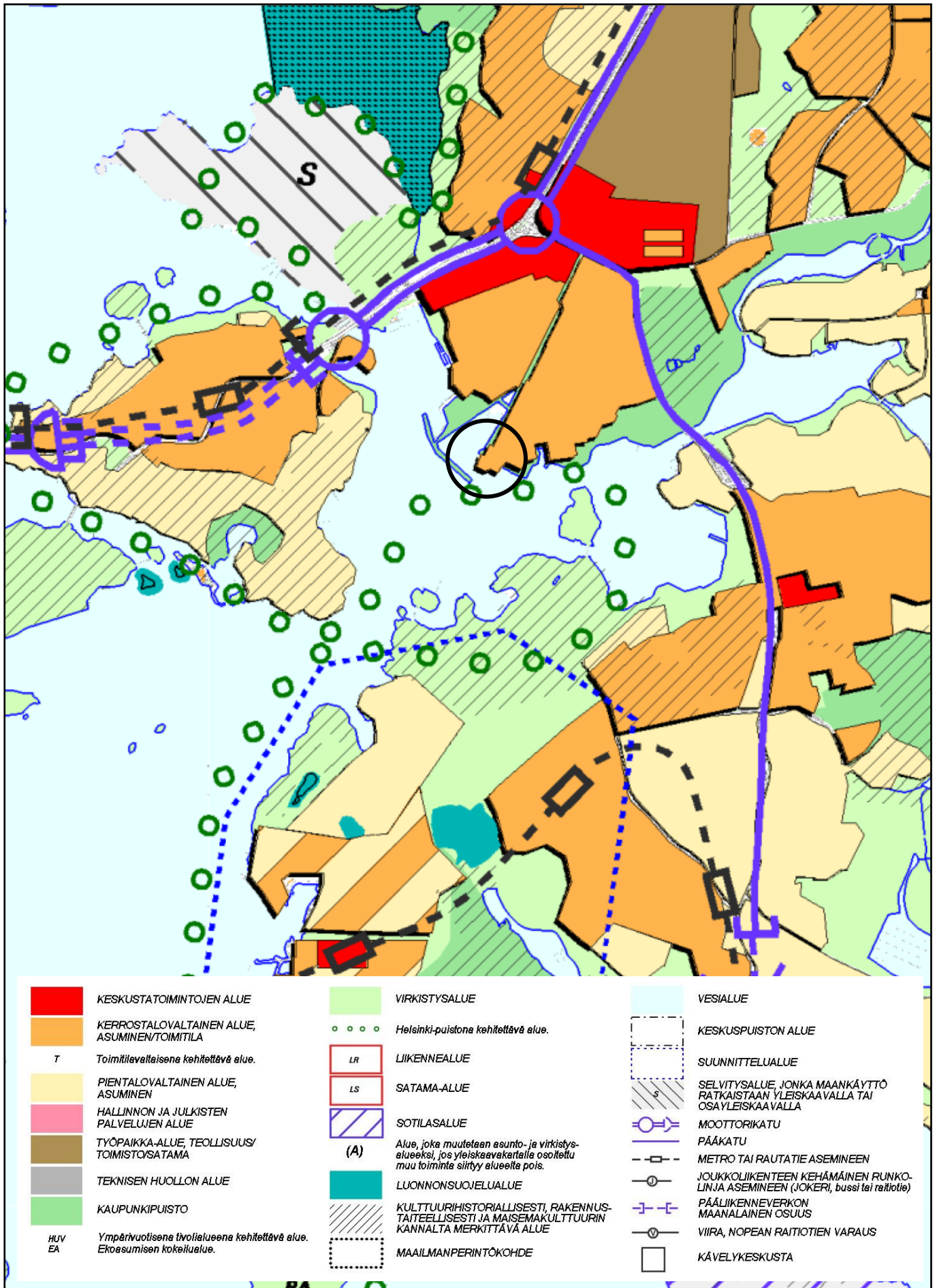


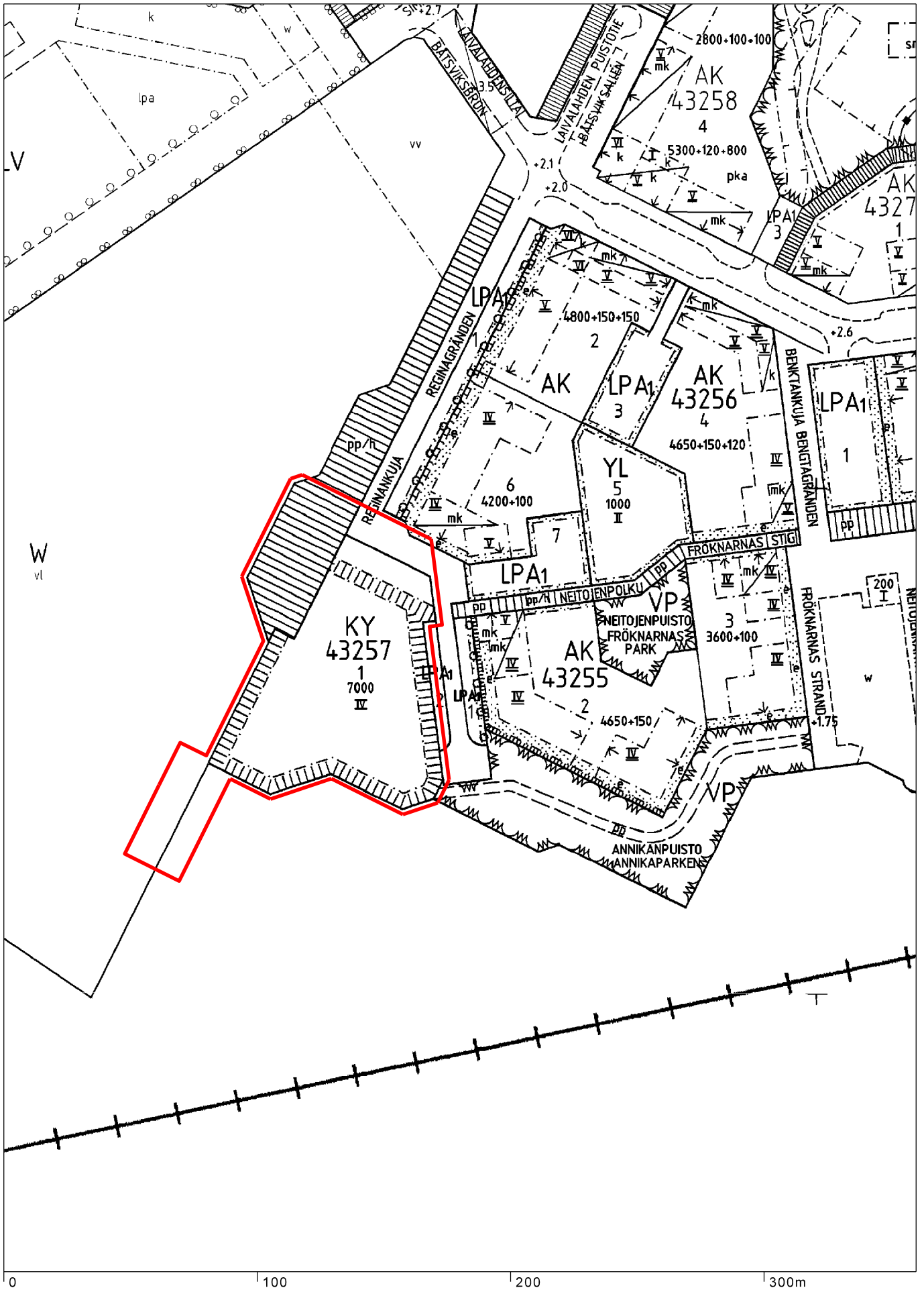


Merkinnät Beteckningar

	Taajamatoimintojen alue Område för tätortsfunktioner		EP/ u Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/ tai koulustoiminta Försvarsmaktens område, vars sekundära användningsändamål är rekreation, turism och/ eller utbildning		110 kV voimajohto 110 kV kraftledning
	Tiivistettävä alue Område som ska förtätas		Moottoriväylä Motorled		110 kV voimajohdon ohjeellinen linjaus 110 kV kraftledning, riktgivande sträckning
	Taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden reservialue Reservområde för tätortsfunktioner eller arbetsplatser		Valtie / Kantatie Riksväg / Stamväg		Estlink 1
	Raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen alue Område för tätortsfunktioner som stöder sig på spå		Seututie Regional väg		Estlink 2
	Raideliikenteeseen tukeutuva asemansuodun kehitysalue Utvecklingsområde för stationstrakt som stöder sig		Yhdistie Förbindelseväg		110 kV voimajohdon tai merkittävän merikaapelin yhteystarve 110 kV kraftledning eller betydande undervattenskabel, behov av förbindelse
	Kylä By		Eritasoliittymä Planskild anslutning		Energihuoltoalue Område för energiförsörjning
	Palvelujen alue Område för service		Päärata Huvudbana		Siirtoviemäri Avloppsledning
	Keskustatoimintojen alue, valtakunnan keskus Område för centrumfunktioner, riksentrum		Yhdysrata Förbindelsebana		Siirtoviemärin ohjeellinen linjaus Riktgivande sträckning för avloppsledning
	Keskustatoimintojen alue, seutukeskus Område för centrumfunktioner, regioncentrum		Liikennetunneli Trafiktunnel		Maakaasun runkoputki Naturgashuvudledning
	Keskustatoimintojen alue Område för centrumfunktioner		Liikennetunnelin ohjeellinen linjaus Trafiktunnel, riktgivande sträckning		Lentomelualue M (L _{Aeq,7-22} yli 55 db) Flygbullerområde M (L _{Aeq,7-22} över 55 db)
	Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö Stor detaljhandelsenhet av regional betydelse		Liikenneväylän katkoviivamerkinä osoittama vaihtoehtoinen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen ratkaisu Trafikled betecknad med streckad linje anger en alternativ lösning eller riktgivande sträckning		Puolustusvoimien melualue (L _{Aeq,7-22} yli 55 db) Försvarsmaktens bullerområde (L _{Aeq,7-22} över 55 db)
	Työpaikka-alue Arbetsplatsområde		Liikenteen yhteystarve Behov av trafikförbindelse		Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue Område som hör till eller föreslagits höra till nätverket Natura 2000
	Teollisuusalue Industriområde		Joukkoliikenteen vaihtopaikka Omstigningsplats för kollektivtrafik		Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009) Område, väg eller objekt av riksintresse som är viktigt med tanke på kulturmiljön (RKY 2009)
	Virkistysalue Rekreatiomsområde		Liityntäpysäköintipaikka Plats för anslutningsparkering		Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma Värdefullt ås eller annan värdefull geologisk formation
	Viheryhteystarve Behov av grönförbindelse		Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli Tvärgående kollektivtrafikförbindelse i huvudstadsregionen		Kunnan raja 1.1.2013 Kommungräns 1.1.2013
	Luonnonsuojelualue Naturskyddsområde		Liikouluireitti Friluftsled		Maakuntakaava-alueen raja Gräns för landskapsplanområdet
	Puolustusvoimien alue Försvarsmaktens område		400 kV voimajohto 400 kV kraftledning		



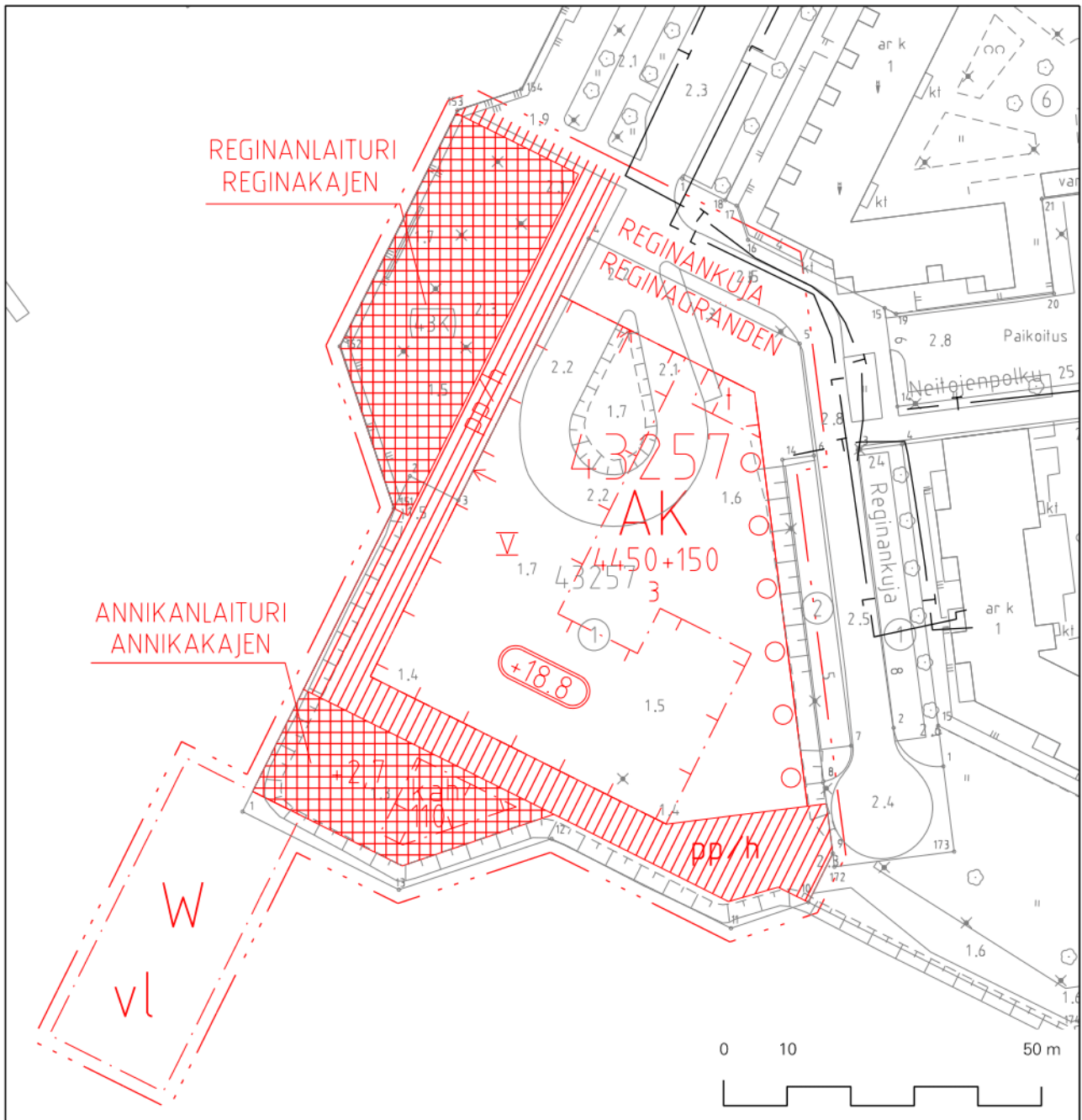




OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA
Reginkankuja 3

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Itäinen toimisto



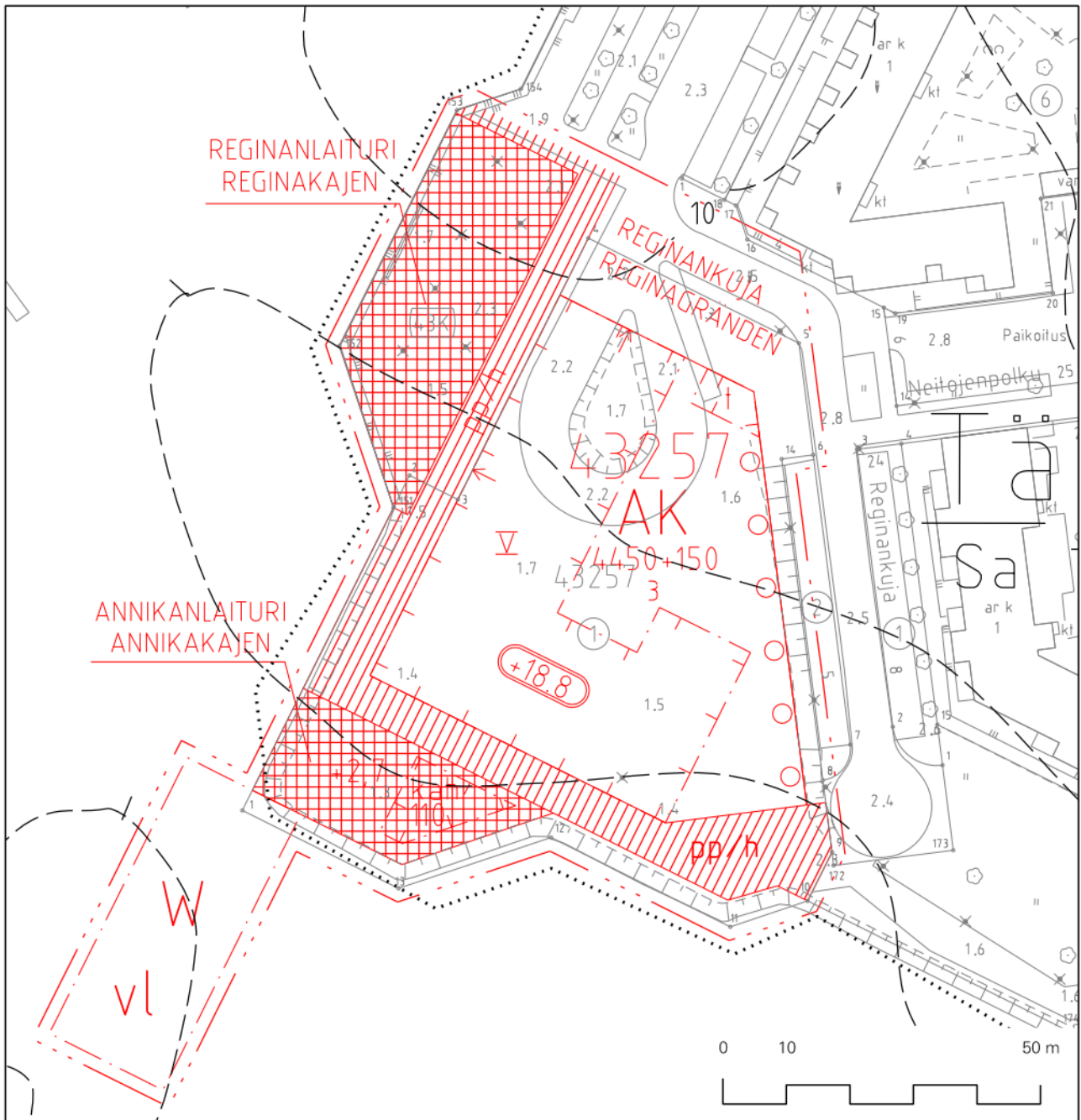


Reginkuja 3 Energiahuolto ja tietoliikenne

1 : 1000

— T — NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPPELI

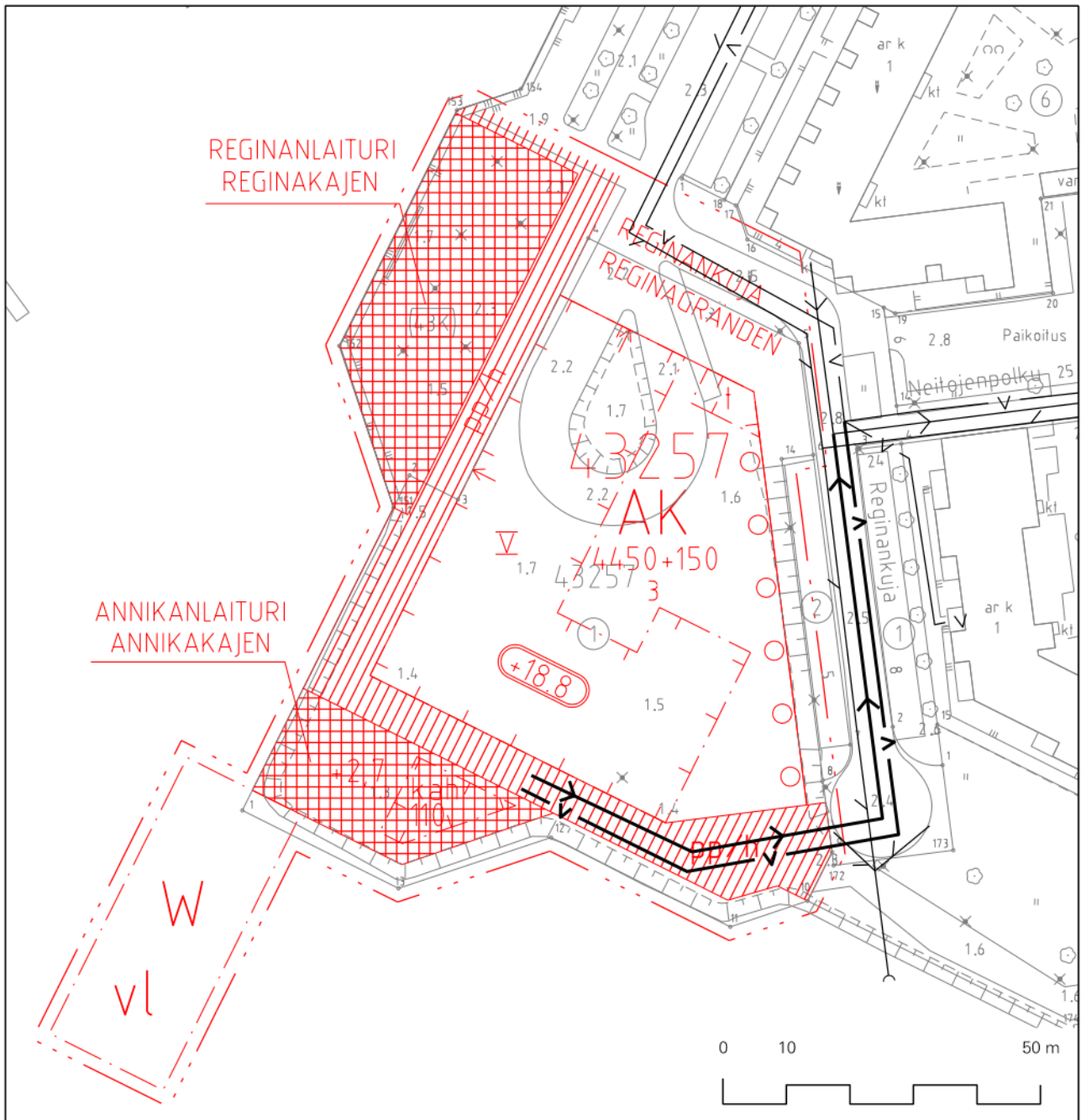
— L — NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO



Reginankuja 3 Maaperä

1 : 1000

- MAALAJIALUEEN RAJA
- 5 — SAVEN ALAPINNAN ARVIOITU SYVYYS MAANPINNASTA
- $\frac{Tä}{Sa}$ TÄYTEALUE, TÄYTEKERROKSEN PAKSUUS YLI 3m



Reginkuja 3 Vesihuolto

1 : 1000

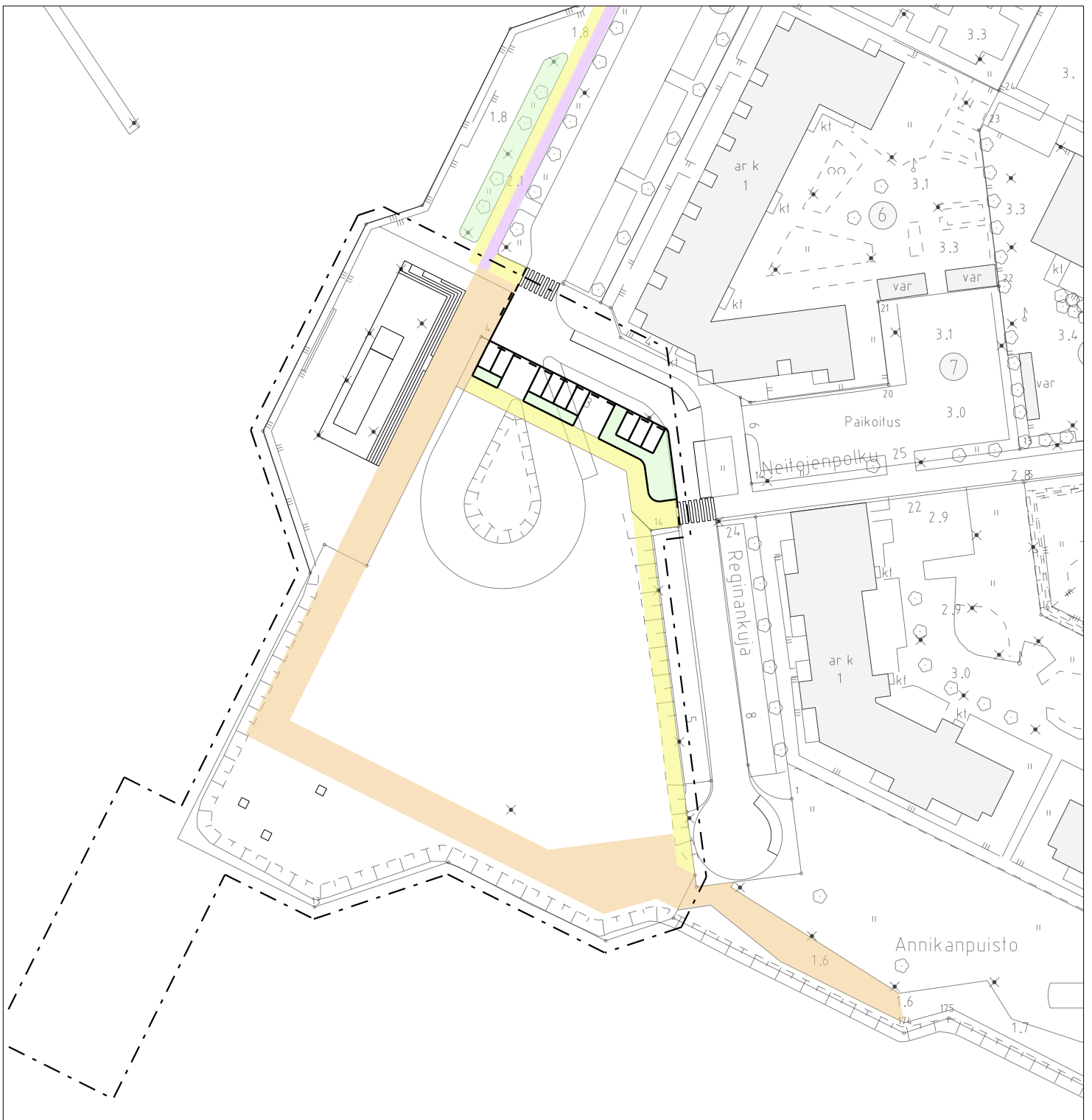
— V — NYKYINEN VESIJOHTO

— V — UUSI VESIJOHTO

—> NYKYINEN JÄTEVESIVIEMÄRI

—> UUSI JÄTEVESIVIEMÄRI

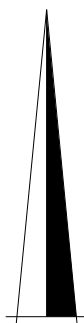
— \ — NYKYINEN HULEVESIVIEMÄRI



SELITE

- Suunnitelma-alueen raja
- Pyörätie
- Jalkakäytävä
- Yhdistetty jalankulku ja pyöräily
- Istutuskaista

0 10 20 30 40 50 m



Tasokoordinaatisto / Plankoordinatsystem: ETRS-GK25 Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: N2000				
Reginankuja 3 liikennesuunnitelma luonnos			Piir. n:o	K.osa
			43	
			Suhde 1:1000	
			Korvaa/Korvattu	
Ehd.				
Hyv.				
Piirt.	Laat.	Tark.	Pvm.	
MER	MER		14.03.2014	
KSV / LIIKENNESUUNNITTELUOSASTO				



ilmakuva etelästä (2006)



keskeneräinen rantaraitti ja rakentamaton tontti idästä katsottuna

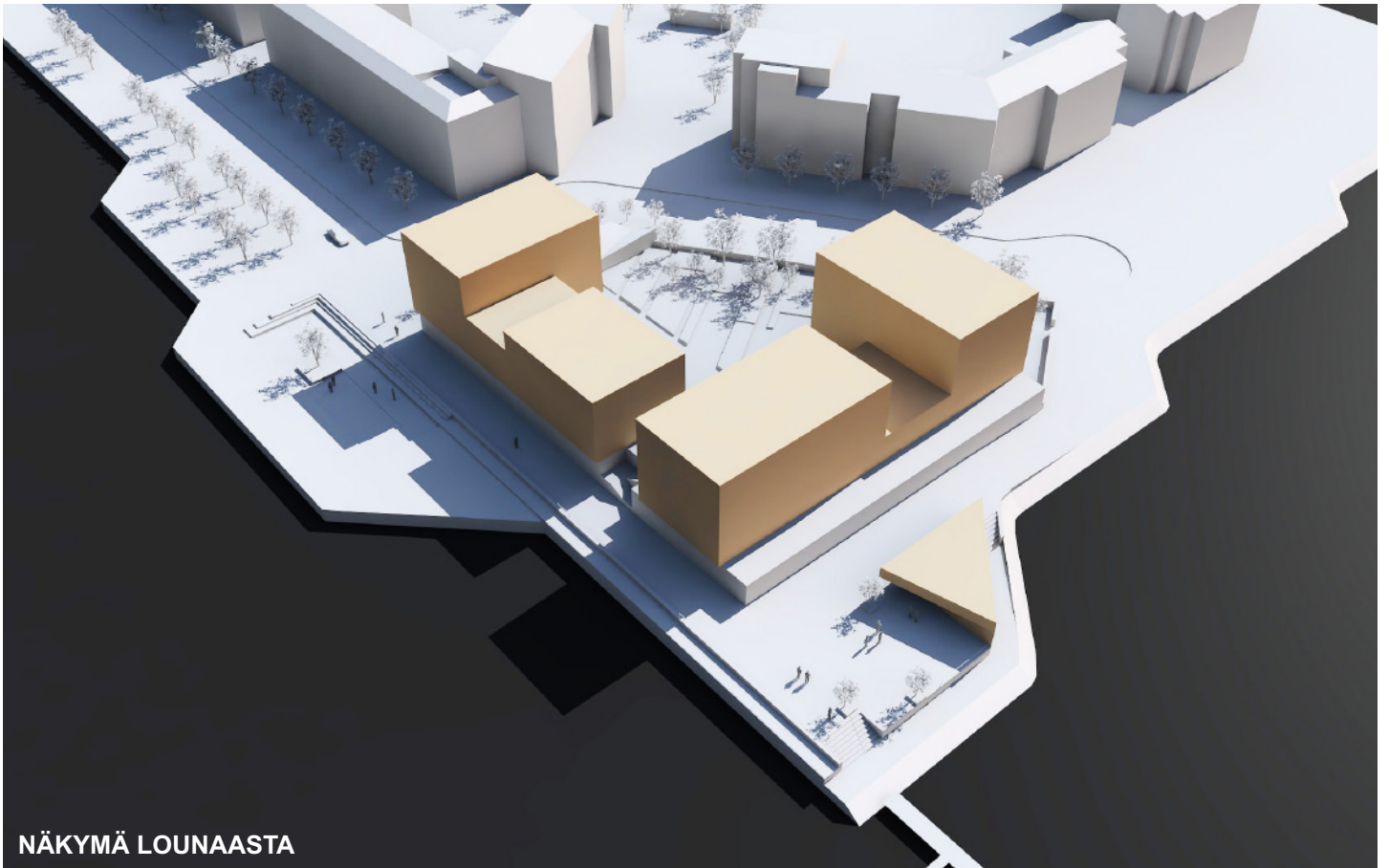


keskeneräinen ranta-aukio

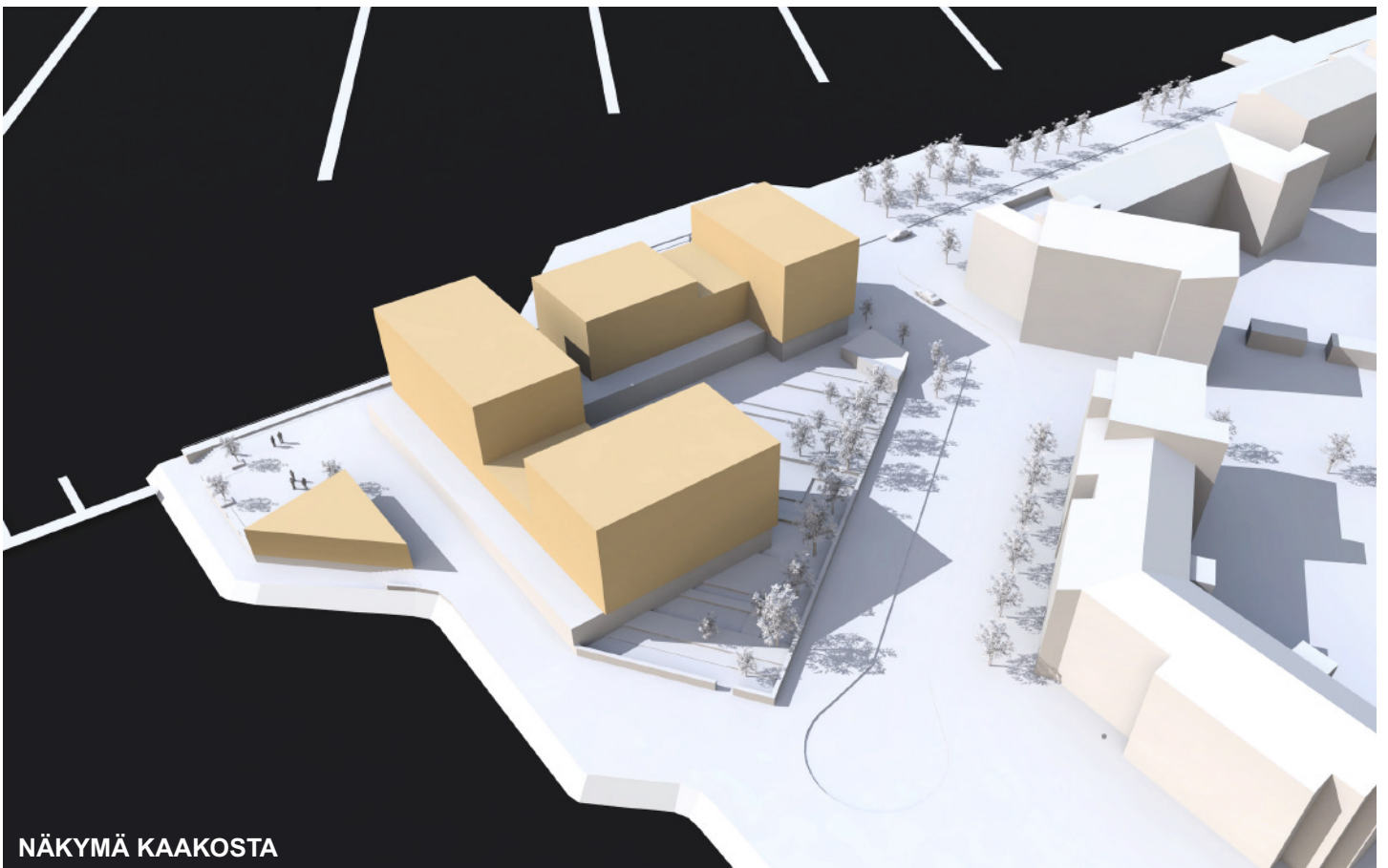


Reginankuja pohjoisesta katsottuna



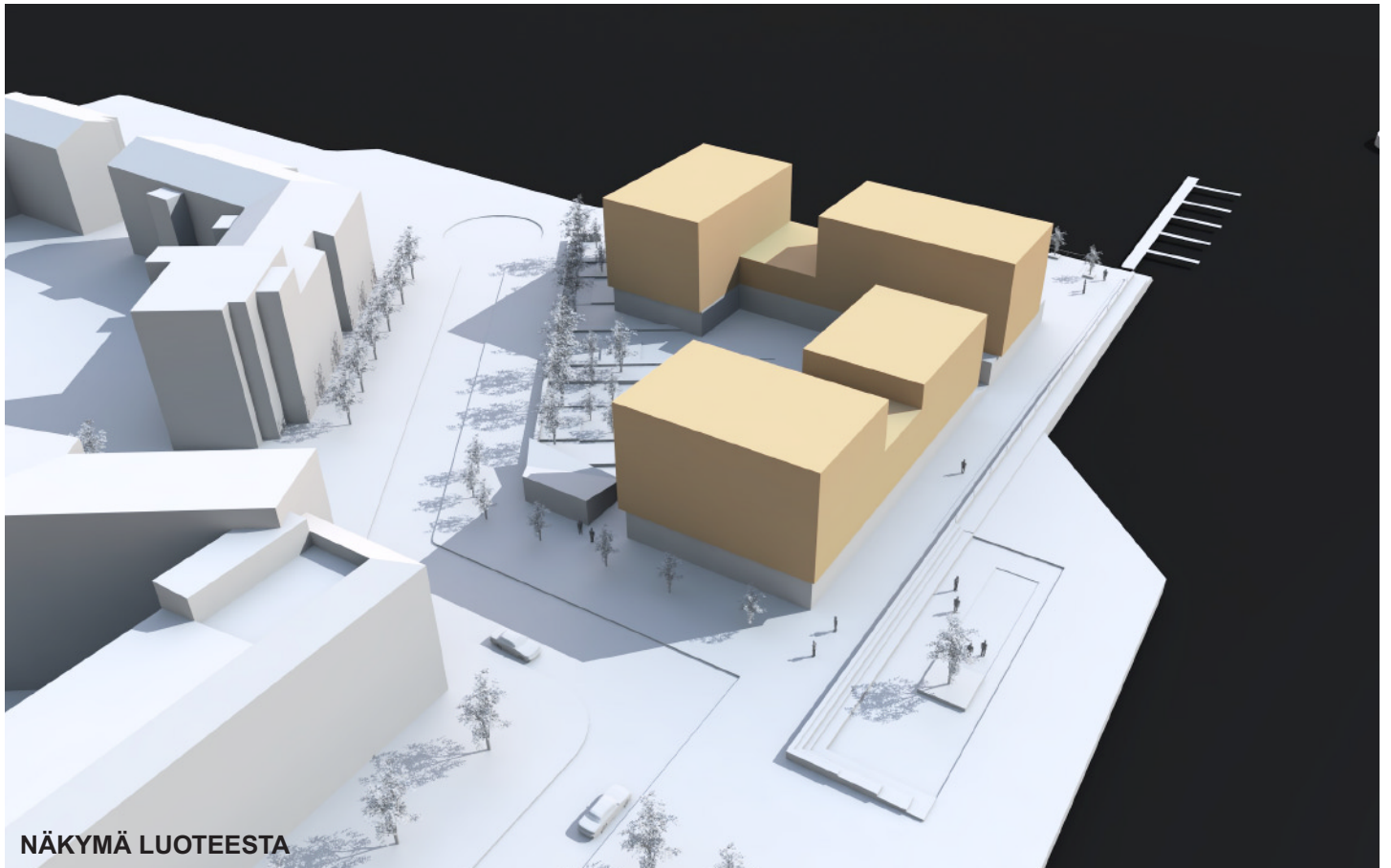


NÄKYMÄ LOUNAASTA

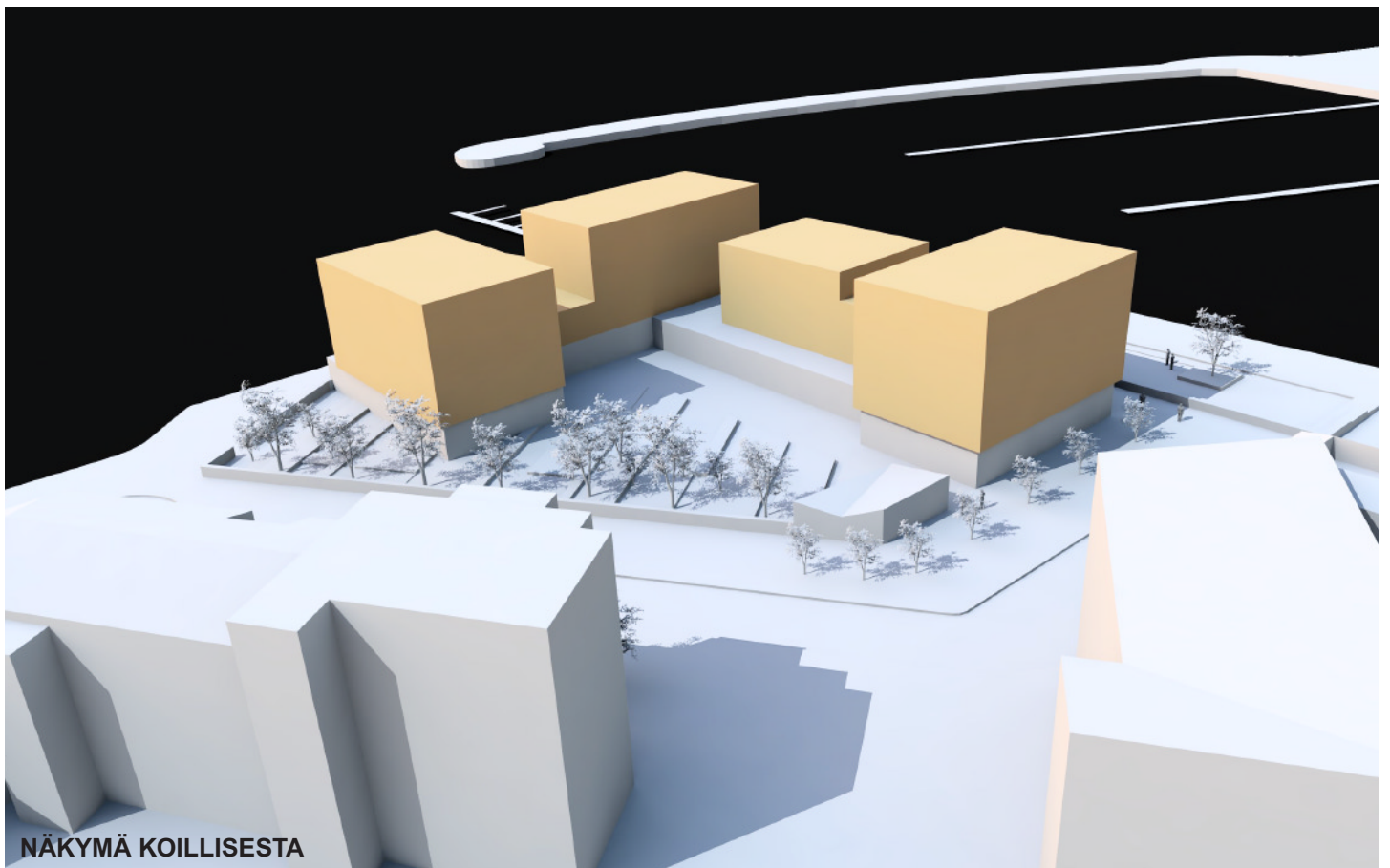


NÄKYMÄ KAAKOSTA





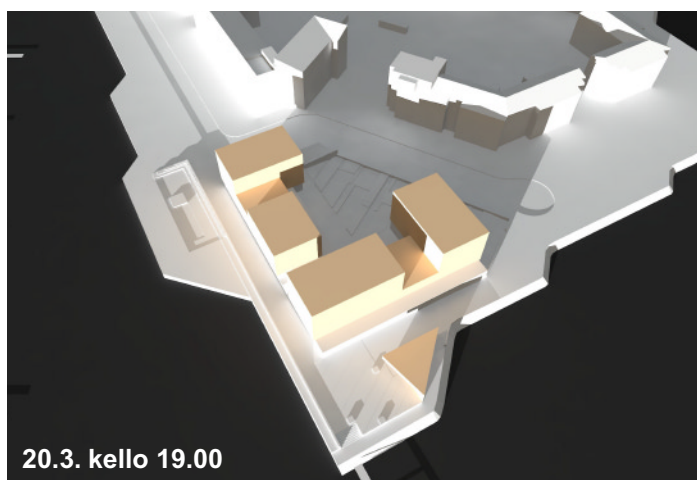
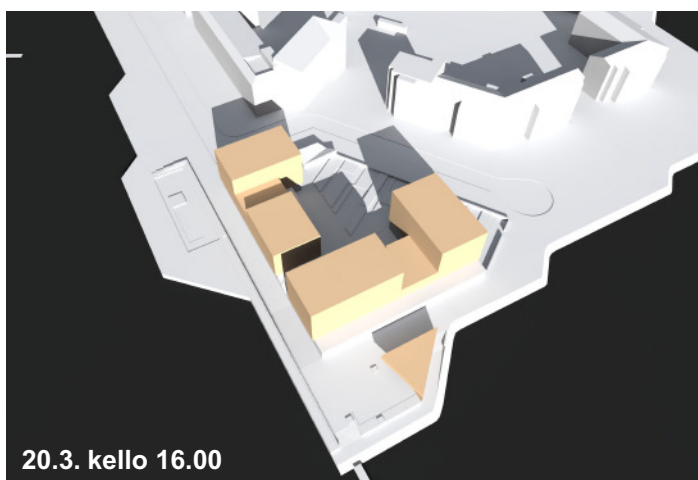
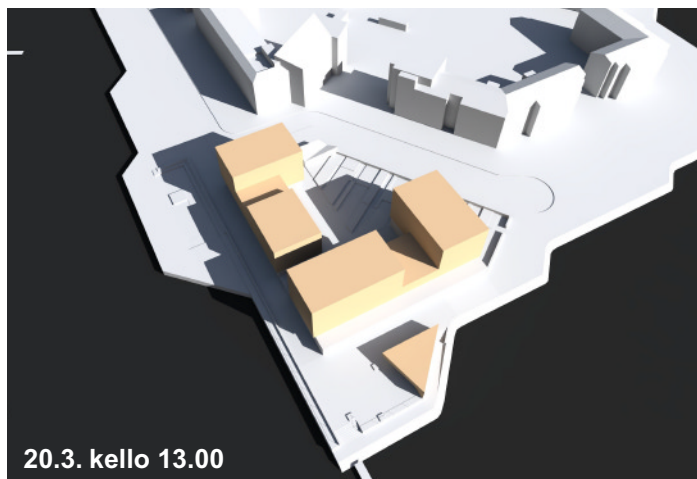
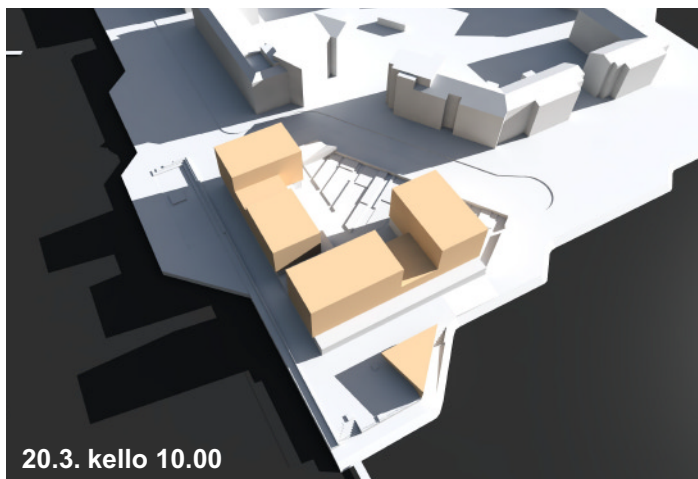
NÄKYMÄ LUOTEESTA



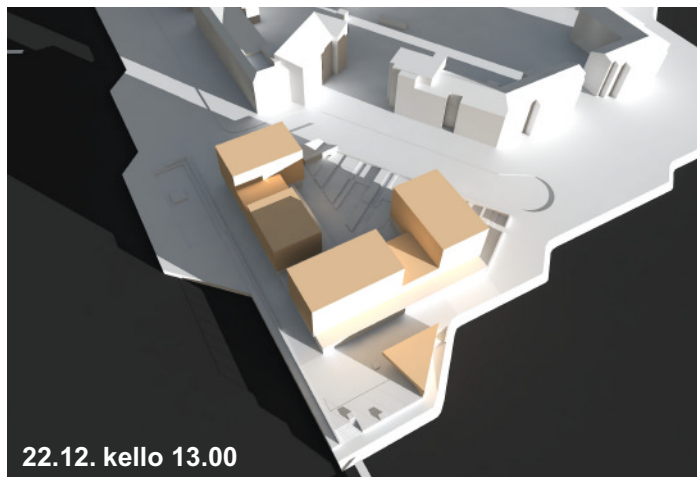
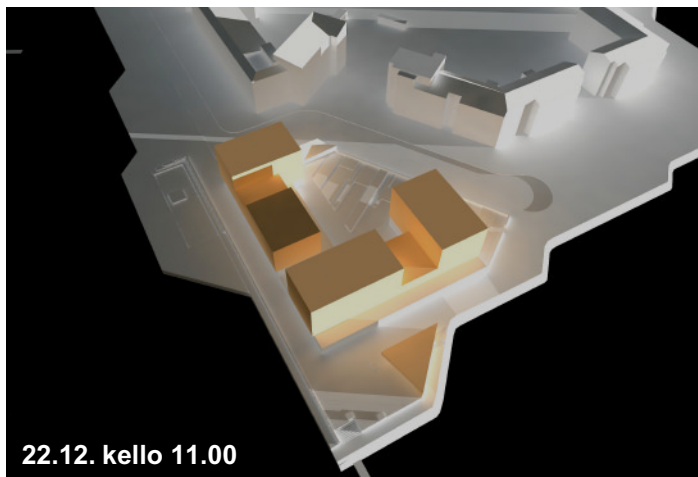
NÄKYMÄ KOILLISESTA



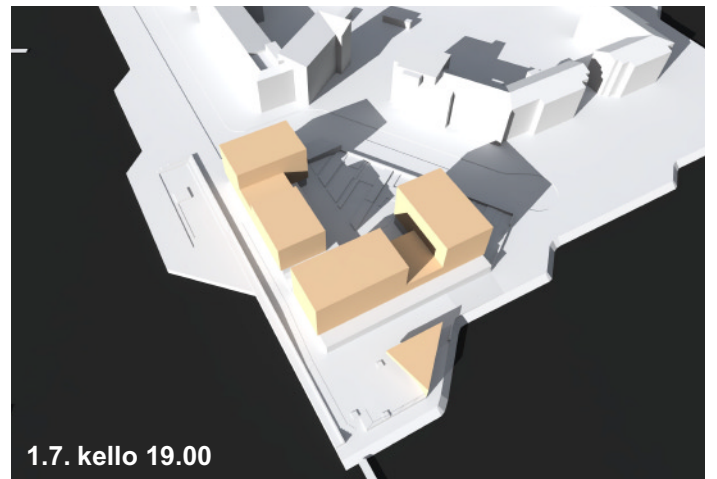
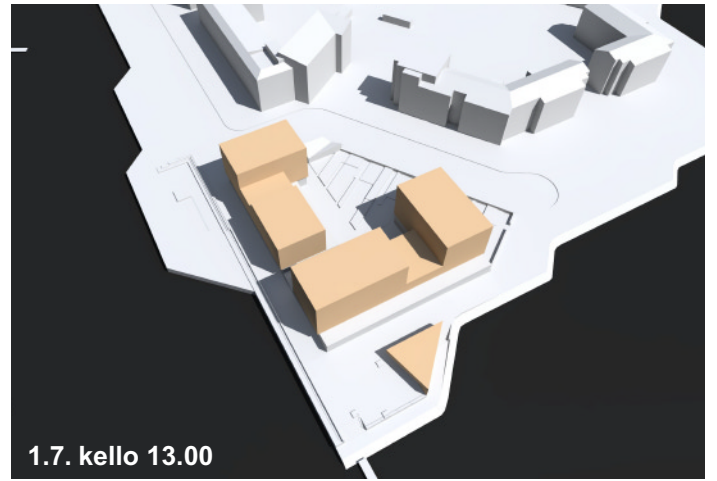
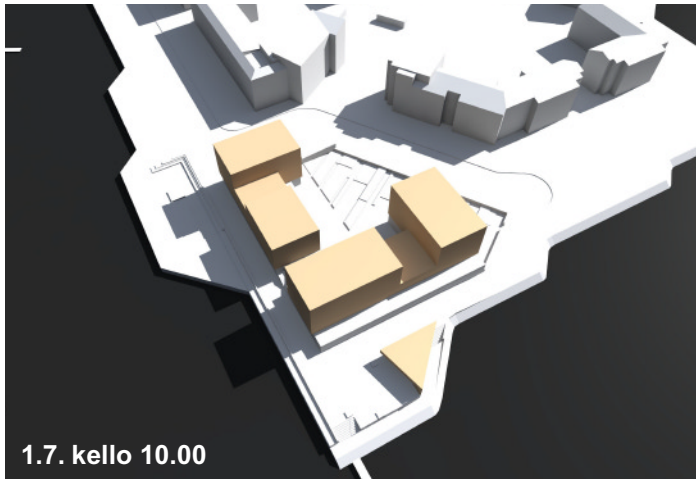
MAALISKUU

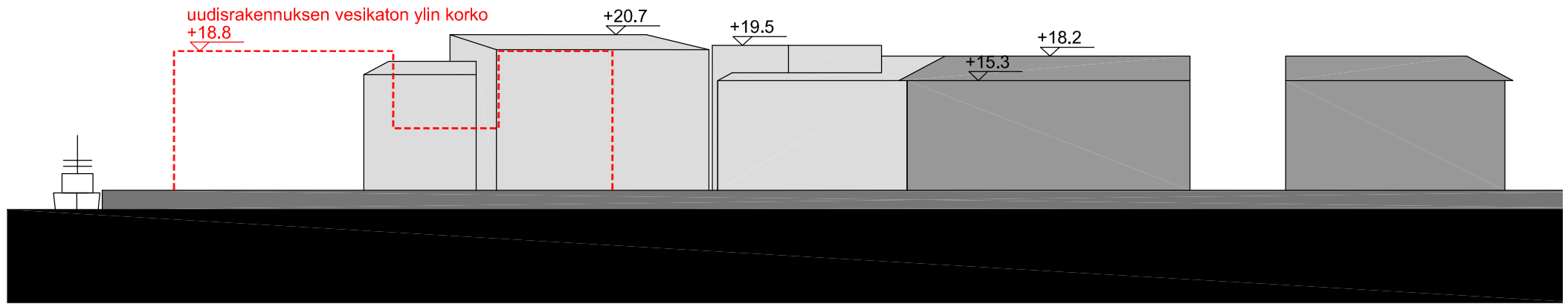


JOULUKUU

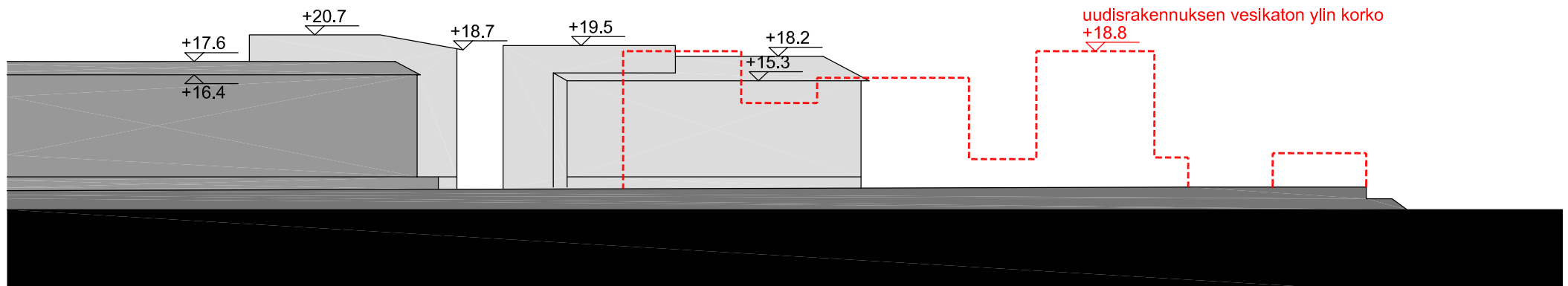


HEINÄKUU





ALUEJULKISIVU LOUNAASEEN
havainnekuvan massoittelu punaisella katoviivalla



ALUEJULKISIVU LUOTEeseen
havainnekuvan massoittelu punaisella katoviivalla



REGINANKUJA 3 / LÄHIYMPÄRISTÖ

VIITESUUNNITELMA / 30.08.2013 / JAH - AAT - HKR

VIITESUUNNITELMA // HERTTONIEMI, Reginankuja

SELOSTUS

Lähtökohtana suunnitelmalle on ollut paikka ja sen erityisarvot. Tärkeitä elementtejä ovat näkymät merelle, ilmansuunnat sekä rantaraitti.

Ranta-alueen puisto, kahvilarakennus, aukio sekä tukimuurit portaineen sijoittuvat rantaraitin linjojen suuntaisesti muodostaen eheän kokonaisuuden lähialueen muun rakennetun koordinaatiston kanssa.

Suunnitelmaa ja reunaehtoja on käyty läpi kaupungin eri asiantuntijoiden kanssa; rakennusvalvontavirastossa lupa-arkkitehti Markku Lehtinen, liikuntavirastossa Tapio Lappalainen ja kiinteistöviraston geo-osastolta Pekka Holopaisen osasto (Paula Laukko ja Osmo E. Korhonen) sekä tonttiosaston Satu Järvinen. Rakennusvirastossa on haastateltu seuraavia henkilöitä; Birgitta Rossing, Jenna Ikonen, Ville Alajoki, Peter Henny, Jukka Myyryläinen sekä Timo Korhonen. Tämän lisäksi on hyödynnetty HKR:n arkiston rakennepiirustuksia lähialueen olevista ranta-alueiden tukimuurirakenteista. Tärkeimmät esiin tulleet huomiot; kahvilarakennuksen lattiakorko voidaan esittää minimissään korkoon +2.7 (siis alle tulvakoron) koska ei ole pysyvää asumista, tukimuurien rakenteissa huomioitava huoltotarve, kahvilan ja tukimuurien yhteensovittaminen varmistettava jatkossa sekä perustamiseen liittyvät reunaehdot vaativat tarkempia geoteknisiä pohjatutkimuksia. Alueen täytöt on tehty vuosien 1988-2001 välillä Sataman toimesta. Täytöt ovat savimaan (korko -16) päälle puhtaita ylijäämämassoja.

Kahvilarakennus /

Rakennus on kappalemäinen, yhtenäinen volyymi. Materiaalipaletti pyritään pitämään vähälukuisena mutta arvokkaana, julkista tilaa korostavana. Päämateriaaliksi on hahmoteltu betoninen kuorijulkisivu - betonille on haettu ilmettä ja luonnetta kemiallisesti värjätyllä (betoniin imeytetyt kemikaalit reagoivat sementin kanssa) umbra-pinnalla. Terassijulkisivulla on isot lasiseinäelementit, jotka ovat avattavissa kokonaan - sisä- ja ulkotila toimivat saumattomasti yhdessä. Kahvilan sisältä on panoraamanäkymät myös suoraan merelle.

Näiden lisäksi rakennuksen arkkitehtuurissa on otettu huomioon tärkeä seikka - rakennuksen `viides julkisivu`, katto. Kattomaisema näkyy erityisesti viereisen uuden kerrostalon asunnoista. Vesikatteeksi ehdotetaan ns. viherkattoa, jonka hyödyt ovat esteettisyyden lisäksi moninaiset. Viherkatto sitoo sadevettä, suojaa kattorakenteita ja toimii kesällä lämmöneristeenä sekä lisää luonnon monimuotoisuutta kaupunkialueella.

Rakennuksen edessä on rantaraitin aukio, joka toimii osin kahvilan terassina. Terassin katupinta on nyansoitu muusta julkisesta katutilasta eri pintamateriaalilla sekä muutamalla puulla, joiden juuressa on istuintasot. Tasojen materiaali on käsittelemätöntä Siperian lehtikuusta, joka harmaantuu ajan myötä.

Kahvilan jätejärjestelyt on osoitettu kiinteäksi osaksi rakennuksen massaa.

Puisto /

Puistoalueen ydinajatus on toimia lähialueen asukkaiden sekä satunnaisten liikkujien yhteisöllisenä kohtauspaikkana - "olopuistona".

Materiaalit ovat juurevia luonnonmateriaaleja; graniittia ja puuta.

Toiminnallisesti puisto antaa mahdollisuuden oleskeluun (porrastasot), pelailuun (petankki) tai leikkimieliseen toimintaan (jatulintarha).

Ilmansuunnallisesti puisto on varsin ideaali avautuen etelä-länsisuuntaan tarjoten auringonvaloa iltaan asti.

Katualue /

Niemenkärjen olevat korot ovat verrattain matalalla ja kahvilarakennuksen vaatiman koron vuoksi aluetta joudutaan korottamaan. Tämä vaatii olevien tukimuurien työstöä sekä luiskia (2%) katualueelle. Esteettömyys, huolto- ja pelastusajo sekä talviajan lumenlajitys on huomioitu. Valaistus ja pintamateriaalit noudattavat lähiympäristön hyväksi havaittuja periaatteita. Polkupyörille on osoitettu paikat puiston läheisyydestä.

Kahvilarakennus antaa tilaa aukiolle sijoittamalla niemenkärjen oikeaan laitaan. Aukio on eteläreunasta vedetty hieman sisään, jolloin tukimuurin läheisyyteen syntyy miellyttävä mikroilmastollinen alue. Myös tuon osan olevat tukimuurit voidaan säilyttää. Osa vinotukimuureista joudutaan purkamaan ja rakentamaan uudelleen. Tämä siksi, koska tavoitellut korkeusasemat eivät muuten täyty. Lisäksi viereisen asuinkerrostalokorttelin vuoksi mittatoleranssit ovat melko tiukat.



Rantaraitin suunnalta kohti venesatma-aluetta.



Reginankujan jatkeelta kohti suunnittelualan kärkeä.

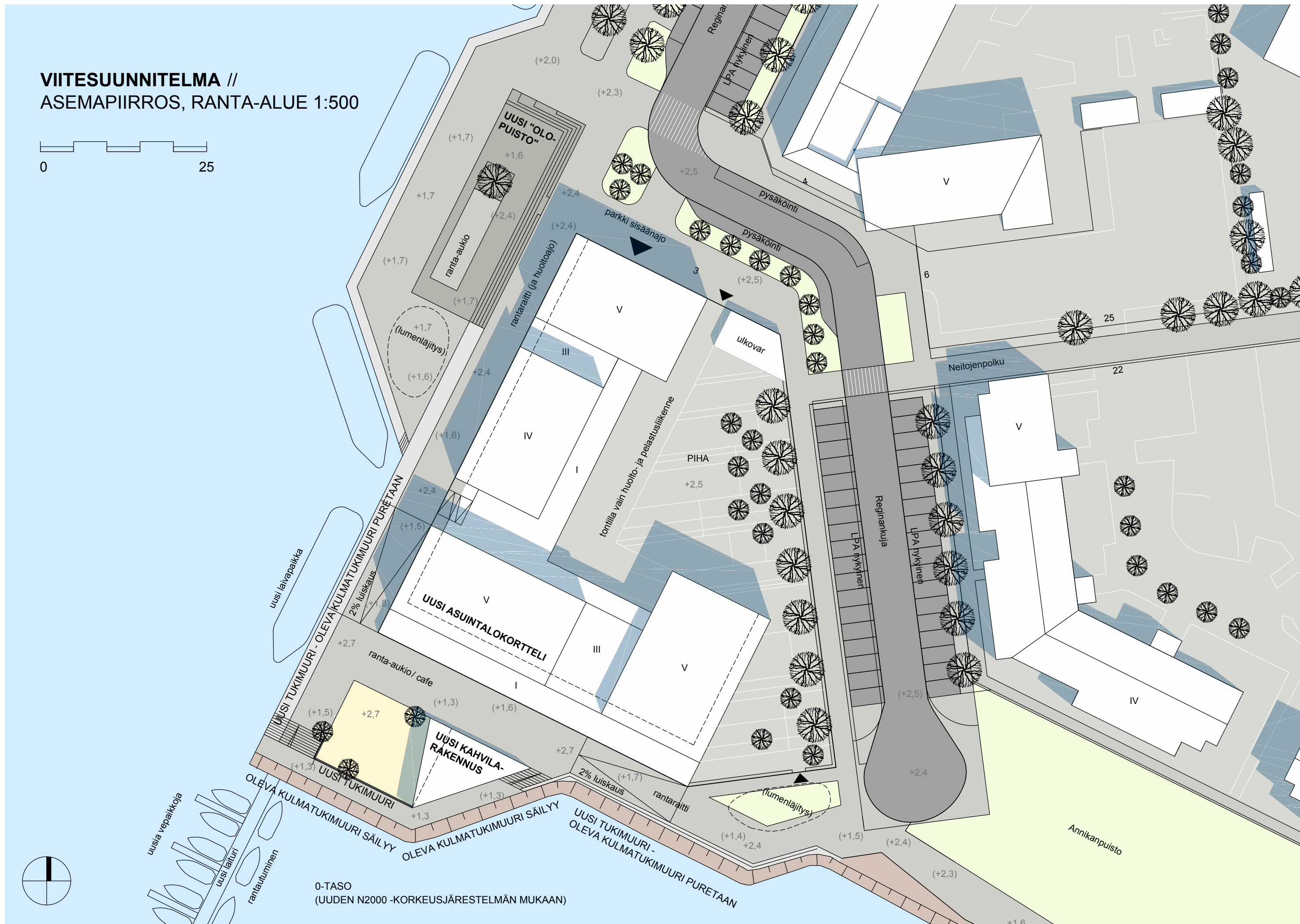
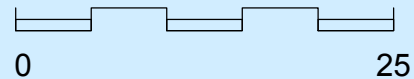


Annikanpuiston suunasta kohti suunnittelualuetta.



Kahvilarakennuksen kohdalta kohti merta.

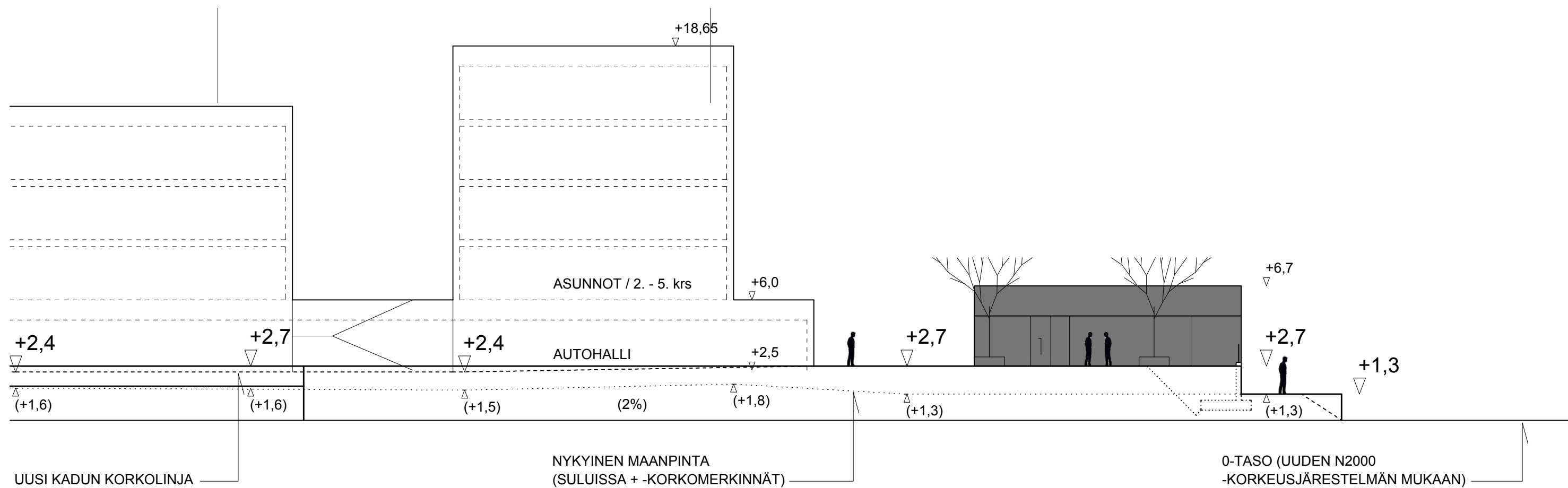
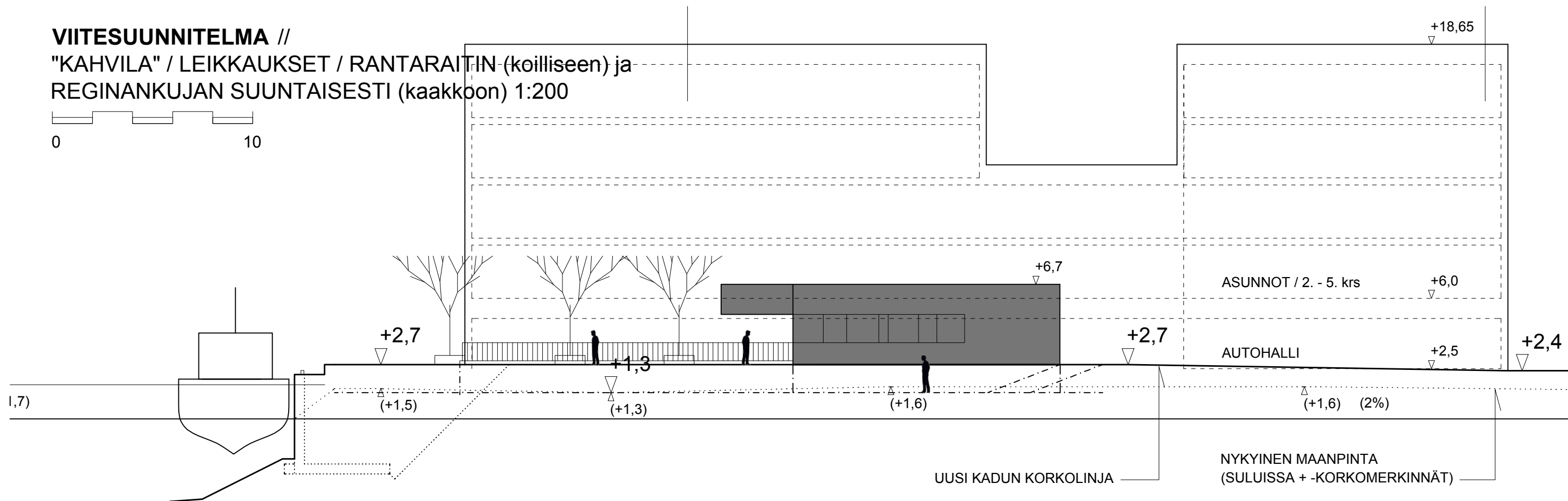
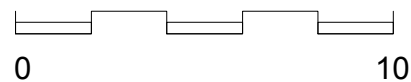
VIITESUUNNITELMA //
ASEMPIIRROS, RANTA-ALUE 1:500



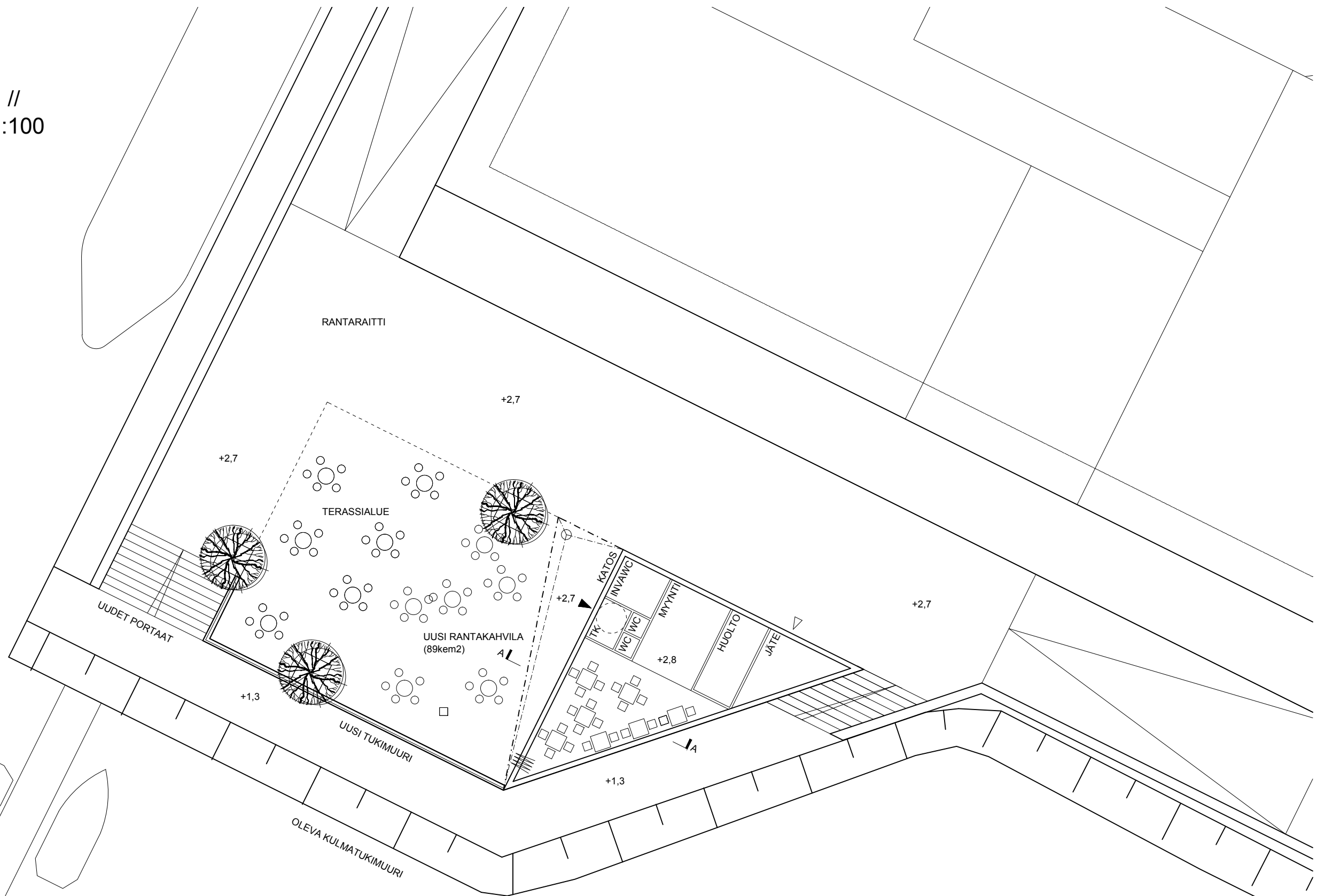
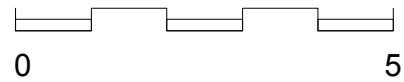
0-TASO
 (UUDEN N2000 -KORKEUSJÄRISTELMÄN MUKAAN)

VIITESUUNNITELMA //

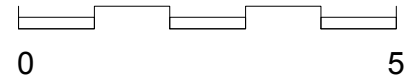
"KAHVILA" / LEIKKAUKSET / RANTARAITIN (koilliseen) ja
REGINANKUJAN SUUNTAISESTI (kaakkoon) 1:200



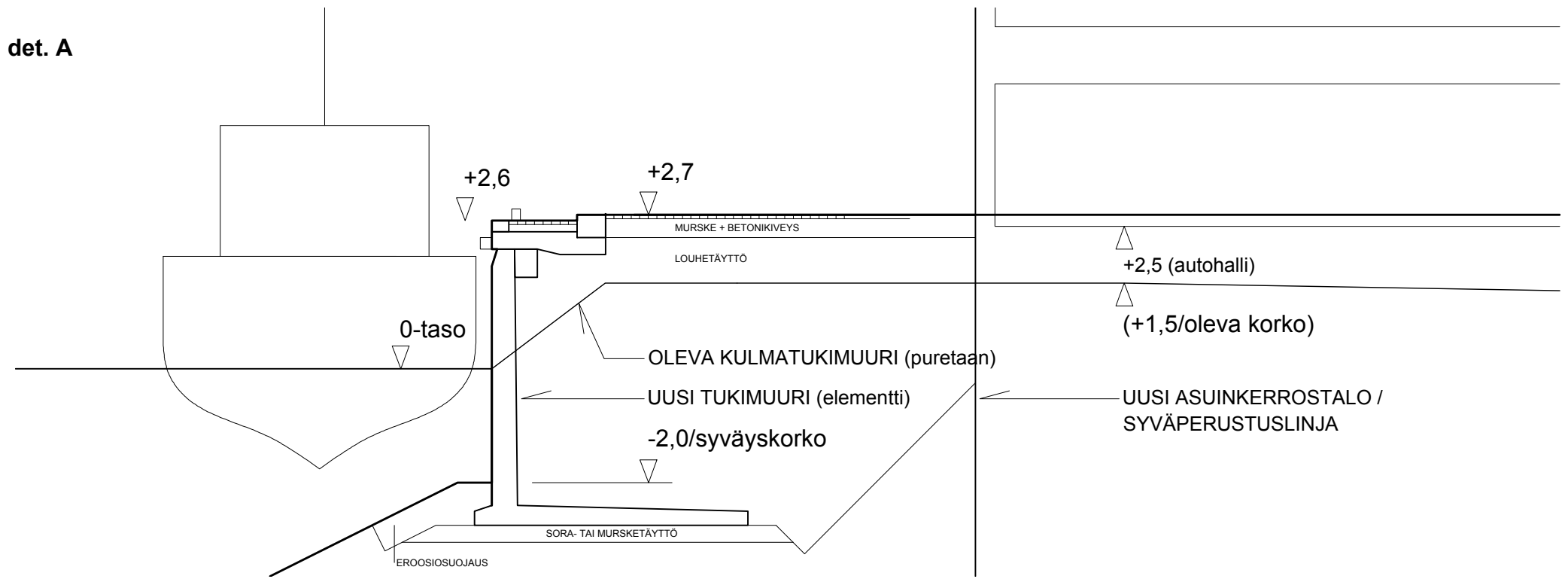
VIITESUUNNITELMA //
"KAHVILA" / POHJA 1:100



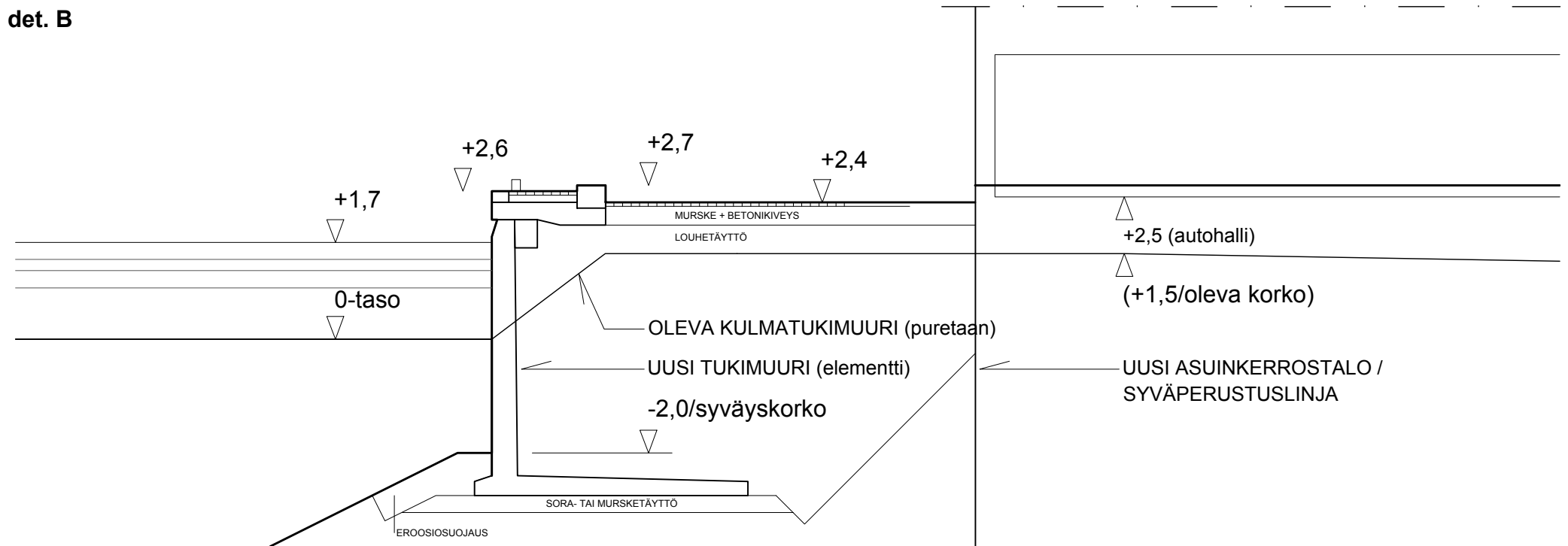
VIITESUUNNITELMA //
REGINANKUJA / DET.LEIKKAUKSET
A, B ja C 1:100



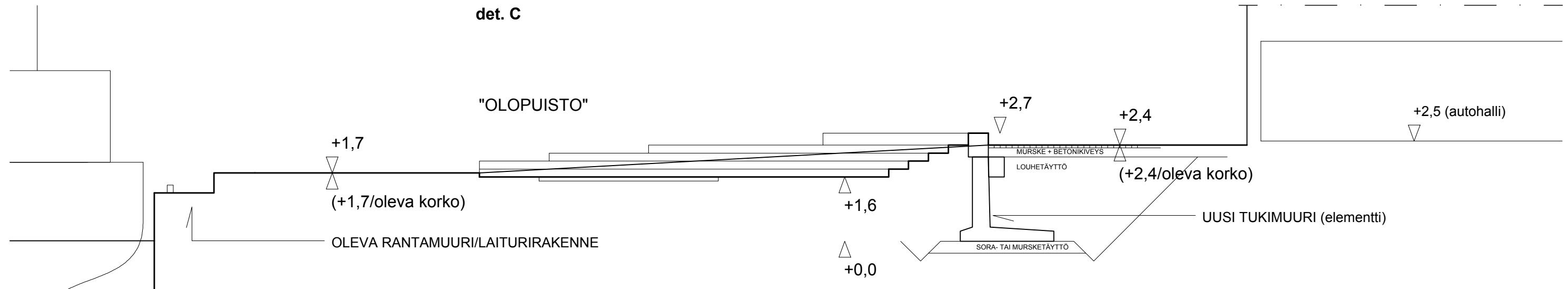
det. A



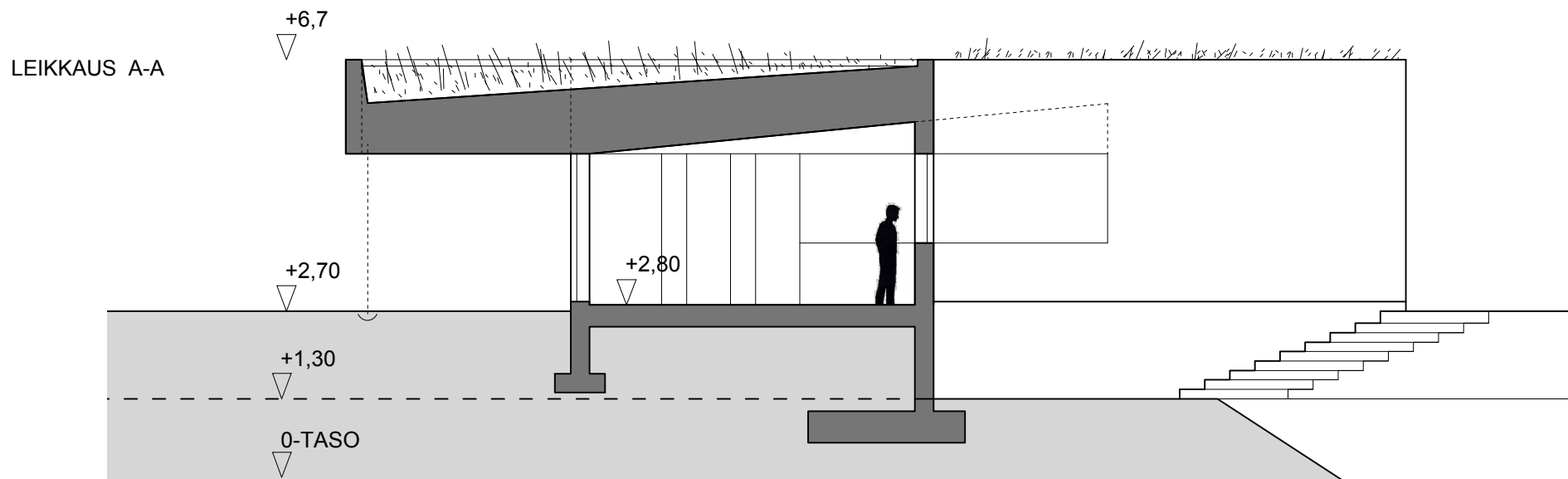
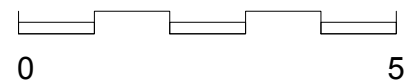
det. B



det. C



VIITESUUNNITELMA //
"KAHVILA" / LEIKKAUS ja JULKISIVUT
 kaakkoon+luoteeseen 1:100

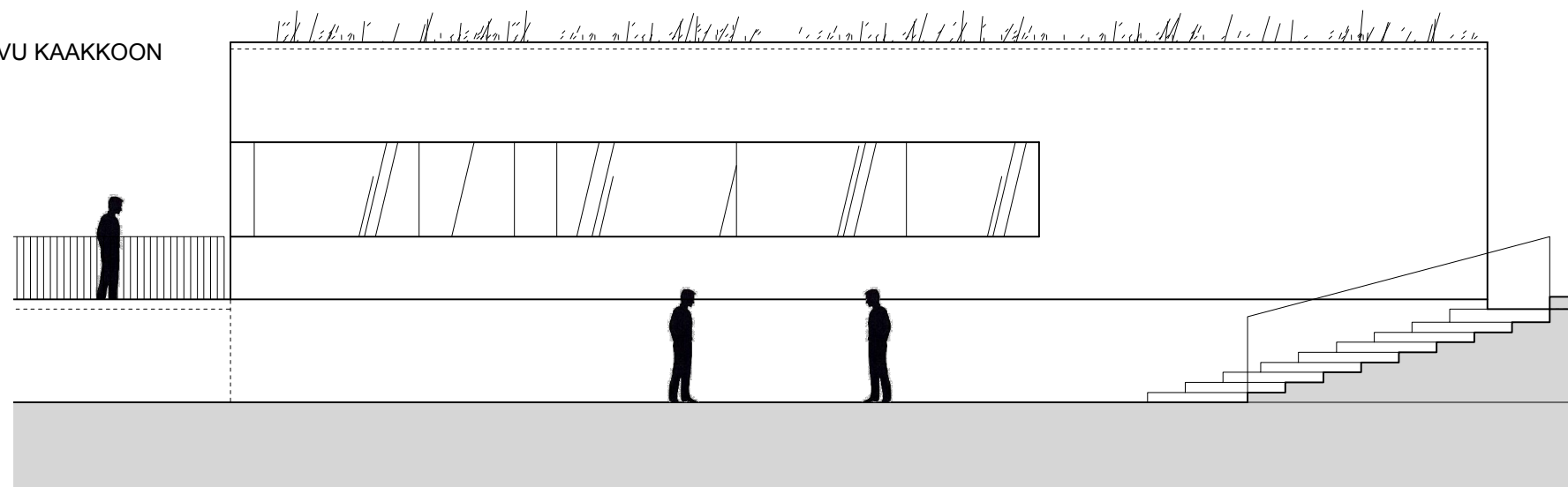


REFERENSSEJÄ JA MATERIAALEJA /

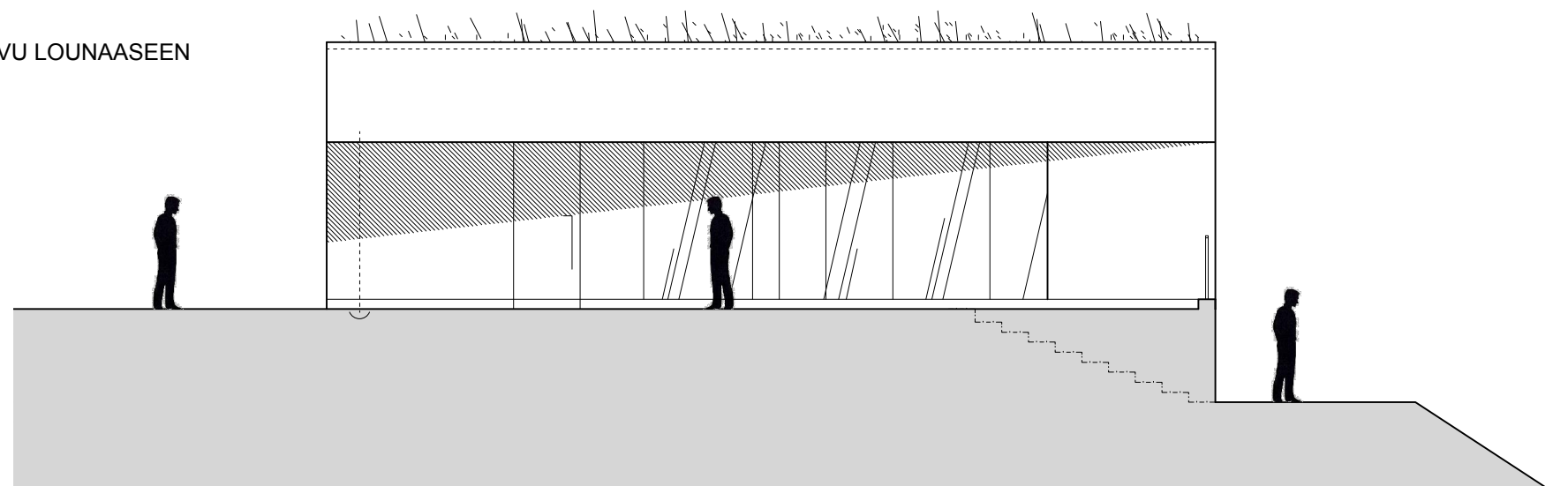


KOhteet ylhäältä alas /
 Hertzog & deMeuron: ricola tuotantorakennus, Mulhouse Ranska 1993
 Huttunen-Lipasti-Pakkanen: jääpuisto, Helsinki 2009
 KZS: kahvila hiili, Helsinki 1999
 BIG: gammel hellerup lukio, Hellerup Tanska 2013

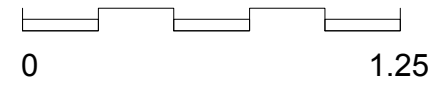
JULKISIVU KAAKKOON



JULKISIVU LOUNAASEEN

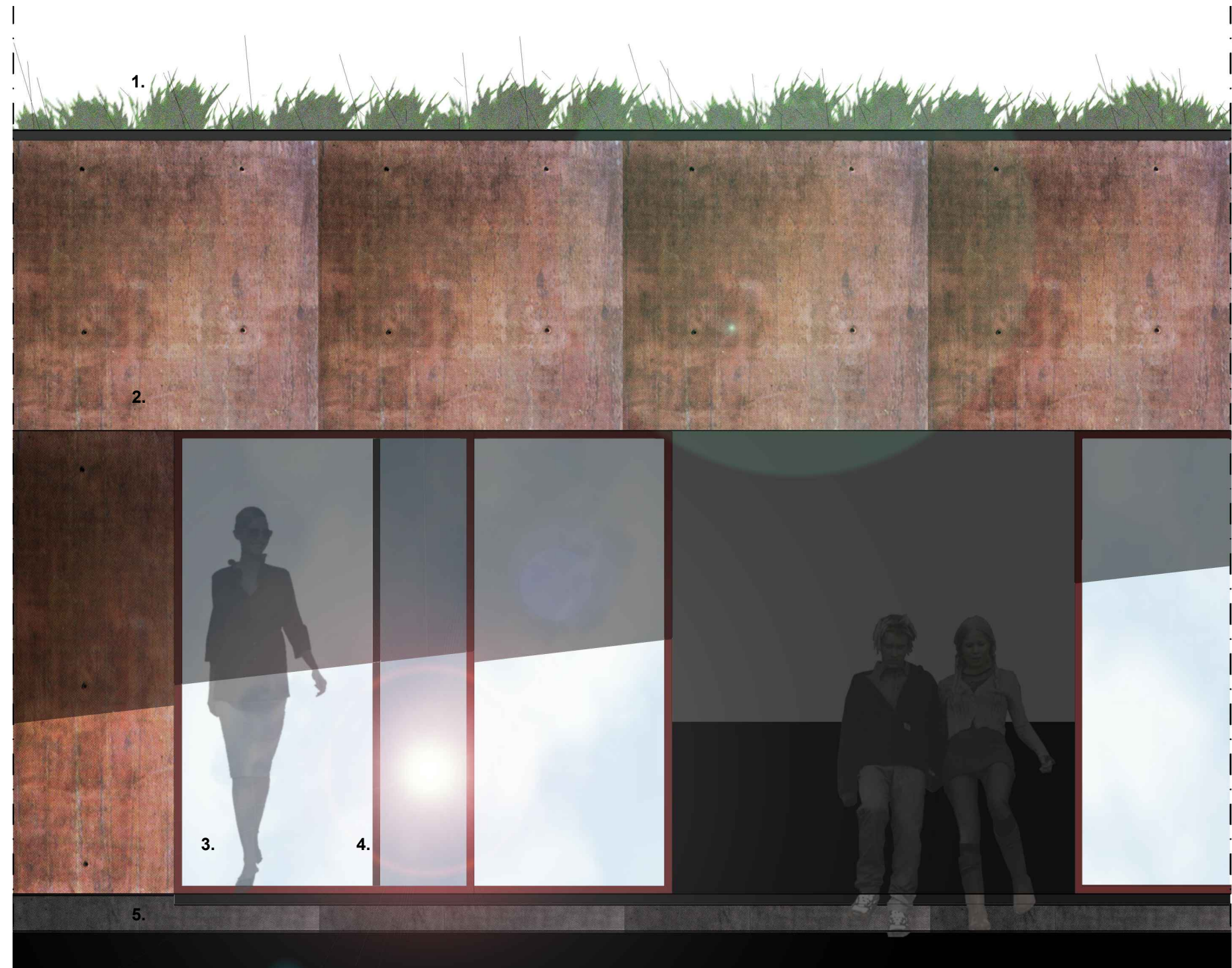


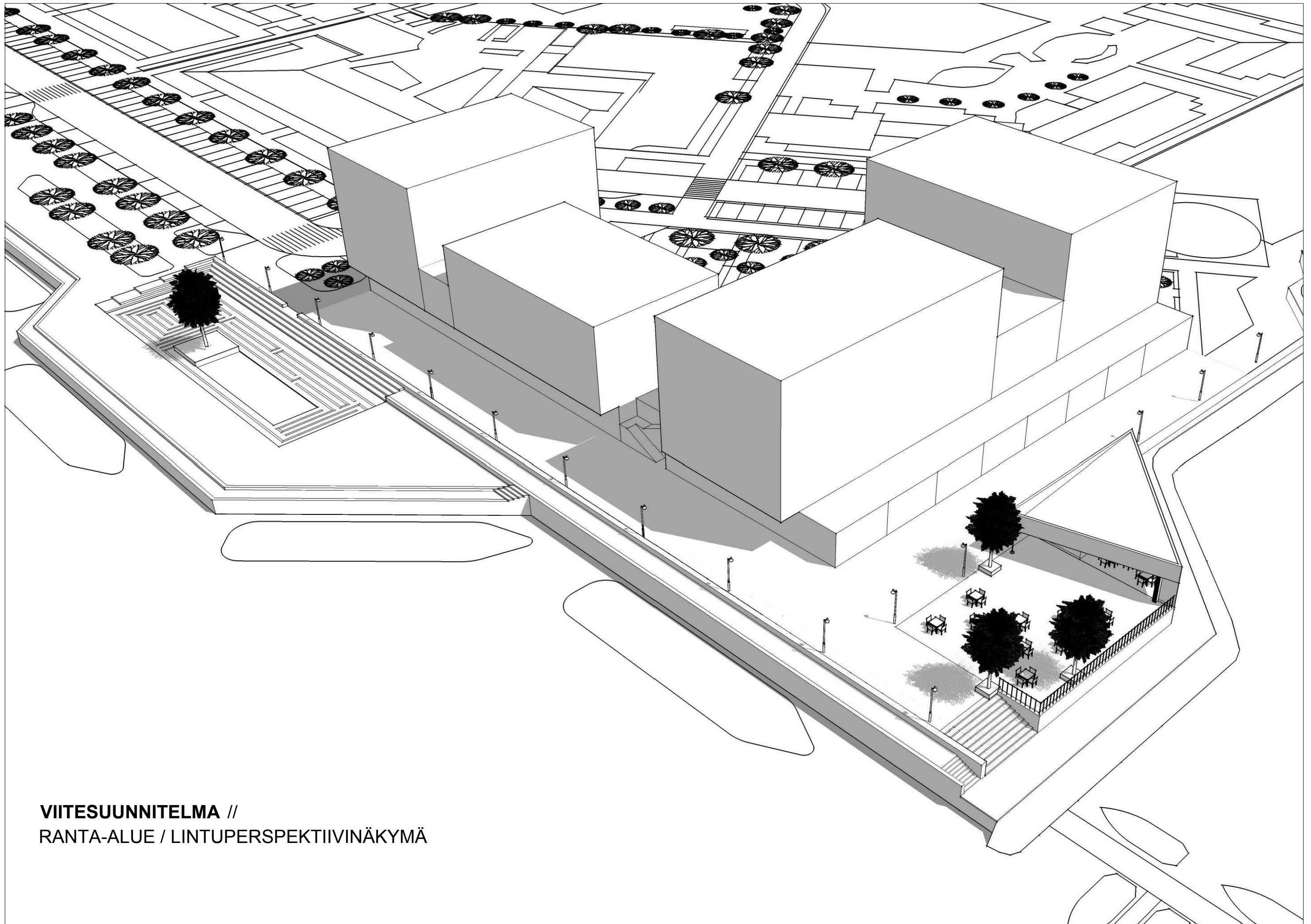
VIITESUUNNITELMA //
"KAHVILA" / JULKISIVUOTE 1:25



MATERIAALIT /

- 1. VIHERRATTO
- 2. BETONI, UMBRA
- 3. LASI
- 4. TERÄS
- 5. BETONI





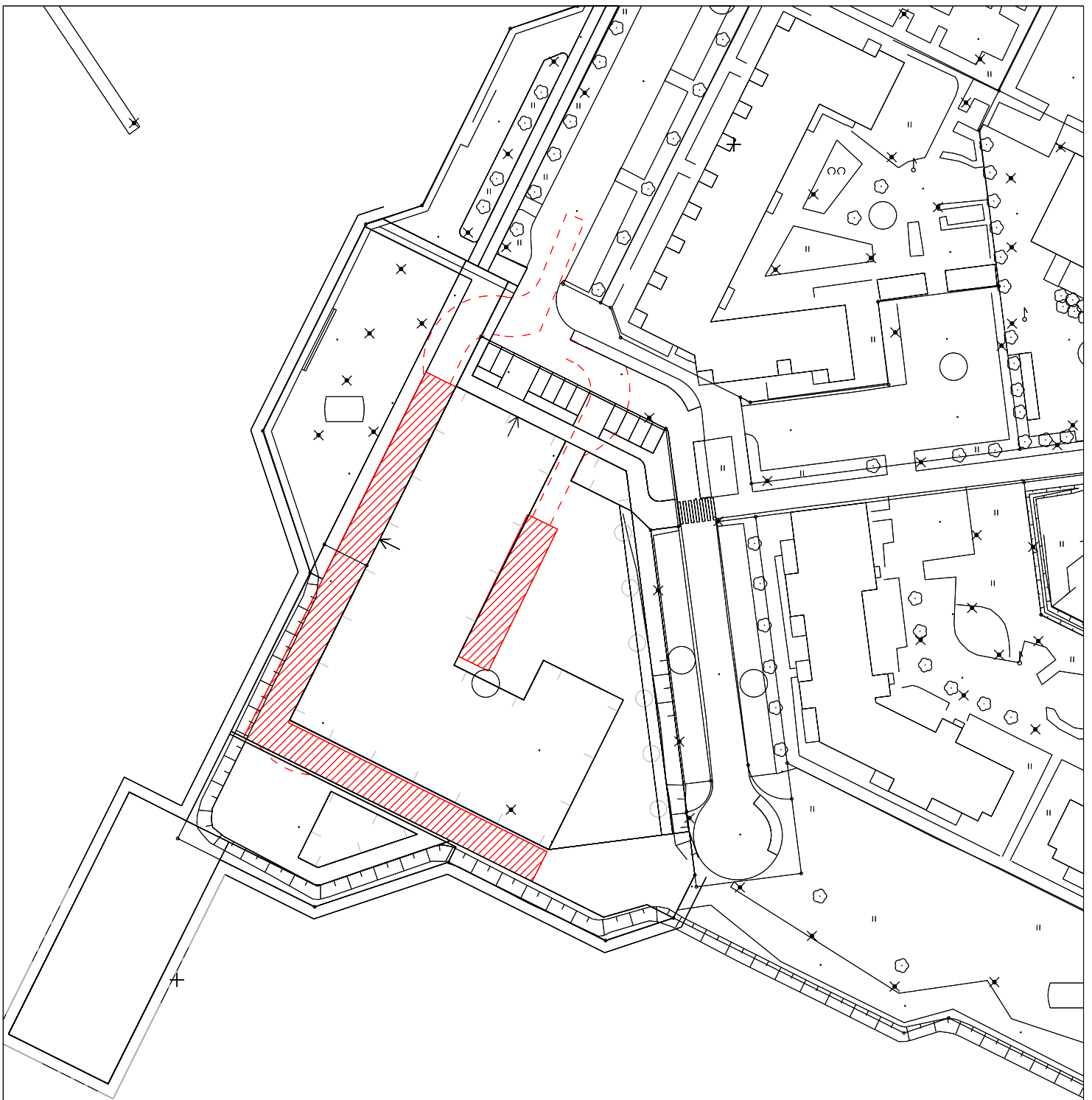
VIITESUUNNITELMA //
RANTA-ALUE / LINTUPERSPEKTIIVINÄKYMÄ



VIITESUUNNITELMA //
"KAHVILA" / PERSPEKTIIVINÄKYMÄ

VIITESUUNNITELMA //
"PUISTO" / PERSPEKTIIVINÄKYMÄ





SELITE



Tilavaraus nostopaikalle



Pelastustie

Tasokoordinaatisto / Plankoordinatsystem: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: N2000

Reginankuja 3
Pelastusajokaavio

Piir. n:o

K.osa

43

Suhde **1:1000**

Korvaa/Korvattu

Ehd.

Hyv.

Piirt.	Laat.	Tark.	Pvm.
MER	MER		14.03.2014

KSV / LIIKENNESUUNNITTELUOSASTO

0 10 20 30 40 50 m

