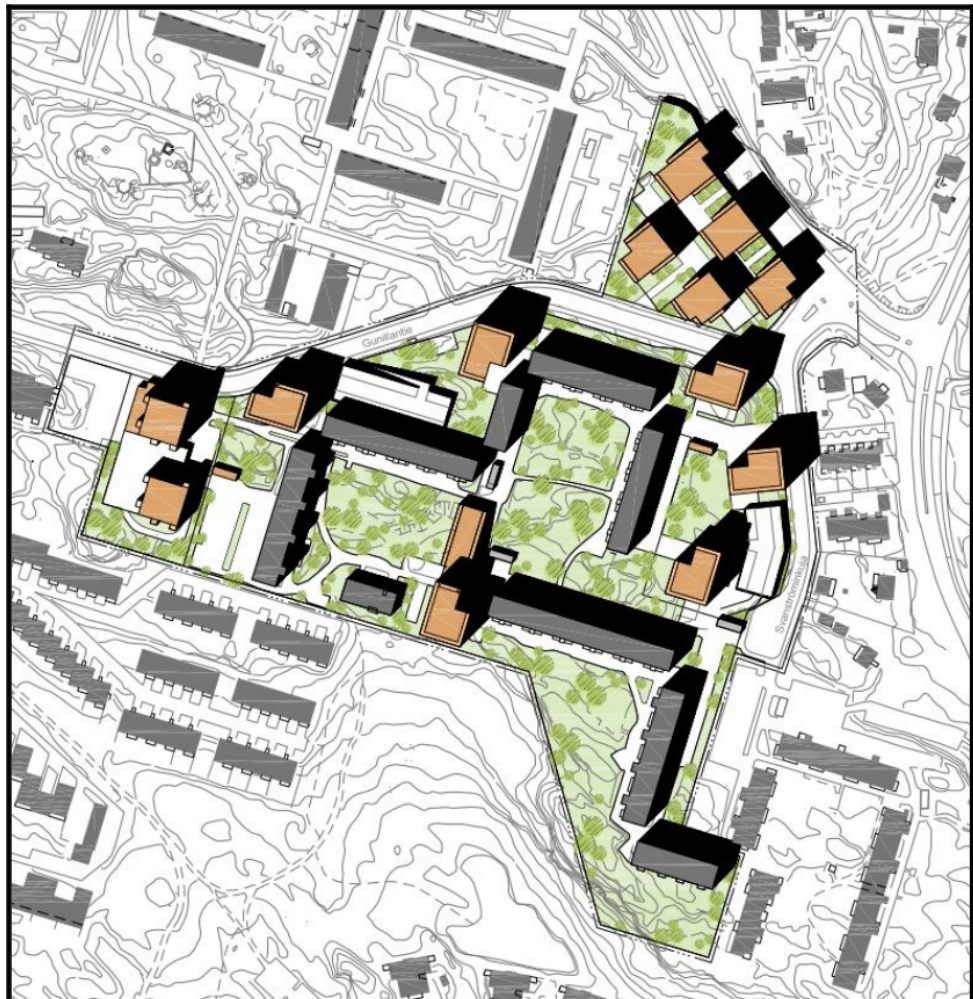




Gunillantien ja Svanströminkujan alue

49. KAUPUNGINOSA LAAJASALO

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12228
PÄIVÄTTY 1.10.2013

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
49. kaupunginosan (Laajasalo)
korttelin 49080 tontteja 3, 5 ja 7 sekä
katu- ja puistoalueita

Kaavan nimi: Gunillantien - Svanströminkujan alue
Hankennumero: 2087_2
HEL 2012-004582

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 15.5.2012
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 8.10.2013
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 8.11.–9.12.2013
Kaupunkisuunnittelulautakunta: muutettu 2.9.2014
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Laajasalon Yliskylän eteläosassa Gunillantien ja Reiherintien varsilla.

LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Seurantalomake
Sijaintikartta
Ilmakuva
Asemakaavan muutos tai sen pienennös
Havainnekuva
Ote maakuntakaavasta
Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
Ote Yleiskaava 2002
Otteet ajantasa- asemakaavoista
Tekniikkasuunnitelmat ja muut selvitykset
Melukartta
Liikenteen yleissuunnitelma
Pelastusajokaavio
Puustokartoitus
Viitesuunnitelmat ja ilmakuvasoovitukset

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto:

arkkitehti Petteri Erling
liikennesuunnittelu Maija Rekola
teknistaloudellinen suunnittelu Peik Salonen
meluselvitykset Matti Neuvonen
kemikaaliturvallisuus Kaarina Laakso
suunnitteluavustaja Erkki Evinsalo

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos mahdollistaa täydennysrakentamisen nykyisellä asuinkerrostontilla. Gunillantien nykyiselle liiketontille voidaan sijoittaa uutta asuinkerrostalorakentamista, jonka maantasoon kadun varteen varataan myymälätilaa. Gunillantien ja Reiherintien risteyksen tuntu-massa oleva viheralue muutetaan asuinkerrostalotontiksi. Rakennusoi-keuden lisäys on yhteensä 29 290 k-m².

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

HEKA-Laajasalo Oy on teettänyt alustavan maankäyttöluonnoksen saatuaan kaupunginhallituksen konsernijaostolta kaikkia kaupungin kiinteistöyhtiöitä koskevan kehotuksen.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallis-tumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointi-suunnitelmasta on esitetty kaksi mielipidettä sekä kaavaluonnoksesta kahdeksan mielipidettä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi asemakaavan muutosehdotuk-sen hyväksymistä.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot. Ehdotuksesta tehtiin yksi muistutus ja nähtävilläoloajan jäl-keen saapui yksi kirje. Asemakaavan muutosehdotukseen tehtiin lau-suntojen johdosta muutoksia, jotka on selostettu kohdassa Suunnitte-lun vaiheet.

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueiden-käyttötavoitteiden kanssa. Erytistavoitteina on, että asuntorakentami-seen on tarjolla riittävästi tonttimaata asuntotuotannolle sekä luodaan edellytyksiä hyvälle taajamakuvalle.

Kaavaa muutetaan alueella, jolla asuntotuotannolla on hyvät edellytyk-set toteutua sekä rakennetun katu ympäristön, palveluverkon että ra-kentamisvalmiuden osalta. Täydennysrakentaminen sijoitetaan joukko-

liikenteen palvelualueelle, mikä parantaa julkisen liikenteen toimintaedellytyksiä. Liikenteen melun torjumiseksi on kaavoituksen yhteydessä laadittu meluselvitys. Asemakaavan yhteydessä varaudutaan uusiin joukkoliikenneyhteyksiin parantamalla katuverkostoa sekä sen turvallisuutta ja laatua.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualaue on taajamatoimintojen aluetta. Lisäksi 2. vaihemaakuntakaavassa alue on tiivistettävää aluetta.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on kerrostalovaltaista aluetta.

Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 8.12.2010) asemakaava-alue on merkitty esikaupungin pintakallioalueeksi. Asemakaava-alueen poikki ja sen sivuitse on merkitty maanalaisen liikenneyhteyden yhteystarvuolet. Yhteyksien sijainti tarkentuu niiden jatkosuunnittelussa.

Asemakaavat

Tontilla 49080/3 on voimassa asemakaava nro 8783 vuodelta 1983, jonka mukaan tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Asuinkerrosalaa on yhteensä 23 500 k-m². Tonttitehokkuus on $e = 0,43$. Autopaikkojen vähimmäismäärä tontilla on 1 ap/85 k-m², ja ne on kaavassa osoitettu maantasoon ja rakennuksien runkoihin autotalleihin.

Tontilla 49080/5 ja sen viereisellä katualueella on voimassa asemakaava nro 10126 vuodelta 1994, ja sen mukaan tontti on liikerakennusten korttelialuetta (KL). Tontilla on rakennusala yksikerroksiselle rakennukselle, ja rakennusoikeus on 900 k-m². Tonttitehokkuus on $e = 0,06$. Lähes puolet tontin pinta-alasta on kaavassa merkitty istutettavaksi tai luonnonmukaisessa puistomaisessa kunnossa säilytettäväksi alueen osaksi. Autopaikkojen vähimmäismäärä tontilla on 1 ap/50 k-m² liiketilaa ja 1 ap/100 k-m² ravintolatilaa. Tontti 49080/7 on autopaikkojen korttelialuetta (LPA), johon saa sijoittaa ohjeellisten tonttien 49080/5 ja 6 autopaikkoja. Tontille saa sijoittaa viereisten tonttien jätehuollon tarvitsemia tiloja. Tontin kautta saadaan johtaa huoltoajo siihen rajoittuville tonteille

Puisto- ja katualueilla on voimassa asemakaava nro 5977 vuodelta 1968 sekä asemakaava nro 7090 vuodelta 1974.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty valtion ja Helsingin kaupungin ylläpitämiin kiinteistörekistereihin.

Muut suunnitelmat

Asemakaavaehdotusta varten ovat tehneet viitesuunnitelmat tontille 49080/11 Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy sekä tonteille 49080/12 ja 13 Arkkitehtitoimisto Tiuri & Lommi Oy.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittaosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 4.4.2013.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa alueen.

Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Kallioisella tontilla 49080/3 on vuonna 1969 valmistuneita 4–5-kerroksisia asuintaloja, joissa on pääosin maanpäällinen kellarikerros. Autopaikat ovat maantasossa ja rakennusten talleissa. Gunillantien varressa on vuonna 1975 valmistunut yksikerroksinen liikerakennus, jossa on päivittäistavarakauppa. Gunillantien ja Reiherintien risteyksen tuntumassa on noin kahdesta yhdeksään metriä viereisiä katualueita ylempanä oleva kallioinen viheralue, jossa on vaihtelevan harvaa puustoa.

Svanströminkujan itäpuolella ja Reiherintien pohjoispuolella on pientalotontteja. Reiherintien ja Gunillantien välisellä alueella on suhteellisen laaja asuinkerrostalojen korttelialue, jota on viime vuosina lisärakennettu. Tonttien 49080/3 ja 5 eteläpuolella on Gunillankujan iso rivitalotontti.

Palvelut

Alue tukeutuu Laajasalon keskuksen ja Herttoniemen palveluihin, tulevaisuudessa myös Kruunuvuorenrannan palveluihin.

Luonnonympäristö

Alueen puusto on mäntyvaltaista. Mäntyjen lomassa on lehtipuuvaltaista, luonnontilaista aluskasvillisuutta. Maasto on muodoiltaan vaihtelevaa. Avoimilla puistomaisilla alueilla on avokallioita, joista on paikoitellen näkymiä merelle tontin 49080/3 eteläosasta. Nykyiset rakennukset tontilla 49080/3 muodostavat väljiä suurkortteleita, joiden useimmista asunnoista on näkymiä talojen väliin jääville laajoille puistomaisille ja kallioisille pihuille. Alueella ei ole rauhoitettuja tai arvokkaita luontokohteita.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Maaperä

Olemassa olevan tiedon mukaan alue on kallioista kitkamaa-alueita ja moreenia, jossa kallion pinta on monin paikoin näkyvissä.

Ympäristöhäiriöt

Reiherintien ja Gunillantien liikenteestä aiheutuu melua katujen välittömään läheisyyteen, missä myös ohjearvotaso ulkona ylittyy.

Alueella ei ole tiedossa aiempaa, mahdollisesti maaperää pilannutta toimintaa.

Asemakaava-alueen välittämässä läheisyydessä korttelissa 49077 tontilla 1 on aiemmin toiminut kiinteistöyhtiön lämpökeskus. Lämpökeskus-rakennuksen paikalle ja sen viereiselle LP-alueelle on ollut vireillä asemakaavamuutos, joka olisi mahdollistanut uuden huippulämpökeskuksen ja polttoainevaraston sijoittamisen alueelle. Hanke on rauennut kesällä 2013.

3 TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on luoda edellytyksiä täydennysrakentamiselle Laajasalon hyvien palveluiden, virkistysalueiden ja joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus sekä mitoitus

Asemakaavan muutoksessa olevaa tonttimaata ja vähäisellä käytöllä olevaa viheraluetta hyödynnetään tehokkaammin. Laajasalossa on alueita, joiden tonttitehokkuus on suhteellisen alhainen, joten olemassa oleva infrastruktuuri ja tuleva Laajasalon kasvu puoltaa täydennysrakentamista, mitä on myös tapahtunut alueen pohjoispuolella.

Muutosalue säilyy edelleen suhteellisen väljänä, alueen asuntokorttelialueiden keskimääräinen tehokkuus nousee nykyisestä $e = 0,40$:stä $e = 0,85$:een. Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on $75\,015\text{ m}^2$. Siitä on $62\,817\text{ m}^2$ asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) ja katualuetta $10\,950\text{ m}^2$. Uutta asutokerrosalaa on yhteensä $29\,290\text{ k-m}^2$. Tontin 49080/11 tehokkuudeksi muodostuu $e = 1,1$, tontin 49080/12 $e = 0,7$, tontin 49080/13 $e = 1,1$ ja tontin 49076/16 $e = 1,4$.

Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK)

Tonteilla 49080/12 ja 13 korttelirakennetta täydennetään pistetaloilla pääosin korttelin pohjois- ja itäreunassa, millä lisätään Gunillantien asuntokadun luonnetta. Pistetaloratkaisut eivät sulje näkymiä verrattuna lamellitalotyyppiin, joten alueelle tyypillinen avara korttelirakenne säilyy. Nykyiset rakennukset ovat pääosin viisikerroksisia lamellitaloja, jotka muurimaisina rajaavat puistomaisia, väljiä pihoja. Pistetalojen asemalle korttelissa on luontevaa, että kerrosluku on hiukan lamelleja suurempi, joten tonteilla 49080/12 ja 13 sopiva täydennysrakentamisen kerrosluku on seitsemän. Tonteille 49080/12 ja 13 voidaan rakentaa viisi seitsemänkerroksista ja yksi kahdeksankerroksinen asuinkerrostalo sekä yksi kolmikerroksinen rivitalo. Nykyisten rakennusten kerrosalat ja kerrosluvut on tarkistettu nykytilanteen mukaisiksi. Täydennysrakentamisen autopaikat on osoitettu pysäköintilaitoksiin, muuten pysäköintijärjestelyt säilyvät ennallaan. Uudisrakennusten parvekejulkisivujen materiaaleista ja väreistä on annettu määräyksiä.

Pitkänomaiselle ja kapealle nykyiselle myymälätontille 49080/11 voidaan rakentaa kaksi pistetaloa kerroslukua porrastaen. Eteläisempi on viisikerroksinen, kadun varren talo kahdeksankerroksinen. Kerrosluvut vastaavat idän puolella olevia, nykyisen ja uuden talon korkeuksia. Etäisyys etelän puolella olevaan rivitaloon on runsaat 30 metriä. Eteläisemmän pistetalon asuntokerrosala on 1 825 k-m². Kadun varren pistetalon asuntokerrosala on 2 525 k-m² ja lisäksi siihen varataan 500 k-m² katutason myymälätiloja varten. Julkisivujen materiaalista ja väristä on annettu määräyksiä.

Reiherintien ja Gunillantien väliselle alueelle suunnitellulla tontilla 49076/16 on päädytty viisikerroksiseen rakentamiseen, joka vastaa alueella vallitsevaa kerroslukua. Pistetalot säilyttävät näkymiä ja rakennusten sijoittaminen tontin reunoille pitää pihan väljänä. Tontilla 49076/16 on rakennusalat viittä asuinkerrostaloa ja pihakannen alaista pysäköintilaitosta varten. Pihakansi sijoittuu pääosin nykyisen kallion korkeudelle. Asuntokerrosalaa on yhteensä 8 600 k-m². Julkisivujen materiaaleista on annettu määräyksiä.

Tonteille on annettu määräyksiä koskien parvekkeiden, kuistien, sisääntulokatosten ja viherhuoneiden sijoittelusta suhteessa rakennuksen runkoon ja rakennusalan rajaan. Lisäksi on annettu määräyksiä rakennusten porrashuoneiden yhteyksistä pihalle, pihakannelle ja kadulle.

Tontilla tulee imeyttää pinta- ja kattovesiä maaperään ja hidastaa niiden virtausta mahdollisimman paljon.

Asuinkerrostalojen korttelialueiden pinta-ala on 7,5 hehtaaria, jolla on kerrosalaa yhteensä 53 215 k-m², joten keskimääräiseksi tehokkuudeksi muodostuu $e = 0,85$. Täydennysrakentamisen johdosta uutta asuntokerrosalaa on 29 290 k-m².

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Tontille 49080/7 saa sijoittaa tonttien 49080/6 ja 11 autopaikkoja. Alueen kautta saadaan johtaa huoltoajo siihen rajoittuville tonteille.

Liikenne

Tontit liittyvät autoliikenteen osalta ympäröivään liikenneverkkoon Gunillantantiellä, Reiherintiellä ja Svanströminkujalla.

Gunillantien itäpään liikennemäärä on tällä hetkellä noin 1 300 ajoneuvoa vuorokaudessa. Reiherintien liikennemäärä on noin 2 100 ajoneuvoa vuorokaudessa.

voa vuorokaudessa. Yhteyden Kruunuvuorenrantaan valmistuttua on arvioitu liikennemäärän nykyisen Gunillantien länsipäässä olevan noin 600 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Asemakaavan liikennesuunnitelmassa on pääpaino joukkoliikenteen, pyöräliikenteen ja jalankulun ratkaisussa. Liikenne- ja ratkaisussa pyritään myös yhdenmukaistamaan Gunillantien liikennejärjestelyjä Kruunuvuorenrantaan jatkuvan osuuden kanssa. Katu mitoitetaan siten, että siinä mahtuu kohtaamaan kaksi linja-autoa. Pysäköinti sijoitetaan syvennyksiin ja pyöräliikenteelle tulee omat yksisuuntaiset pyöräkaistat. Gunillantien nykyinen bussipysäkki muuttuu niin kutsutuksi hidastepysäkiksi, mikä parantaa kadun jalankulkijoiden ylitysten turvallisuutta. Muutosten takia katualuetta on levennetty asemakaavan yhteydessä.

Nykyisin alueelta kulkee bussilinja Laajasalon keskuksen kautta Herttoniemen metroasemalle. Kun Kruunuvuorenrannan joukkoliikennedytykset tulevat käyttöön, on Gunillantieltä suunniteltu liityntäbussilinjaa Koirasaarentielle. Myös bussiyhteys Herttoniemen metroasemalle säilyy.

Kaupunkisuunnittelulautakunnassa 7.2.2012 hyväksytyn asuintonttien autopaikkamäärien laskentaohjeen mukaisesti autopaikkoja tulee rakentaa vähintään suurempi luvuista 1/100 k-m² tai 0,7 ap/asunto sekä vieraspaikkoja 1/1 000 k-m². Jos tontilla on kaupungin vuokra-asuntoja, voidaan autopaikkojen määrä vähentää 20 %:lla. Liiketoimilaitoksille tulee varata autopaikkoja 1/60 k-m². Asukkaiden autopaikat sijaitsevat maantasossa, rakennusten autotalleissa, pysäköintilaitoksissa ja pihakansien alla. Polkupyöräpaikkoja varataan tontille 1/30 k-m².

Nykyisten tonttien ajoneuvoliittymät ovat nykyisillä paikoillaan. Tontin 49076/16 ajoneuvoliittymiä voi sijaita Reiherintien ja Gunillantien puolella. Svanströminkujan päätteessä olevaa kääntöympyrää on hieman pienennetty.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on pääosin esteettömyyden kannalta normaalia aluetta. Kaavassa on annettu määräys esteettömän ratkaisun edellytyksien syntymiseksi.

Luonnonympäristö

Tonttien 49080/12 ja 13 suurkortteleiden keskeiset väljät, puistomaiset ja kallioiset pihat säilyvät. Istutettava alue supistuu tontilla 49080/11, mutta sen etelä-, länsi- ja itärajojen tuntumaan sekä tontin 49076/16

itärajalle ja tontin 49080/13 pysäköintilaitoksen itäpuolelle kadun varteen annetaan kaavamääräys puin ja pensain istutettavista alueista.

Yhdyskuntatekninen huolto

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää johtosiirtoja. Korttelin 49076 toteuttaminen vaatii alueella olevien 20kV:n maakaapelin, ulkovalaistuskaapelin sekä tietoliikennekaapelin siirtämisen noin 60 metrin pituudelta korttelialueelta Reiherintielle. Lisäksi korttelialueilla tulee mahdollisesti nykyisten tonttijohtojen uudelleen järjestelyjä.

Maanalaisten tilojen kuivatus- ja jätevedet tulee tarvittaessa johtaa kiinteistökohtaisella pumppaamalla yleiseen viemäriverkostoon.

Pohjarakentaminen

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää louhintaa.

Rakennukset perustetaan anturoilla kallion tai maan varaan.

Ympäristöhäiriöt

Liikennemelua alueella on tarkasteltu melumallin avulla laskentatilanteessa, jossa on varauduttu erityisesti Gunillantien liikennemäärän kasvuun. Mallinnuksen mukaan suunniteltujen asuinrakennusten yhteydestä on osoitettavissa leikkiin ja oleskeluun soveltuvia piha-alueita, joilla alitetaan melutason ohjearvot ulkona. Uusien asuinrakennusten julkisivuille kohdistuu kadun puolella paikoin yli 60 dB päiväaikainen keskiäänitaso, ollen laskennassa suurimmillaan noin 64 dB. Katua lähimäksi sijoittuvien rakennusalojen kadun puoleisille sivuille on kaavassa annettu 32 dB äänitasoerovaatimus, jolla varmistetaan hyvä asuinviihtyvyys asuinhuoneissa. Lisäksi kaavassa on edellytetty Gunillantien ja Reiherintien varteen sijoittuvien asuinrakennusten kadun puoleisten parvekkeiden lasittamista.

Liikennemeluun ja hiukkaspäästöihin liittyen asemakaavassa on annettu ääneneristävyysmääräys, parvekkeiden lasitusmääräys ja tuloilman ottokohtaa koskeva määräys.

Koska asemakaava-alueen välittömään läheisyyteen suunniteltu hanke huippulämpökeskuksen ja polttoainevaraston sijoittamiseksi on rauennut asemakaavoituksen aikana, ei lämpökeskuksesta ja polttoainevarastosta aiheutuvia riskejä ole ollut tarpeen arvioida tämän asemakaavan yhteydessä.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Asuntojen täydennysrakentaminen hyvien julkisten liikenneyhteyksien varteen ja monipuolisten palvelujen lähelle on tarkoituksenmukaista maankäyttöä. Rakennusten sijoittelulla ja rakentamista koskevilla määräyksillä luodaan edellytykset hyvälle asuinolosuhteille. Uudet asunnot sijoittuvat yhdyskuntateknisen huollon ja julkisen liikenteen piiriin sekä erinomaisten palvelujen ja virkistysalueiden lähelle. Muutosalue säilyy edelleen väljänä. Alue muuttuu kaupunkimaisemmaksi, korostaen Kruunuvuorenrantaan johtavan Gunillantien katutilan luonnetta. Vaikka uudisrakentamiselle osoitetut tontit ovat maastonmuodoiltaan vaihtelevia, liikkumisen esteettömyys toteutuu.

Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Kaavaehdotus luo edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle asuinympäristölle. Kadun varren täydennysrakentaminen lisää sosiaalista kontrollia.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavan asuintoiminnot tuottavat ympäröivään liikenneverkkoon lisää noin 550 ajoneuvoa vuorokaudessa.

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

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Tonttien 49080/12 ja 13 suurkortteleiden keskeiset väljät, puistomaiset ja kallioiset pihat säilyvät. Istutettava alue supistuu tontilla 49080/11, mutta sen etelä-, länsi- ja itärajojen tuntumaan sekä tontin 49076/16 itärajalle ja tontin 49080/13 pysäköintilaitoksen itäpuolelle kadun varteen annetaan kaavamääräys puin ja pensain istutettavista alueista.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa johtosiirroista noin 25 000 euroa.

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Kiinteistövirasto neuvottelee tonttien vuokralaisten kanssa kaavamuu-
toksen toteuttamisesta.

7 SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Tonttien 49080/12 ja 13 nykyisten rakennusten omistaja Helsingin kau-
pungin asunnot HEKA-Laajasalo Oy on teettänyt tonteille viitesuunni-
telmat täydennysrakentamisesta.

Tontin 49080/11 rakennuksen liiketoiminnan harjoittaja on teettänyt vii-
tesuunnitelmat nykyisen liikerakennuksen korvaavasta myymälätilat si-
sältävästä asuntorakentamisesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston ase-
makaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja ar-
viointisuunnitelma (päiväty 15.5.2012). Vireilletulosta ilmoitettiin myös
vuoden 2012 kaavoituskatsauksessa. Osallisille lähetettiin asemakaa-
van muutosluonnos (kirje päiväty 13.5.2013). Sitä esiteltiin keskustelu-
tilaisuudessa 29.5.2013. Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto olivat
esillä 27.5.–17.6.2013.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallis-
tumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Luonnosvaiheessa otettiin LPA-tontti 49080/7 mukaan kaava-alueen
rajaukseen.

Esitetyt mielipiteet

Asemakaavaosastolle on saapunut kirjallisia mielipiteitä, joista kaksi
koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä kahdeksan asema-
kaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty kes-
kustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet kohdistuivat
tonttien 49080/3, ja 5 täydennysrakentamisen määrään ja kerroslukui-
hin sekä tontin 49080/3 kallion ja maiseman suojelemiseen. Samassa

yhteydessä esitettiin myös vaihtoehtoisia suunnitteluratkaisuja. Lisäksi pidettiin parhaana vaihtoehtona Reiherintien ja Gunillantien välisen alueen säilyttämistä viheralueena.

Mielipiteet on otettu huomioon niin, että Gunillantien ja Reiherintien välisen uuden tontin kerrosaluku on viisi aiemman IV–VIII sijasta ja sen asuntokerrosala on vähennetty 10 000 k-m²:stä 8600 k-m²:iin.

Kaavaluonnoksesta saadut mielipiteet kohdistuivat rakennusoikeuden ja kerrosten suuriksi koettuihin määriin, rakennusalojen etäisyyteen suhteessa naapureihin muun muassa näköyhteyden ja varjostusvaikutuksen kannalta, elinympäristön heikentämiseen viitaten maankäyttö- ja rakennuslain kohtaan 54 §, liikenteen haitalliseksi koettuun ohjaamiseen Svanströminkujalta tontille 49080/13, alueen luonnon ja maiseman rauhallisuuteen ja kauneuteen sekä kallioihin puuttumiseen, päivitävistä varakaupan toimintaedellytyksiin, raitiotien linjauksiin, kaavamateriaalin ristiriitaisuuksiin, työmaa-aikaiseen louhinnan räjäytystöihin, suunnittelun yleisiin tavoitteisiin ja periaatteisiin, täydennysrakentamisen hallintamuotoihin sekä huoleen alueellisesta eriarvoistumisesta.

Mielipiteet on vuorovaikutuksessa otettu huomioon niin, että Gunillantien ja Reiherintien välisen uuden asuintontin kerrosaluku on viisi aiemman IV–VIII sijasta ja sen asuntokerrosala on vähennetty 10 000 k-m²:stä 8 600 k-m²:iin. Tontista 49080/11 on teetetty puustokartoitus, jonka perusteella näkymien muutos ei aiheuta merkittävää haittaa.

Muistutus, lausunnot ja kirje sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 8.11.–9.12.2013.

Ehdotuksesta saatiin kiinteistölautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, pelastuslautakunnan, HSY:n vesihuollon ja Helen Sähköverkko Oy:n lausunnot. Helsingin Energia -liikelaitos on ilmoittanut, ettei sillä ole huomautettavaa asiaan. Ehdotuksesta tehtiin yksi muistutus. Lisäksi nähtävilläoloajan ulkopuolella saatiin yksi kirje.

Muistutus

Muistutuksessa arvioidaan kohtuuttomaksi ja haitalliseksi väljien ja rakentamattomien alueiden muuttamisen tiiviiksi. Maansiirron räjäytystöitä epäillään vaaralliseksi. Lisäksi uudisrakentamisen tontilla 49080/11 koetaan haittaavan näkymiä kaava-alueen ulkopuolisen puistokukkulan laella olevasta suojelukohteesta, entisestä it-tuliasemasta.

Kirje

Kirjeessä esitettiin kaavasta poistettavaksi tontin 49080/11 eteläosan viisikerroksinen rakennus ja Gunillantien varren kahdeksankerroksinen muutettavaksi viisikerroksiseksi. Lisärakentamisen todettiin kohdistuvan pienelle alueelle. Valmistelua pidettiin puutteellisena ja perusteluja harhaanjohtavina, koska kaava-alueen ulkopuolista suojelukohdetta ei oltu mainittu. Havainnekuvat antavat väärää tietoa muun muassa puustosta. Rakentaminen poistaisi upeat kalliot. Kallioiden räjäytystyö on vaarallista. Suunniteltu täydennysrakentaminen vähentää asukasrakenteen monipuolisuutta, koska siinä yhdelle alueelle keskitetään korkea ja tiivis kerrostalokeskittymä, jossa pääpaino on vuokra-asumisella.

Lausunnot

Helen Sähköverkko Oy:n lausunnossa esitettiin lisättäväksi yksi maanalainen johtokuva tontin 49080/13 osalle. Yleisten töiden lautakunta kiinnitti huomiota kaava-alueen lumitiloihin, korttelialueiden sisäisten lumitilojen vähentyessä täydennysrakentamisen myötä.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautuksia.

Asemakaavan muutosehdotusta on 2.9.2014 tarkistettu lausuntojen johdosta seuraavasti:

- Kaavakarttaan on merkitty maanalaista johtoa varten varattu alueen osa tontille 49080/13 Svanströminkujan katualueen ja tontin 49080/12 välille.
-
- Suunnitelman katualueita on levennetty vähäisessä määrin lumitilojen lisäämiseksi tonteilla 49080/12 ja 13 sekä 49076/16 muuttamatta kaava-alueen rajausta.

Lisäksi kaavaan on levennetty katualuetta 12 kadunvarren pysäköintipaikan lisäämiseksi tontin 49080/12 kohdalla sekä tehty vähäisiä teknislouonteisia tarkistuksia.

8

KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 1.10.2013. Kaupunkisuunnittelulautakunta jätti asian pöydälle ja päätti 8.10.2013 puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 2.9.2014 esittää kaupunginhallitukselle 2.9.2014 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Helsingissä 2.9.2014

Olavi Veltheim



LAAJASALO, GUNILLANTIE 2–8a ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee Laajasalon eteäosassa Gunillantien varressa sijaitsevia kerrostalotonttia 49080/3, liikerakennustonttia 49080/5 ja puistoaluetta Gunillantien ja Reiherintien risteyksen tuntumassa sekä katualueita.

Nykytilanne

Tontilla 49080/3 on yhdeksän asuinkerrostaloa, vuokrataloja, joiden kerrosluku vaihtelee neljästä viiteen. Tontilla 49080/5 on yksikerroksinen liikerakennus, jossa on muun muassa elintarvikkeiden vähittäismyymälä. Maastonkorkeudeltaan vaihtelevilla, osin kallioisilla tonteilla rakentaminen on toteutettu suhteellisen väljästi. Suurkortteleissa kasvaa harvasti puustoa. Reiherintien ja Gunillantien risteyksen tuntumassa oleva kallioinen ja metsikköinen viheralue on noin 4 metriä katualuetta ylempänä.

Mitä alueelle suunnitellaan

Kaavamutoksella luodaan edellytyksiä täydennysrakentamiselle. Tontille 49080/3 on suunnitteilla kuusi asuinkerrostaloa, joista yhdessä on matalampi 2–3-kerroksinen osa. Täydennysrakentamisen kerrosalaa on yhtiön teettämien suunnitelmien mukaan tontilla noin 12 000 kerros-m². Tontille 49080/5 suunnitellaan nykyisen liikerakennuksen tilalle katutason liiketiloja sisältävälle 4–8-kerroksiselle asuinkerrostalorakentamiselle, joka on laajuudeltaan noin 4 200 kerros-m². Reiherintien ja Gunillantien risteyksen tuntumassa viheralueelle luodaan

edellytyksiä 4–8-kerroksisille asuinkerrostaloille, laajuudeltaan noin 10 000 kerros-m². Uutta kerrosalaa on yhteensä noin 26 200 kerros-m².

Aloite

Kaavamuuotos on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa tontit 49080/3 ja 5, ja ne on vuokrattu. Puisto- ja katualueet ovat kaupungin omistuksessa.

Kaavatilanne

Yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista aluetta.

Tontilla 49080/3 on voimassa asemakaava (nro 8783) vuodelta 1983, jonka mukaan tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta. Tontilla 49080/5 ja sen viereisellä katualueella on voimassa asemakaava (nro 10126) vuodelta 1994, ja sen mukaan tontti liikerakennusten korttelialuetta. Puisto- ja katualueilla on voimassa asemakaava (nro 5977) vuodelta 1968 sekä asemakaava (nro 7090) vuodelta 1974.

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja tarvittaessa muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia kaupunkirakenteeseen, maisemakuvaan ja nykyiseen asuinympäristöön kaavan valmistelun yhteydessä.





Kaavan valmisteluun osallistuminen

Aloituvaihe

Mielipiteet suunnittelun lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee esittää viimeistään 18.6.2012.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä muuta valmisteluaineistoa on esillä 28.5.–18.6. 2012:

- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. kerros
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- www.hel.fi/ksv kohdassa Nähtävänä nyt.

Valmisteluvaihe

Asemakaavaluonnos laaditaan keväällä 2012. Luonnoksen nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella sekä viraston Internet-sivuilla ja siitä on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle syksyllä 2012.

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

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä syksyllä 2012.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- naapuruston maanomistajat, asukkaat ja yritykset

- Laajasalo-Degerö-seura, Laajasalon pienkiinteistöyhdistys, Laajasalo-toimikunta
- Itä-Helsingin Yrittäjät
- kunnalliset asiantuntijaviranomaiset: rakennusviraston katu- ja puisto-osasto, kiinteistöviraston tonttiosasto, rakennusvalvontavirasto, pelastuslaitos, ympäristökeskus, Helsingin Energia, Helen / Sähköverkko Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut/Vesi

Mistä saa tietoa

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

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

- kirjeillä osallisille
- 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](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi) tai faksilla (09) 655 783.

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.





15.5.2012

Hankenro 2087_2
Kslk HEL 2012-004582
Oas 1050-00/12 3 (3)

Kaavaa valmistelee

arkkitehti Petteri Erling
puhelin 310 37 467
sähköposti petteri.erling(a)hel.fi

liikennesuunnittelija Maija Rekola
puhelin 310 37 424
sähköposti maija.rekola(a)hel.fi



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	11.08.2014
Kaavan nimi	Gunillantien ja Svanströminkujan alue, asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	08.10.2013
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	15.05.2012
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112228
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]		Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaiden 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	7,5015		53215	0,71	0,0000	23025
A yhteensä	6,2564	83,4	53215	0,85	0,8680	23925
P yhteensä					-0,6254	
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,2847	-900
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,2451	16,6			0,0421	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5932			0,5932	

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

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	7,5015		53215	0,71	0,0000	23025
A yhteensä	6,2564	83,4	53215	0,85	0,8680	23925
AK	6,2564	100,0	53215	0,85	0,8680	23925
P yhteensä					-0,6254	
P					-0,6254	
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,2847	-900
KL					-0,2847	-900
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,2451	16,6			0,0421	0
Kadut	1,1203	90,0			0,0421	
LPA	0,1248	10,0			0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5932			0,5932	
ma-py	0,5932	100,0		0,5932	



Sijaintikartta
 49. kaupunginosa Laajasalo
 Gunillantien ja Svanströminkujan alue

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 Itäinen toimisto



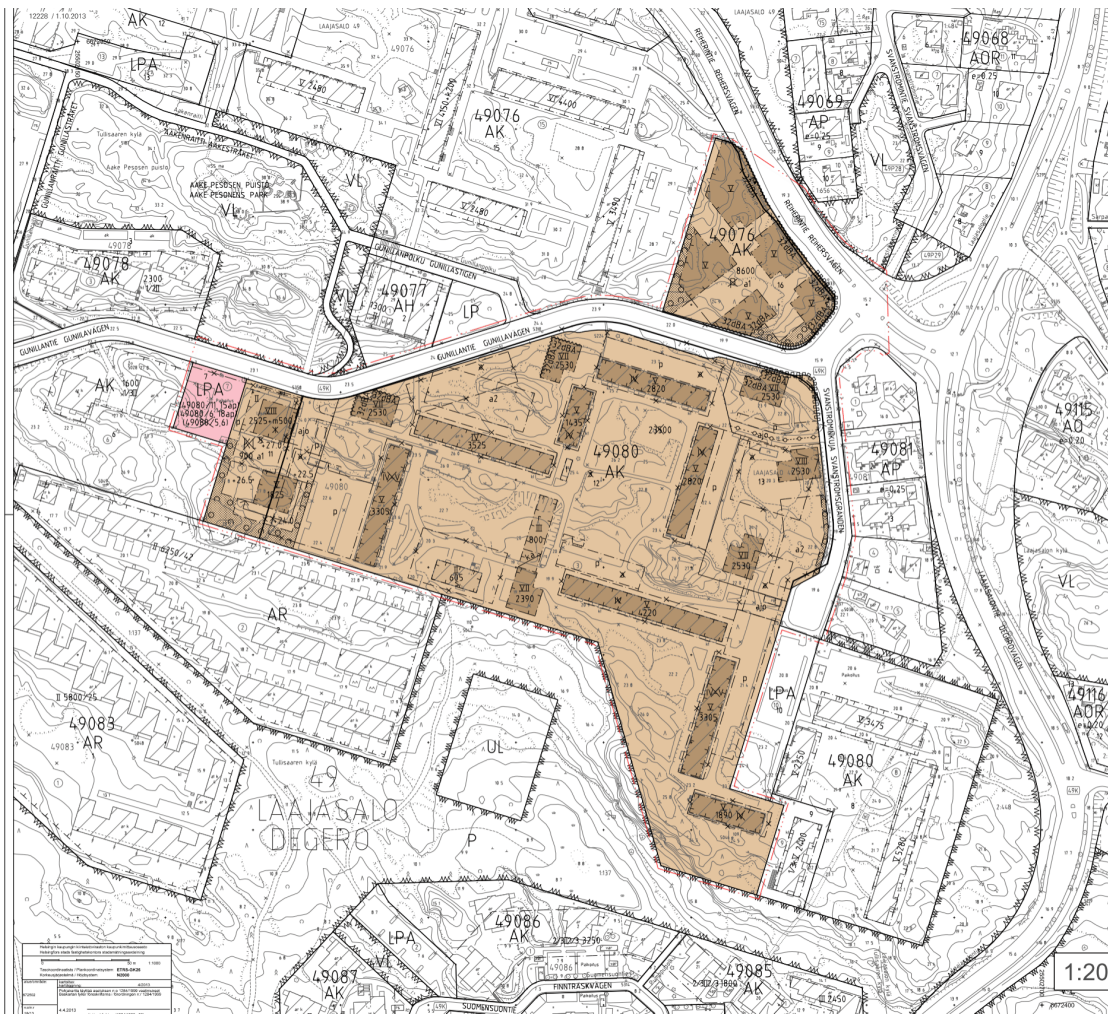


0 200 400 600m

ILMAKUVA
Gunillantien ja Svanströminkujan alue
Kaava-alueen rajaus

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Itäinen toimisto





0 25 50 75 m

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSET



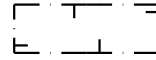
Asuinkerrostalojen korttelialue.



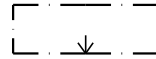
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Autopaikkojen korttelialue. Suluissa olevat numerot osoittavat tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa sekä kyseisestä korttelista osoitettavien autopaikkojen määrän. Alueen kautta saadaan johtaa huoltoajo siihen rajoittuville tonteille.



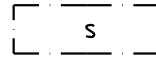
Rakennusala.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



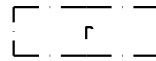
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



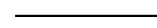
Rakennusala, jota saa käyttää myös sosiaali- ja terveystoimen palveluja varten.



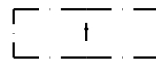
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



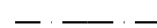
Rakennusala, johon saa rakentaa myös rivitalon.



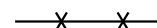
Ohjeellinen tontinraja.



Rakennusala, jolle saa rakentaa jäte- ja varastotiloja sisältävän yksikerroksisen rakennuksen kerrosalan lisäksi.



Osa-alueen raja.



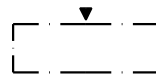
Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

+24.0

Maanpinnan tai pihakannen likimääräinen korkeusasema.

49076

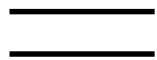
Korttelin numero.



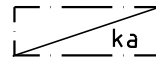
Merkintä osoittaa rakennuksen sivun, jolla tulee olla suora uloskäynti porrashuoneista.

4

Ohjeellisen tontin numero.



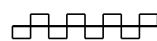
Katu.



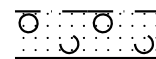
Rakennukseen jätettävä sijainniltaan ohjeellinen katettu kulkuaukko maantasossa tai rakennuksia yhdistävä katos.

GUNILLANTIE

Kadun nimi.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää tontille.



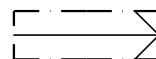
Puilla ja pensailta tai pensasaidalla istutettava tontin tai alueen osa. Puiden välit eivät saa ylittää 7 m. Kuitenkin tontin 49080/11 itärajalla puiden välit eivät saa ylittää 4 m.

1435

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

2525+m500

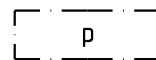
Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku myymälätilaksi varattavan kerrosalan neliömäärän.



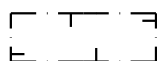
Likimääräinen maanalaisiin pysäköintitiloihin johtavalle ajoluiskalle tai -reitille varattu alueen osa.



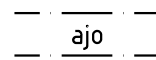
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



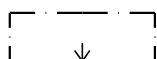
Pysäköimispaikka.



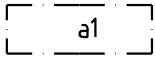
Rakennusala.



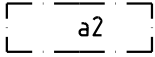
Alueen osa, jossa ajoyhteys naapuritontille on sallittu.



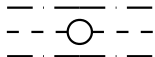
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Rakennusala johon saa sijoittaa pihakannen alle autopaikkoja, varastoja, kiinteistöhuoltotiloja ja teknisiä tiloja yhteen tasoon. Pihakannelle tai pihalle ei saa sijoittaa autopaikkoja tai jätehuollon tiloja. Pihakansi on osittain istutettava ja rakennettava leikkipaikoiksi ja ulko-oleskelupaikoiksi. Pihakannen rakennepaksuuden tulee olla riittävä kannen tasoon tehtäville istutuksille.



Rakennusala johon saa sijoittaa autopaikkoja ja teknisiä tiloja kahteen tasoon. Alempi taso tulee olla kellarin tasolla. Pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla metallisälettä.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Johtokuja-alueelle ei saa istuttaa syvään juurtuvia puita tai pensaita.



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

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

ASEMAKAAVASSA OSOITETUN KERROSALAN LISÄKSI SAA RAKENTAA:

- asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, saunoja, talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestönsuojia, kiinteistöhuoltotiloja sekä harraste-, kokoontumis- ja vastaavia yhteistiloja maanpäällisinä enintään 15 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta.

- kattoterassien ja parvekkeiden asemasta puolilämpimiä viherhuoneita, jos melutason ohjeavrot niin vaativat.

- 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 asuntotyypin kehittämisessä.

Pihakannen alaiset auton säilytyspaikat saadaan rakentaa kerrosalan lisäksi.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakennettavia tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja eikä väestönsuojaa.

AK-KORTTELIALUEELLA:

- Tontilla 49076/16 kadun varren julkisivujen tulee olla paikalla muuratut samantyyppisestä tiilestä.

- Tontilla 49080/11 julkisivujen pääasiallisen materiaalin tulee olla vaalea rappaus. Myymälän julkisivumateriaalin tulee olla yhtenäinen autosuojan ulkoseinän kanssa.

- Viherhuoneiden ulkoseinistä on vähintään 2/3 oltava lasia.

- Viherhuoneiden rakenteet eivät saa ylittää alempien kerrosten ulkoseinien ja parvekkeiden ulkopintaa. Sisääntulokatokset, parvekkeet, viherhuoneet ja kuistit saavat ulottua enintään 2 m rakennusalan rajan ulkopuolelle tontilla. Kuitenkin tonteilla 49080/12 ja 13 uudisrakennusten parvekkeet, erkkerit ja sisääntulokatokset saavat ulottua edellisen lisäksi myös enintään 2 m tontin rajan ulkopuolelle. Tontilla 49076/16 Reiherintien suuntaan parvekkeiden ja viherhuoneiden tulee sijoittua rakennuksen rungon suhteen kokonaan sisäänvedettyinä. Tonteilla 49080/12 ja 13 uudisrakennusten parvekkeiden ja viherhuoneiden tulee muodostaa yhtenäisen rakennuksen levyisen metalli- ja lasirakenteisen julkisivupinnan, joiden metalliosien tulee olla valkoiset.

- Ylimpään kerrokseen saa rakentaa yhteissaunaosastoja, teknisiä tiloja sekä harraste-, kokoontumis- ja vastaavia yhteistiloja asukkaiden käyttöön.

- Porrashuoneesta tulee olla suora ja esteetön yhteys pysäköintitasolle sekä pihalle tai pihakannelle. Tontilla 49076/16 porrashuoneesta tulee lisäksi olla suora yhteys Reiherintien jalkakäytävälle.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- autopaikkoja tulee rakentaa vähintään suurempi luvuista 1 ap / 100 k-m² tai 0,7 ap/asunto ja lisäksi vieraspaikkoja vähintään 1 ap / 1 000 k-m². Jos tontilla on kaupungin vuokra-asuntoja, voidaan autopaikkojen määrä vähentää 20 %:lla.

- Liike-, sosiaalipalvelu-, toimisto-,
myymälä- tms. tilat 1 ap/60 k-m².

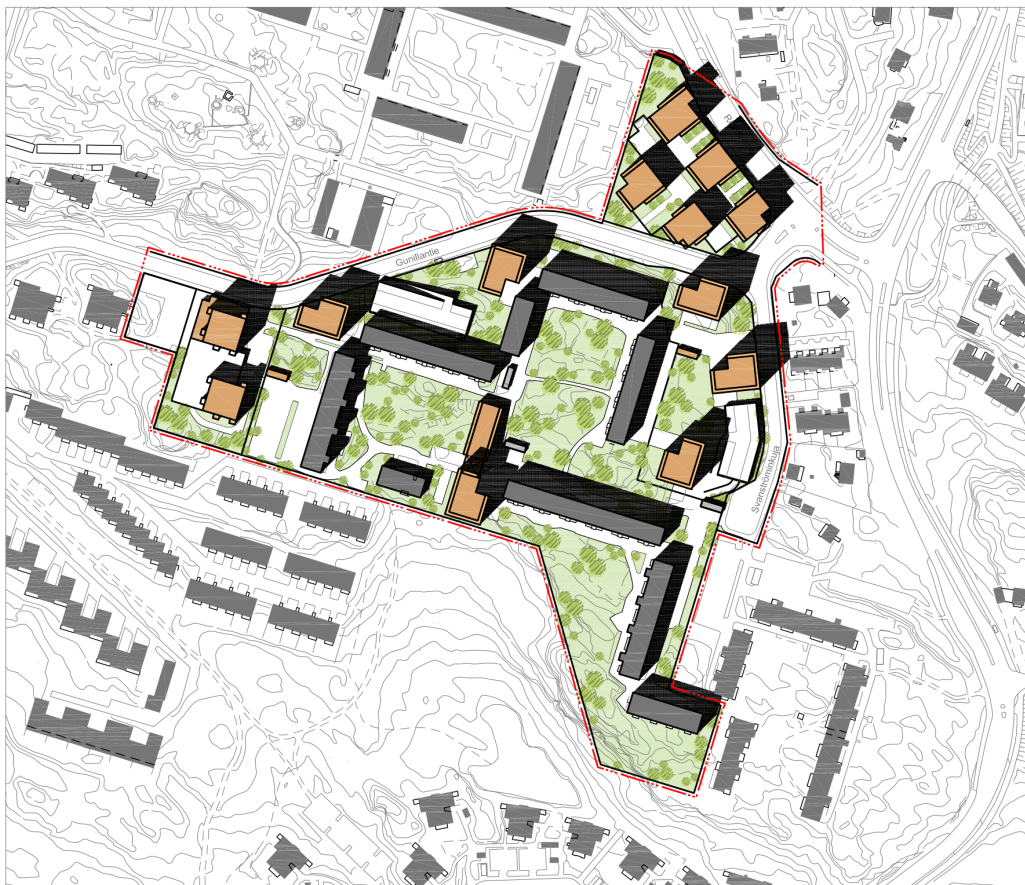
Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
asunnot 1 pp/30 m² asuntokerrosalaa,
joista puolet tulee sijoittaa
rakennuksiin.

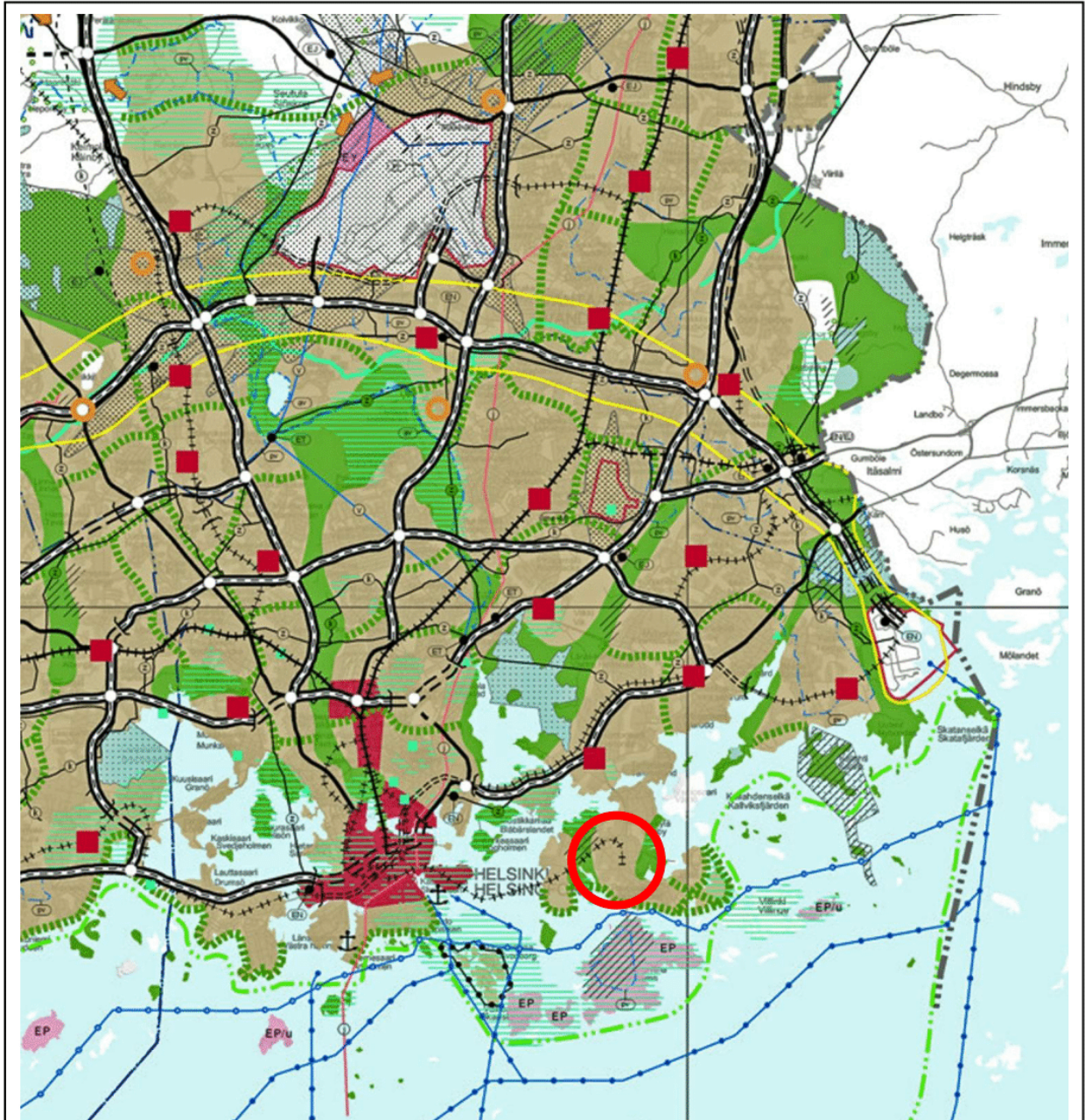
Rakentamattomat tontinosat, joita ei
käytetä kulkuteinä, autojen tai
polkupyörien pysäköintipaikkoina,
leikki- tai ulko-oleskelupaikkoina, on
istutettava.



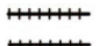



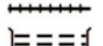




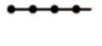






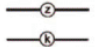





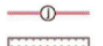



Autohalleissa ei tarvitse rakentaa
tontin rajaseiniä. Mikäli rajaseiniä ei
rakenneta, tulee eri tontteja käsitellä
yhtenä kokonaisuutena riittävän
turvallisuustason saavuttamiseksi.

Tontin 49080/12 yhden jätehuoltotilan
saa sopimuksella rakentaa tontille
49080/13.

Tällä asemakaava-alueella
korttelialueelle on laadittava erillinen
tonttijako.



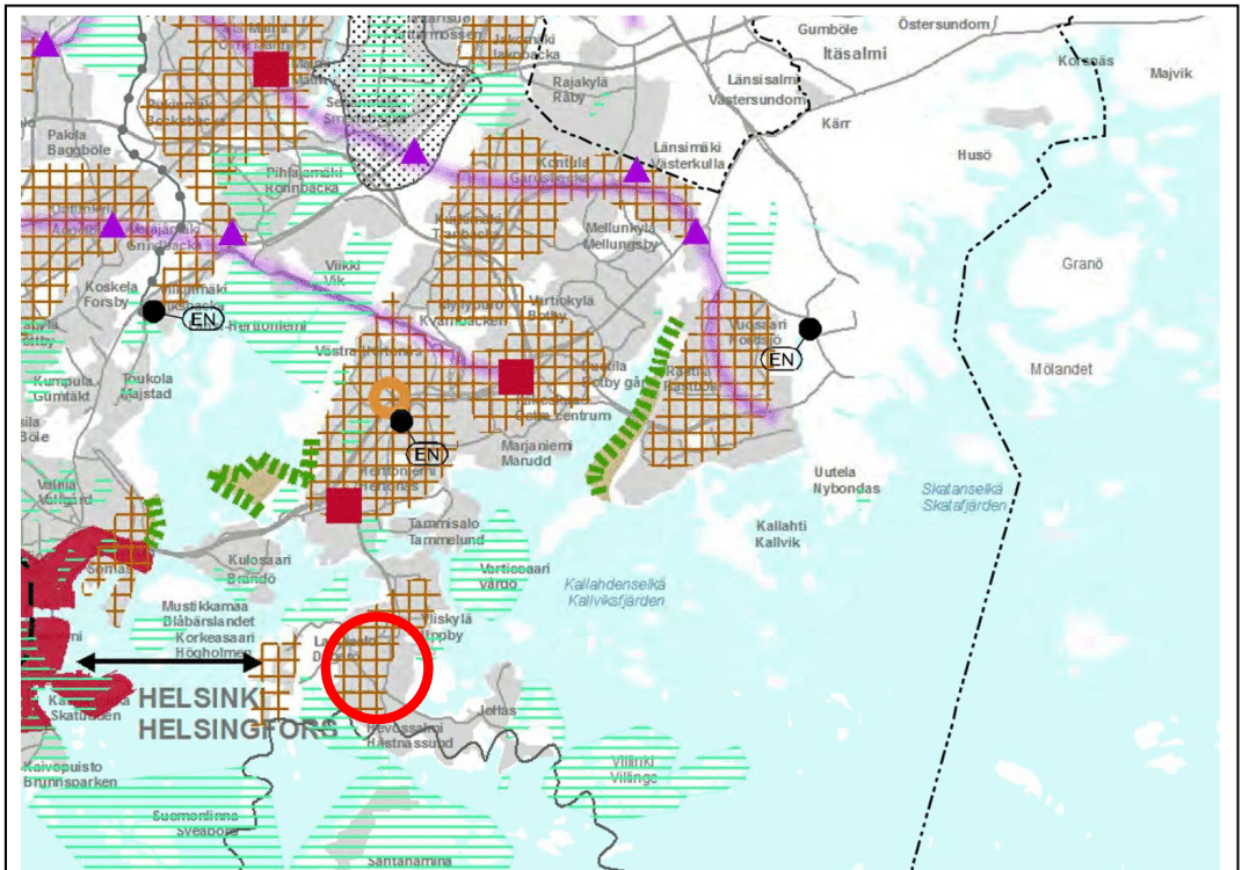


 Taajamatoimintojen alue	 EP/u Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttö-tarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulustoiminta	 Päärata	 Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde
 Keskustatoimintojen alue	 ENEJ Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue	 Yhdysrata	 Valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäännös
 Virkistysalue	 Yhdyskuntateknisen huollon alue	 Liikennetunneli	 UNESCO:n maailmanperintökohde
 Viheryhteystarve	 Satama	 Laivaväylä	 Pääkaupunkiseudun rannikko- ja saaristovyöhyke -rajaus
 Luonnonsuojelualue	 Moottoriväylä	 Veneväylä	 Kunnan raja
 EP Puolustusvoimien alue	 Valtatie / kantatie	 400 kV voimalinja	
	 Eritasoliittymä	 Maakaasun runkoputki	
		 Raakavesitunneli	
		 Jätevesitunneli	
		 Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue	

Ote maakuntakaavasta
Liite selostukseen nro 12228

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto





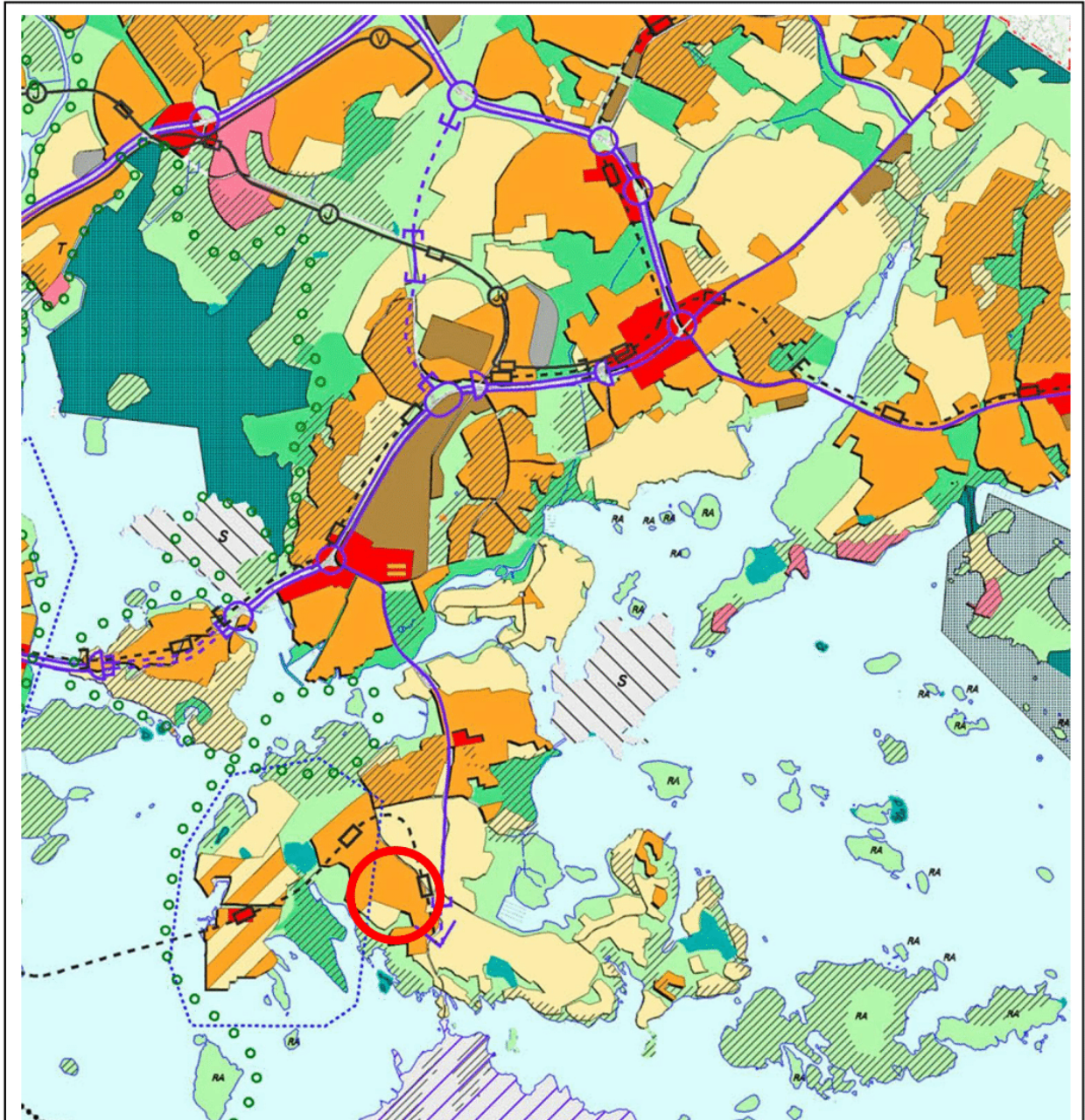
**Merkinnät
Beteckningar**

	Taajamatoimintojen alue Område för tätortsfunktioner		Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutustoiminta 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		Valtatie / Kantatie Riksväg / Stamväg		Estiink 1
	Raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen alue Område för tätortsfunktioner som stöder sig på spå		Seututie Regional väg		Estiink 2
	Raideliikenteeseen tukeutuva asemaseudun kehitysalue Utvecklingsområde för stationstrakt som stöder sig		Yhdystie Förbindelseväg		110 kV voimajohdon tai merkittävän merikaapelin yhteystarve 110 kV kraftledning eller betydande undervattenskabel, behov av förbindelse
	Kylä By		Eritasoliittymä Planskild anslutning		Energihuollon alue Område för energiförsörjning
	Palvelujen alue Område för service		Päärata Huvudbana		Siirtoviemäri Avloppsledning
	Keskustamatoimintojen alue, valtakunnan keskus Område för centrumfunktioner, riksentrum		Yhdysrata Förbindelsebana		Siirtoviemärin ohjeellinen linjaus Riktgivande sträckning för avloppsledning
	Keskustamatoimintojen alue, seutukeskus Område för centrumfunktioner, regioncentrum		Liikennetunneli Trafiktunnel		Maakaasun runkoputki Naturgashuvudledning
	Keskustamatoimintojen alue Område för centrumfunktioner		Liikennetunnelin ohjeellinen linjaus Trafiktunnel, riktgivande sträckning		Lentomelualue M (L _{Aeq7-22} yli 55 db) Flygbullerområde M (L _{Aeq7-22} över 55 db)
	Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö Stor detaljhandelsenhet av regional betydelse		Liikenneväylän katkoviivamerkitä osoittaa vaihtoehdoisen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen Trafikled betecknad med streckad linje anger en alternativ lösning eller riktgivande sträckning		Puolustusvoimien melualue (L _{Aeq7-22} yli 55 db) Försvarsmaktens bullerområde (L _{Aeq7-22} 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 Omsigningsplats 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 kulturmiljö (RKY 2009)
	Virkistysalue Rekreationsområde		Liityntäpysäköintipaikka Plats för anslutningsparkering		Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma Värdefull ås eller annan värdefull geologisk formation
	Viheryhteystarve Behov av grönskaforbindelse		Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli Tvärgående kollektivtrafikförbindelse i huvudstadsregionen		Kunnan raja 1.1.2013 Kommungräns 1.1.2013
	Luonnonsuojelualue Naturskyddsområde		Ulkoliireitti Friluftsled		Maakuntakaava-alueen raja Gräns för landskapsplanområden
	Puolustusvoimien alue Försvarsmaktens område		400 kV voimajohto 400 kV kraftledning		

Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
Liite selostukseen nro 12228

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto





- KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE
- KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA
- T* Toimittavalla osana kehitettävä alue.
- PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN
- HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE
- TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/TOIMISTO/SATAMA
- TEKNISEN HUOLLON ALUE
- KAUPUNKIPUISTO
- HUV* *EA* Ympäristöolosuhteiden tiivolyeueena kehitettävä alue. Ekosuojelun keuhkoalue.

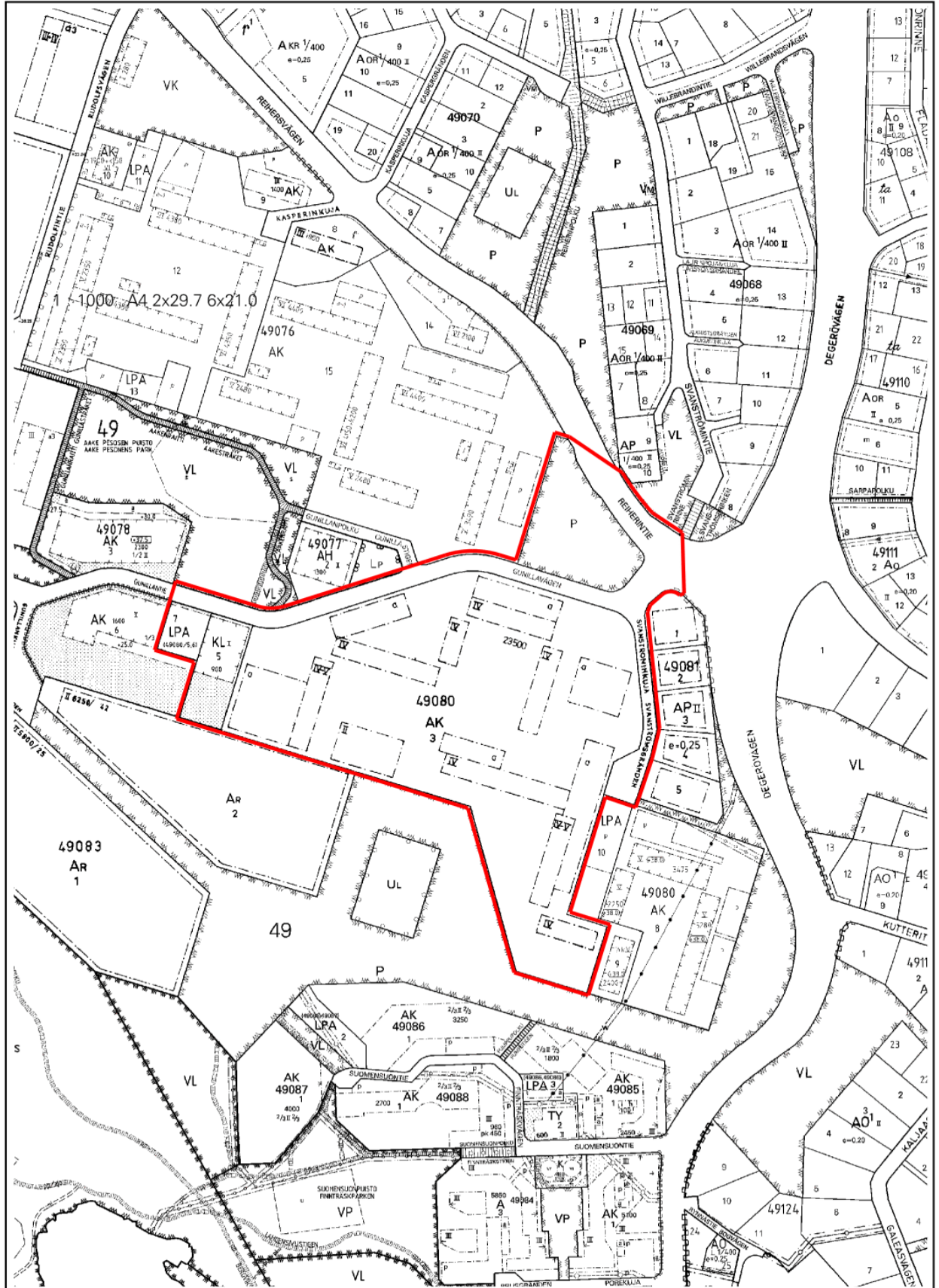
- VIRKISTYSALUE
- Helsinki-puiston kehitettävä alue.*
- LR* LIIKENNEALUE
- LS* SATAMA-ALUE
- SOTILASALUE
- (A)* Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistys-alueeksi, jos yleiskaavakartalla osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois.
- LUONNONSUOJELUALUE
- KULTTUURIHISTORIALISESTI, RAKENNUS- TAITEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIN KANNALTA MERKITTÄVÄ ALUE
- MAAILMANPERINTÖKOHDE

- VESIALUE
- KESKUSPUISTON ALUE
- SUUNNITTELUALUE
- SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ RATKAISTAAN YLEISKAAVALLA TAI OSAYLEISKAAVALLA
- MOOTTORIKATU
- PÄÄKATU
- METRO TAI RAUTATIE ASEMIINEEN
- JOUKKOLIIKENTEEN KEHÄMÄINEN RUNKO-LINJA ASEMIINEEN (JOKERI, bussi tai raitiotie)
- PÄÄLIKENVERKON MAANALAINEN OSUUS
- VIIRA, NOPEAN RAITIOTIEN VARAUS
- KÄVELYKESKUSTA

Ote Yleiskaava 2002:sta
Liite selostukseen nro 12228

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto









Ote ajantasa-asemakaavasta
 Kartta on eri korkeusjärjestelmässä
 kuin asemakaavan muutos.
 Liite selostukseen nro 12228

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto



Gunillantie ja Svanströminkuja Maaperä

1 : 2000

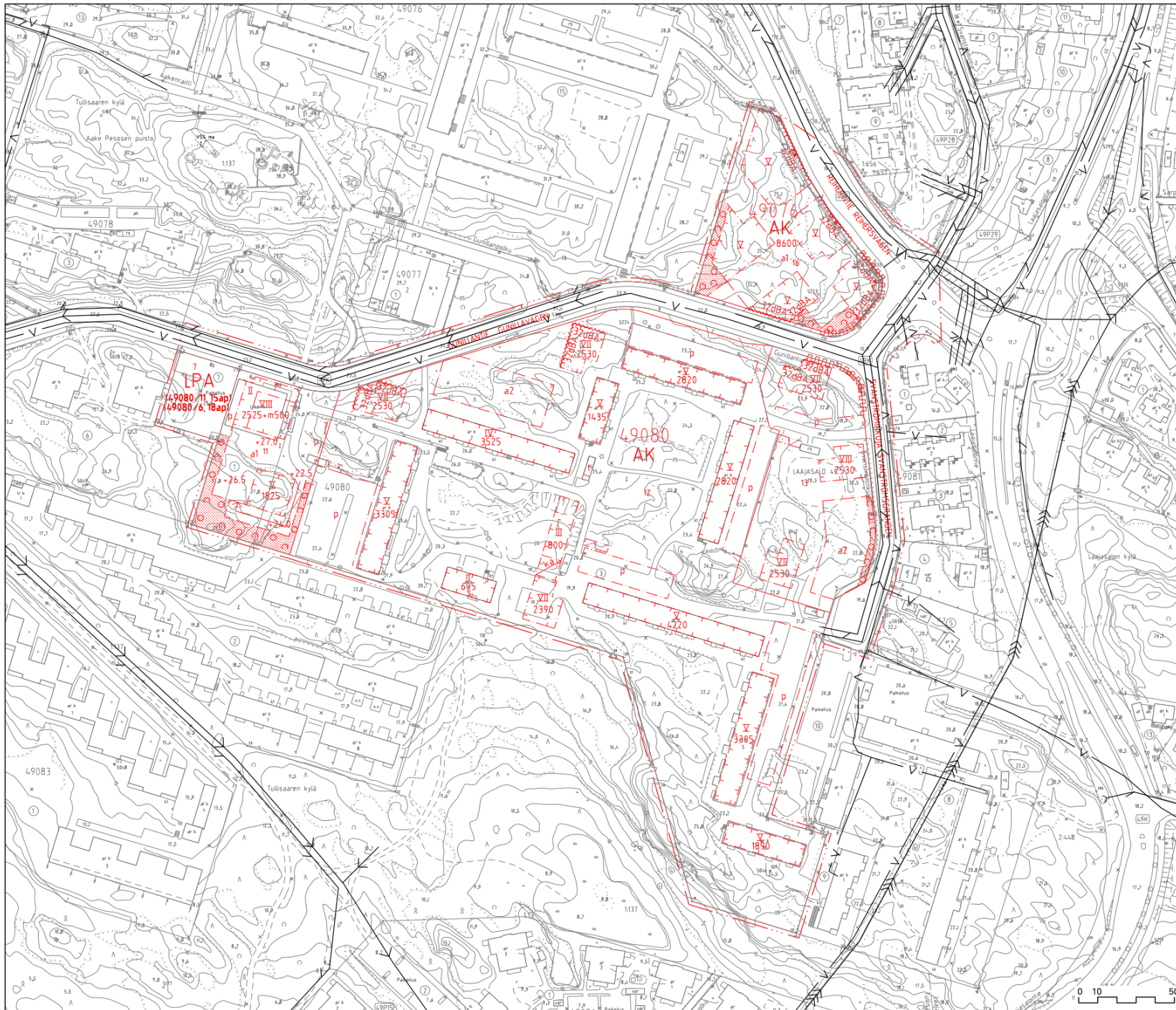
-  KALLIOLIUSTUMA
-  MAALAJALUEEN RAJA
-  SAVEN ALAPINNAN ARVIOITU
SYVYYS MAANPINNASTA
-  MOREENIALUE, MAANKERROKSEN
PAKSUUS YLI 1m



Gunillantie ja Svanströminkuja Vesihuolto

1 : 2000

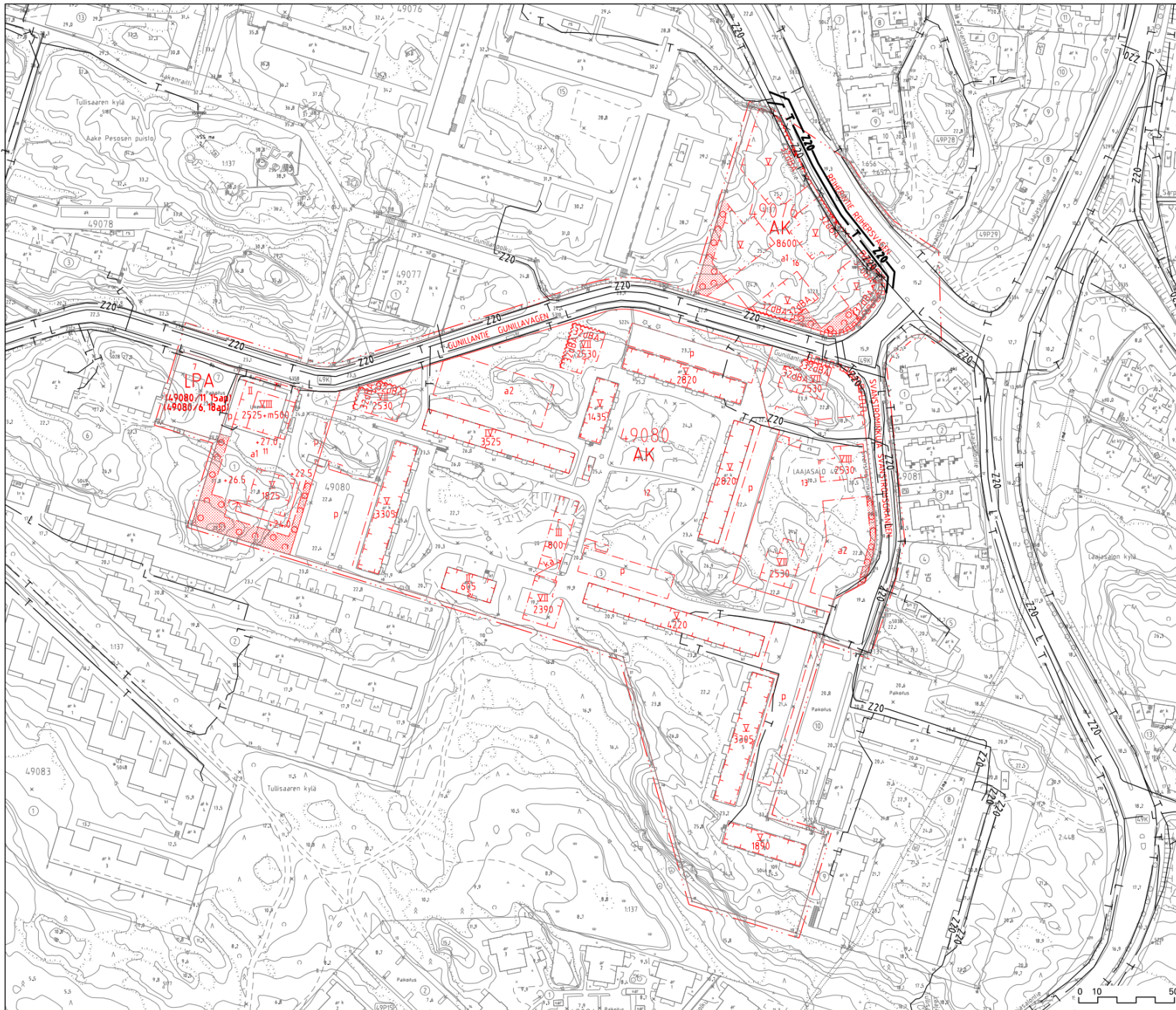
- V — NYKYINEN VESIJOHTO
- NYKYINEN JÄTEVESIVIEMÄRI
- ↘ NYKYINEN HULEVESIVIEMÄRI
- ⇒ NYKYINEN PAINEVIEMÄRI

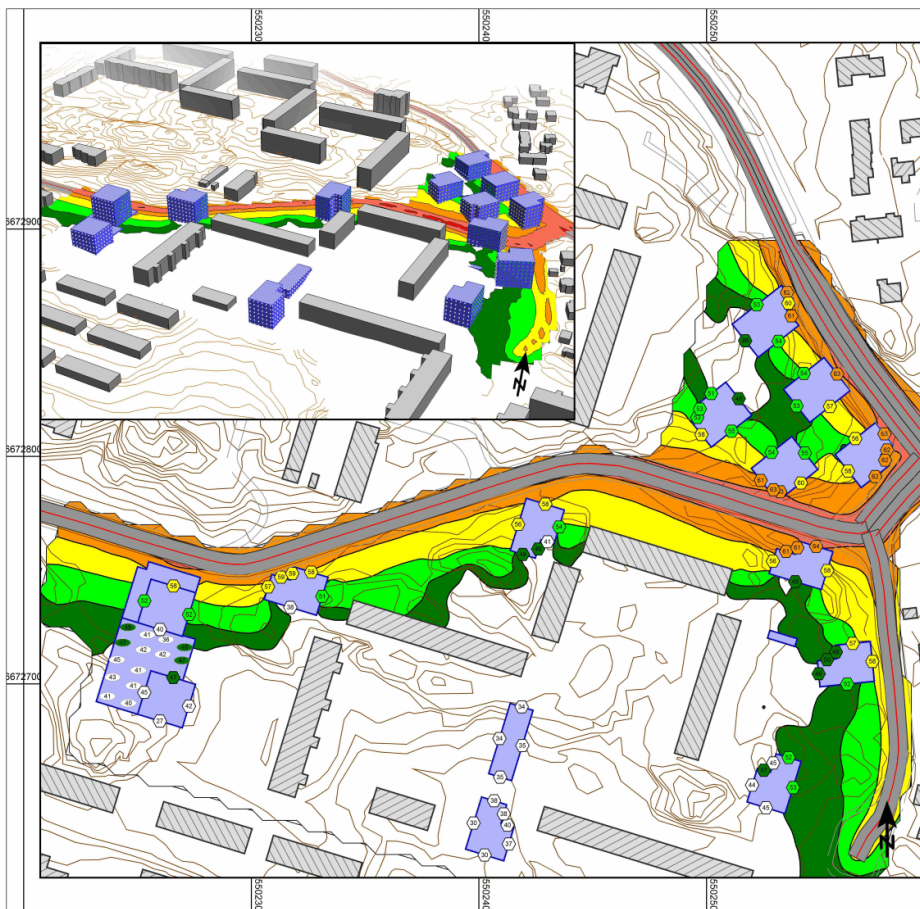


Gunillantie ja Svanströminkuja Energiahuolto ja tietoliikenne

1 : 2000

- T — NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPELI
- T — UUSI TIETOLIIKENNEKAAPELI
- Z20 — NYKYINEN 20 kv:n SÄHKÖMAAKAAPELI
- Z20 — UUSI 20 kv:n SÄHKÖMAAKAAPELI
- L — NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO
- × × KÄYTTÖSTÄ POISTUVA





**Gunillantien - Svanströmkujan alue
ALUSTAVA MELUSELVITYS**

Katuliikennemelu
Päivä klo [7-22]
Keskiäänitaso LAeq
Laskentakorkeus: maanpinta +2m

1



KSV/TEK/MNe 21.8.2013



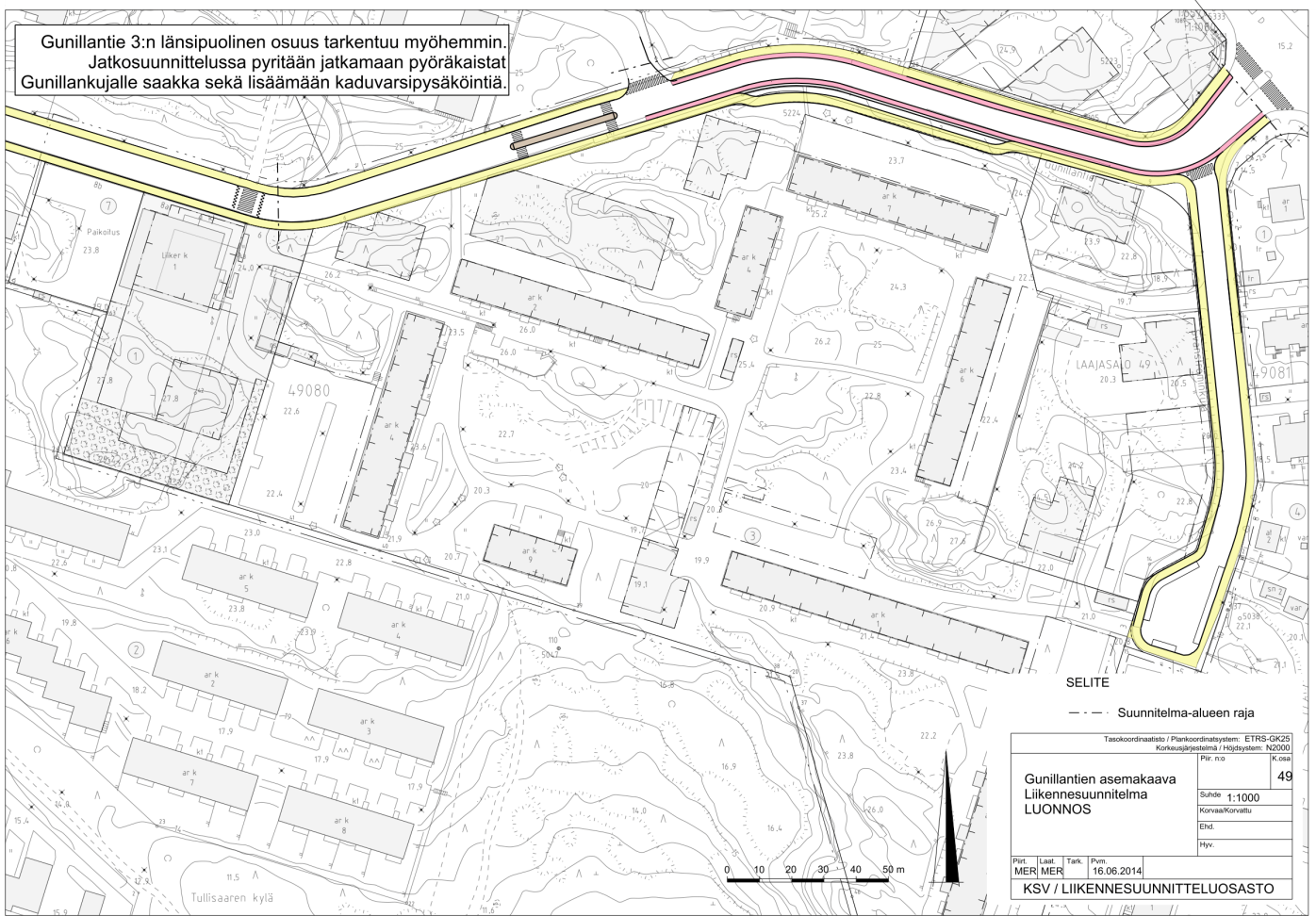
	Melutaso, dB(A)
— Liikenteen lähtötaso	<= 45
▨ Nykyinen rakennus	45 < <= 50
▨ Tuleva rakennus	50 < <= 55
— Korkeuskäyrä	55 < <= 60
● Julkisivun laskentapiste	60 < <= 65
	65 < <= 70
	70 < <= 75
	75 < <= 80
	80 <

Reiherintie: 2 100 ajoneuvoa/vrk
Raskaan liikenteen osuus 12 %
Nopeusrajoitus 40 km/h

Gunillantie: 2 500 - 3 000 ajoneuvoa/vrk
Raskaan liikenteen osuus 8 %
Nopeusrajoitus 40 km/h

Svanströmkuja: 600 ajoneuvoa/vrk
Raskaan liikenteen osuus 4 %
Nopeusrajoitus 40 km/h

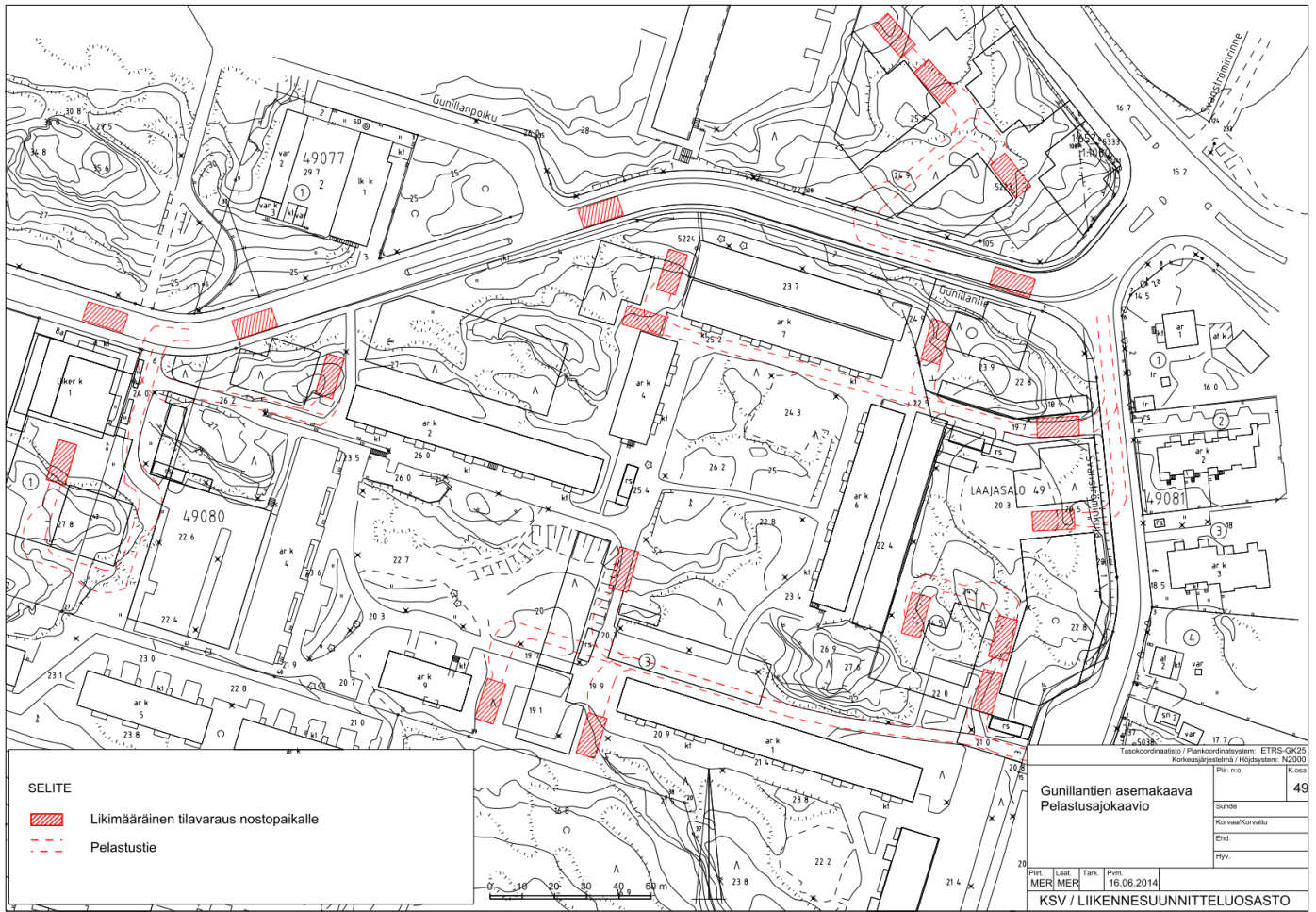
Gunillantie 3:n länsipuolinen osuus tarkentuu myöhemmin.
 Jatko suunnittelussa pyritään jatkamaan pyöräkaistat
 Gunillankujalle saakka sekä lisäämään kaduvarsipsyköintiä.



SELITE

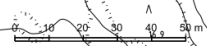
--- Suunnitelma-alueen raja

Tasokoordinaattisto / Plankoordinatssystem: ETRS-GK25		K.osa 49
Kortteijärjestelmä / Höjdsystem: N2000		
Gunillantien asemakaava Liikennesuunnitelma LUONNOS		Plat. n:o
		Suhte 1:1000
		Komissa/Korvattu
		Ehd.
		Hyt.
Piiri: MER	Laat. MER	Tark. MER
Pvm. 16.06.2014		
KSV / LIIKENNESUUNNITTELUOSASTO		



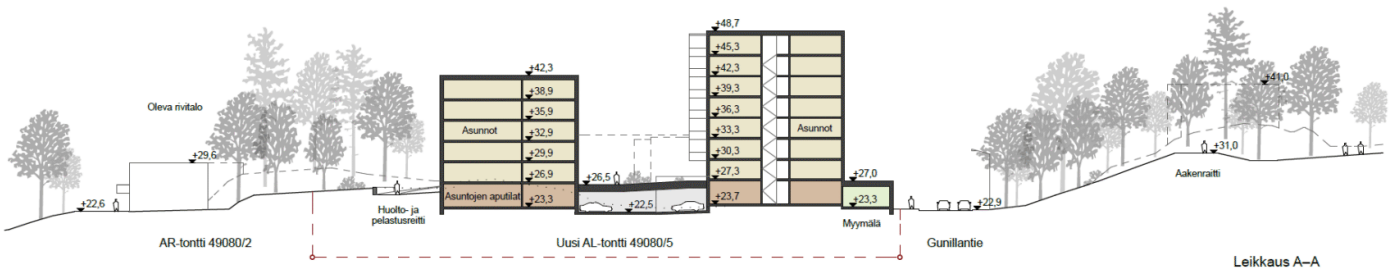
SELITE

- Likimääräinen tilavaraus nostopaikalle
- Pelastustie



Tasokoordinaatisto / Plankoordinatystem: ETRS-GK25			
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: N2000			
Pilti / r:o	49		
Suunn. /			
KorvausKorvaus /			
Ehd. /			
Hv. /			
Pilti /	Luot. /	Tark. /	Pvm. /
MER /	MER /	16.06.2014 /	
KSV / LIIKENNESUUNNITTELUOSASTO			

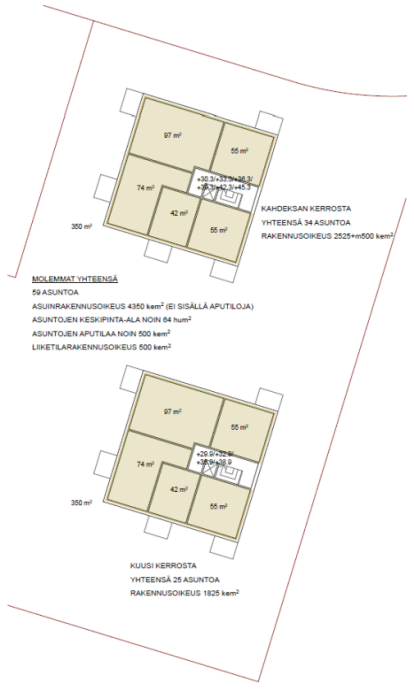




MAANTOSKERROS



KANSIPIHAKERROS

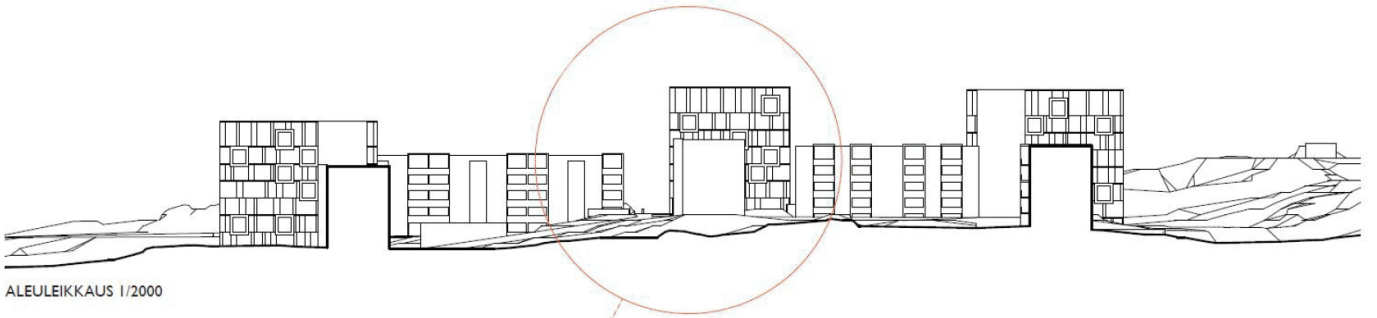


NORMAALIKERROS

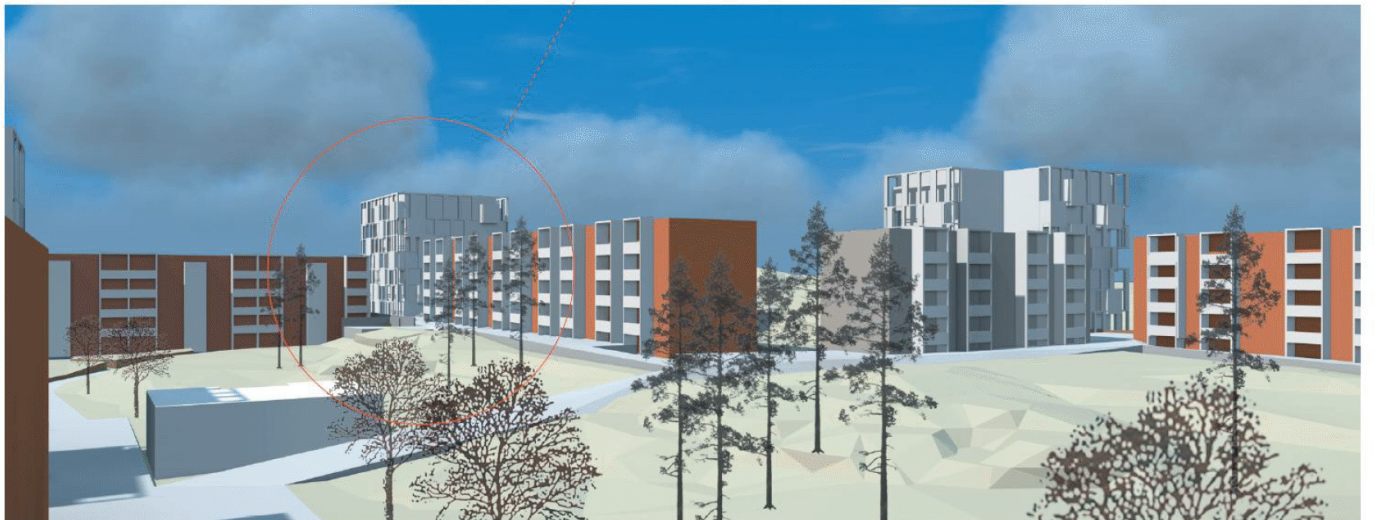


GUNILLANTIE 6 LISÄRAKENTAMISUUNNITELMA

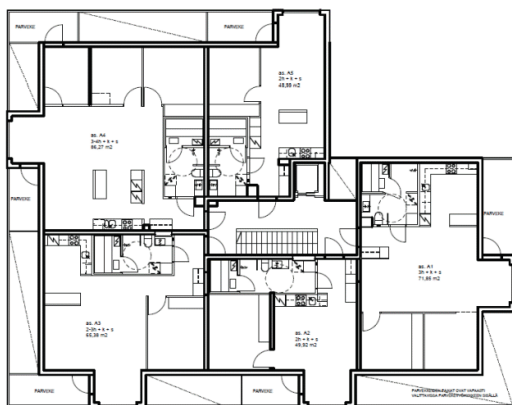
ARKKITEHTITOIMISTO TIURI & LOMMI OY 31.5.2012



ALEULEIKKAUS 1/2000



NÄKYMIÄ SISÄPIHALTA



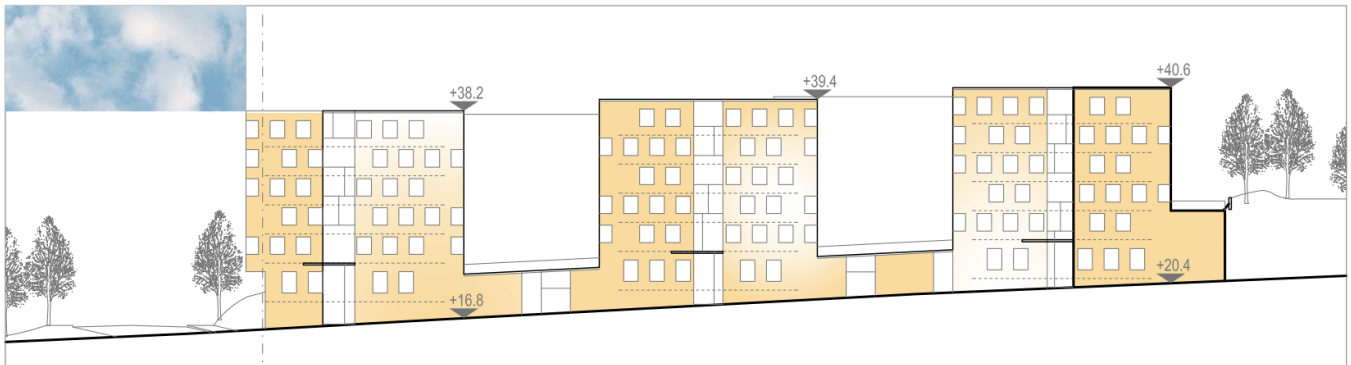
Peruskerros 5 asunnolla



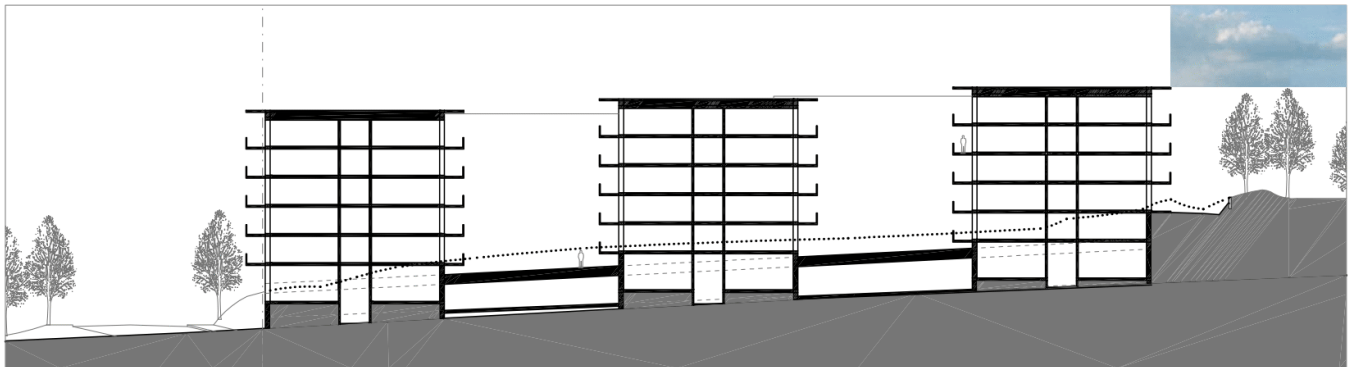
NÄKYMÄ POHIOISEN TALON 5 ETELÄPUOLEN KALLIOLTA



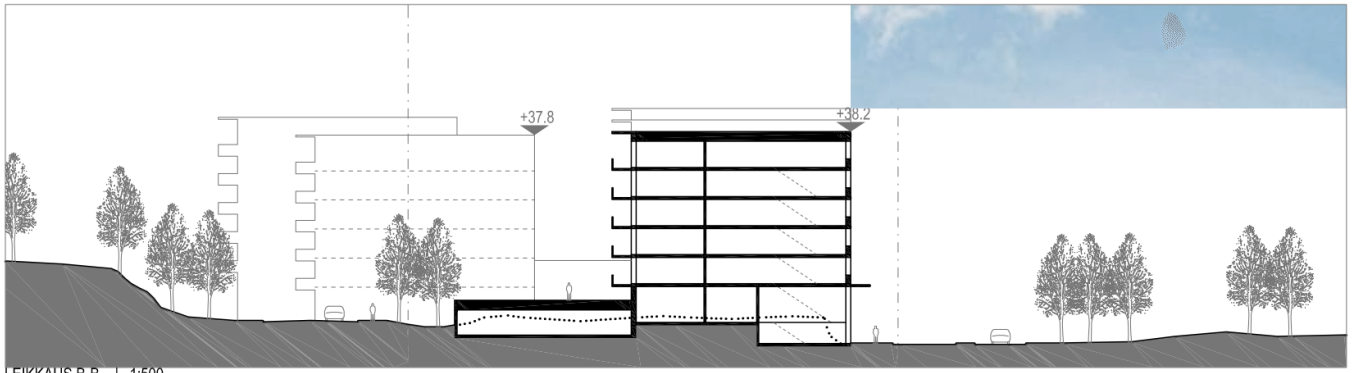
ASEMAPIIRROS | 1:500



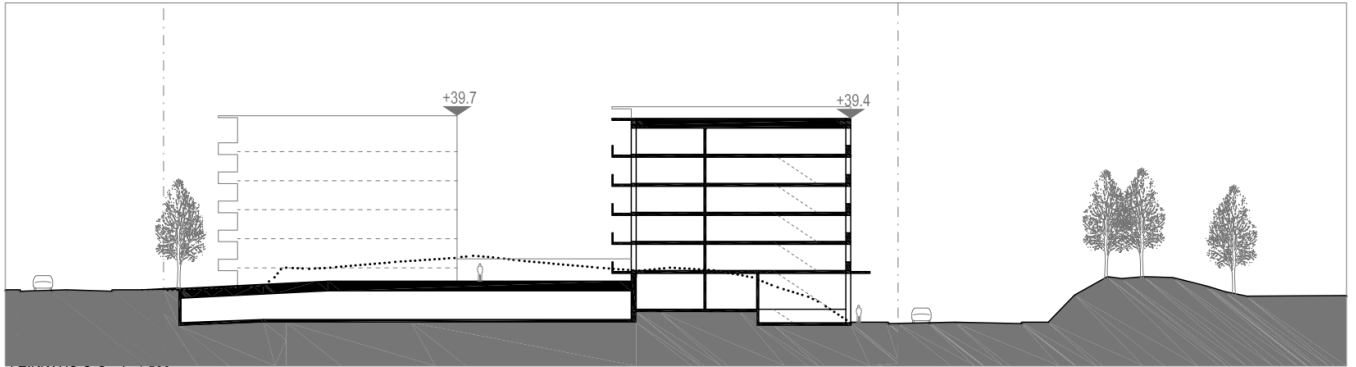
JULKISIVU REIHERINTIELLE | 1:500



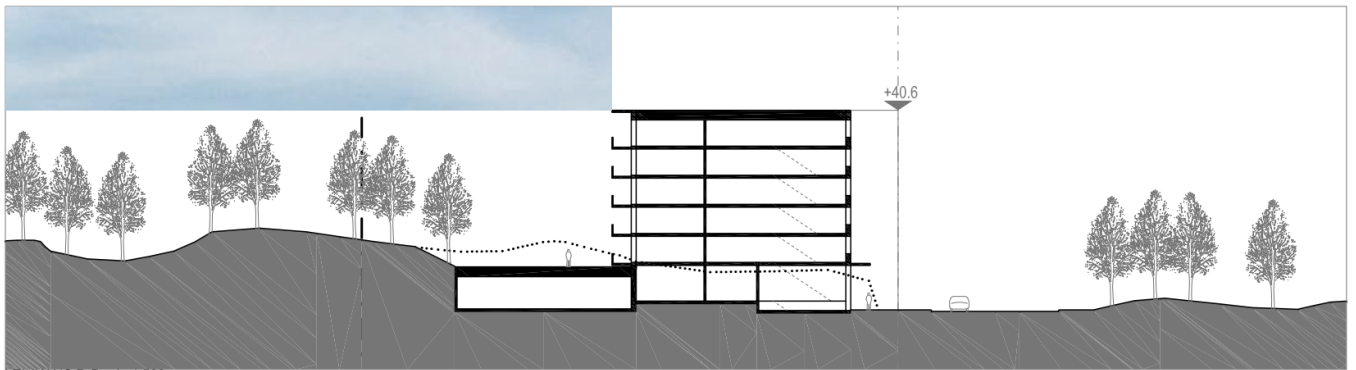
PITUUSLEIKKAUS A-A REIHERINTIEN VAREN RAKENNUKSISTA | 1:500



LEIKKAUS B-B | 1:500



LEIKKAUS C-C | 1:500



LEIKKAUS D-D | 1:500



UNILLANTIEN – SVANSTRÖMINKUJAN ALUE LÄNNESTÄ | ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS | KSV | AOS | ITÄ PE



GUÑILLANTIE - SVANSTRÖMINKUJAN ALUE IDÄSTÄ | ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS | KSY | AOS | ITÄ PE