



KAARELA, KANNELMÄKI

Kannelmäen ostoskeskuksen alue

Asemakaavan muutoksen nro 12381 selostus



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12381
PÄIVÄTTY 12.1.2016

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
33. kaupunginosan (Kaarela, Kannelmäki)
korttelin 33130 tonttia 1,
korttelia 33131 sekä
katu- ja puistoalueita

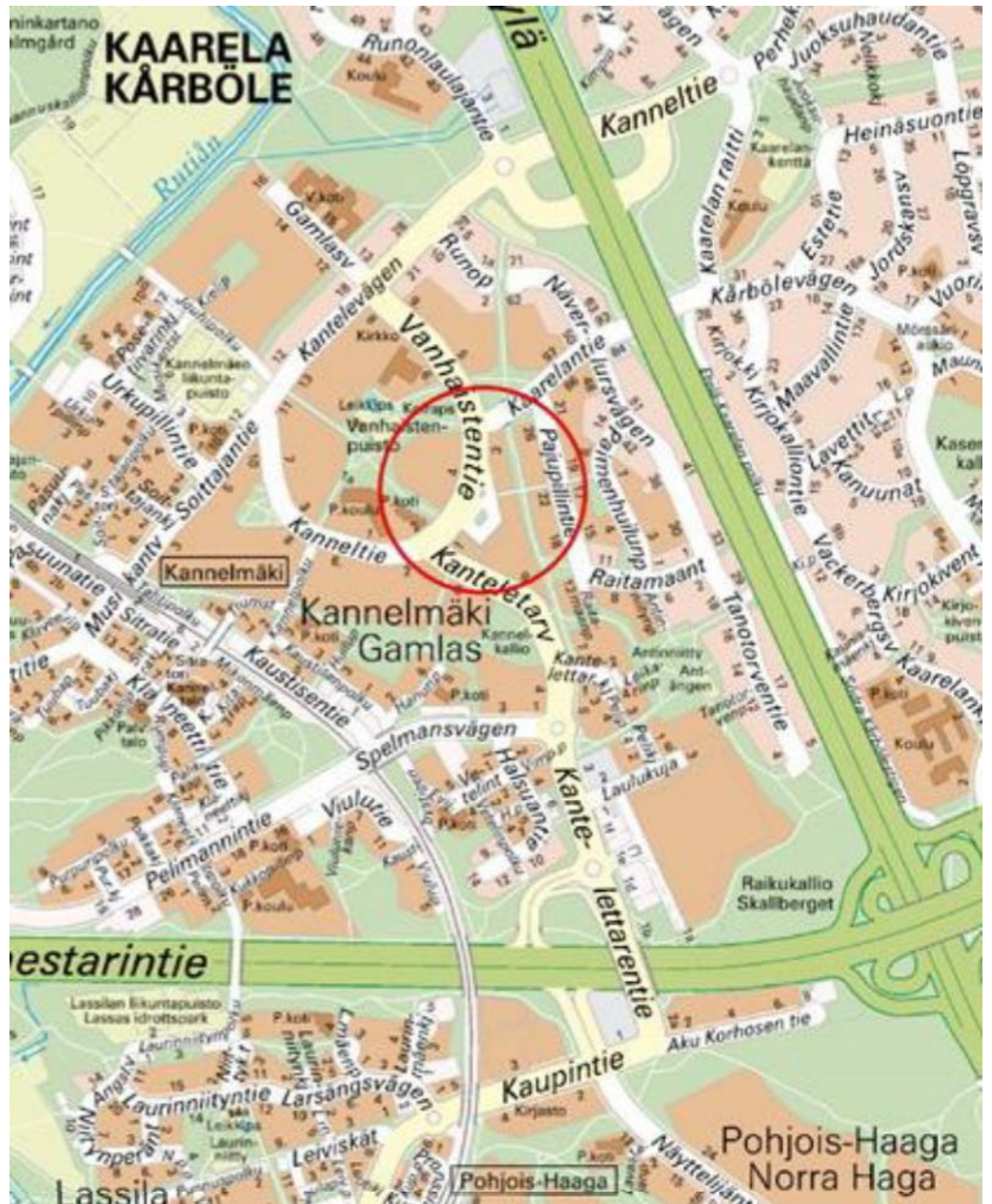
Kaavan nimi: Kannelmäen ostoskeskuksen alue
Hankenumero: 4746_1
HEL 2015-000166

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 10.2.2015
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 12.1.2016
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 29.1.–29.2.2016
Kaupunkisuunnittelulautakunta: muutettu 14.6.2016
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Kannelmäen aseman itäpuolisella kerrostaloalueella. Suunnittelualueeseen kuuluu Kannelmäen ostoskeskuksen nykyiset liiketontit osoitteissa Vanhaistentie 1–3 sekä niihin liittyviä katu- ja puistoalueita.



LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Seurantalomake
Ilmakuva
Asemakaavan muutoksen pienennös
Havainnekuva
Johtokartat
Alustava pelastustiekaavio
Liikennesuunnitelma
Meluselvitys

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Viitesuunnitelma, Kannelmäen ostoskeskuksen kehittäminen, L Arkki-
tehdit Oy, 25.9.2015
Vuorovaikutusraportti

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto:

arkkitehti Mikael Ström
arkkitehti Elias Rainio (muistutukset ja lausunnot -vaihe)
liikenneinsinööri Pirjo Koivunen
diplomi-insinööri Suvi Hokkanen (teknistaloudellinen suunnittelu)
insinööri Jarkko Nyman (teknisen huollon verkostot)
suunnitteluavustaja Elisabet Hautamäki
vuorovaikutussuunnittelija Juha-Pekka Turunen
maisema-arkkitehti Niina Strengell

Kaupunginmuseo: tutkija Sari Saresto

Kiinteistövirasto: johtava tonttiasiamies Ilkka Aaltonen
osastopäällikkö Sami Haapanen

Rakennusvalvontavirasto:

arkkitehti Pirjo Pekkarinen-Kanerva

Rakennusvirasto: aluesuunnittelija Jere Saarikko
suunnitteluinsinööri Olli Haanperä

Taidemuseo: arkkitehti Klas Fontell

Ympäristökeskus: ympäristötarkastajat Anu Haahla ja Juha Korhonen

Hakijan edustajat ja konsultit

Pohjola Rakennus Oy Uusimaa:

toimitusjohtaja Kim Bono
hankejohtaja Heikki Hirvonen

L Arkkitehdit Oy: arkkitehdit Jari Lonka, Juha Myrsky ja Sari Samuli

Sito Oy: johtava konsultti Seppo Karppinen

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) mahdollistaa Kannelmäen ostoskeskuksen alueen muuttamisen asuntopainotteiseksi kaupunkikortteliksi, jossa uusien asuinkerrostalojen kerrosluku on pääosin 5–6. Korttelin pohjoiskärkeen saa rakentaa 8-kerroksisen pistetalon. Uudisrakennusten ensimmäiseen kerrokseen Kantelettarentien varteen ja Vanhaistentiehen liittyvän aukion ympärille kaava osoittaa liike- ja myymälätilaa, mikä mahdollistaa kaupallisten lähipalvelujen säilymisen. Nykyiset matalat liikerakennukset puretaan.

Alueelle osoitetaan 26 850 k-m² asuntokerrosalaa ja 2 750 k-m² liiketilojen kerrosalaa. Kaava-alueen rakentaminen on olemassa olevaan rakenteeseen ja liikenneverkostoon tukeutuvaa täydennysrakentamista, joka tuo noin 650 uutta asukasta monipuolisten palvelujen äärelle. Kaavamuutos toteuttaa kaupungin strategiaohjelman tavoitetta tehdä esikaupunkien keskustoista kaupunkikeskustoja.

Korttelialueella varataan reittejä yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle. Asukkaiden autopaikat ja osa liiketilojen autopaikoista sijoitetaan piha-kansien alle. Asiakas- ja vieraspysäköinti sijoittuu katutasoon.

Kaavoitustyö on käynnistetty Kannelmäen Ostoskeskus Oy:n ja Kiinteistö Oy Vanhaistentie 3:n aloitteesta. Nämä ostoskeskuksen nykyiset omistajayhtiöt ovat valinneet kumppanikseen Pohjola Rakennus Oy Uusimaan. Alueesta laadittua viitesuunnitelmaa on kehitetty yhteistyössä Pohjola Rakennuksen konsulttien ja kaupunkisuunnitteluviraston edustajien kanssa.

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin 14 kirjallista mielipidettä. Lisäksi mielipiteitä on esitetty suullisesti yleisötilaisuudessa sekä puhelimitse.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot. Muistutuksia esitettiin yksi ja ennen nähtävilläoloa saatiin yksi kirje. Muistutuksessa esitettiin kaavaratkaisussa tulevien rakennusten

ulkonäköön ja kaupunkikuvaan liittyviä huomioita. Kirjeessä kiinnitettiin huomiota alueelle tuleviin palveluihin ja pysäköintijärjestelyihin.

Lausunnoissa esitettiin kaupunkikuvaan, julkiseen taideteokseen, vesi-huoltoon, liikennejärjestelyihin, pelastusjärjestelyihin, kaavatalouteen, toteuttamiskustannusten jakautumiseen sekä tonttien aluejärjestelyihin kohdistuvia huomautuksia. Asemakaavan muutosehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on selostettu yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen kohdassa 7 "Suunnittelun vaiheet".

Asemakaavan muutoksen toteutus

Pohjola Rakennus Oy Uusimaa on tehnyt nykyisten ostoskeskusyhtiöiden osakkaiden kanssa esisopimukset kiinteistöjen kehittämisestä ja yhtiöiden osakekannan myymisestä Pohjola Rakennukselle. Pohjola Rakennus tulee toimimaan uudisrakentamishankkeiden toteuttajana. Tavoitteena on toteuttaa purkamisen ja uudisrakentamisen vaiheittain noin viiden vuoden aikana siten, että alueella toimivat palveluyritykset voivat siirtyä uusiin tiloihin ennen vanhojen liiketilojen purkamista. Kaavamutoksen toteutus edellyttää tonttien yhteisjärjestelyjä mm. pysäköinnin osalta.

2

LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskee erityistavoite, jonka mukaan alueiden käytön suunnittelulla on huolehdittava, että asunto- ja työpaikkarakentamiseen on tarjolla riittävästi tonttimaata.

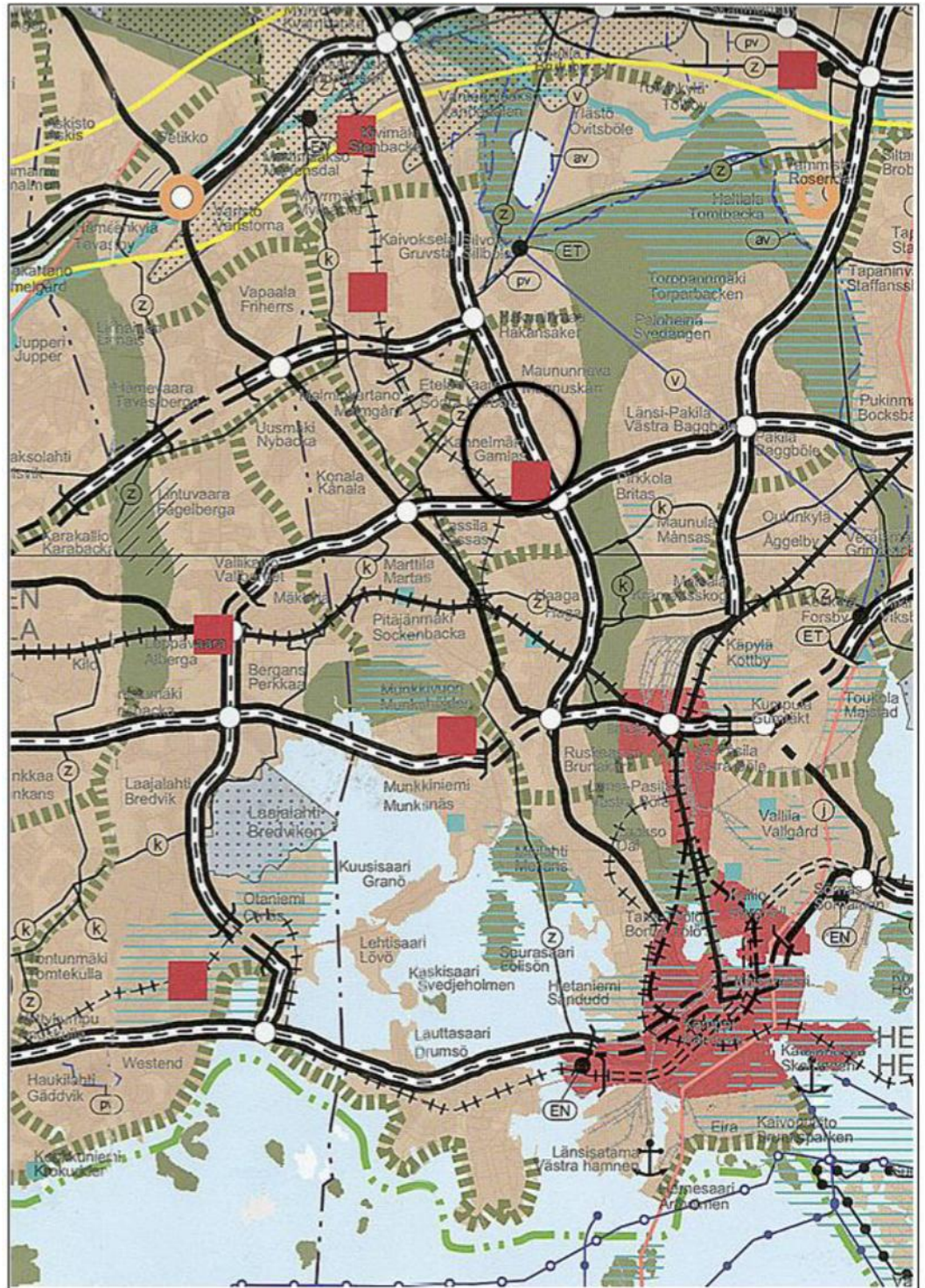
Helsingin seutua koskevia erityistavoitteita ovat:

- riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueiden käytössä varmistettava tonttimaan riittävyys
- alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle.

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

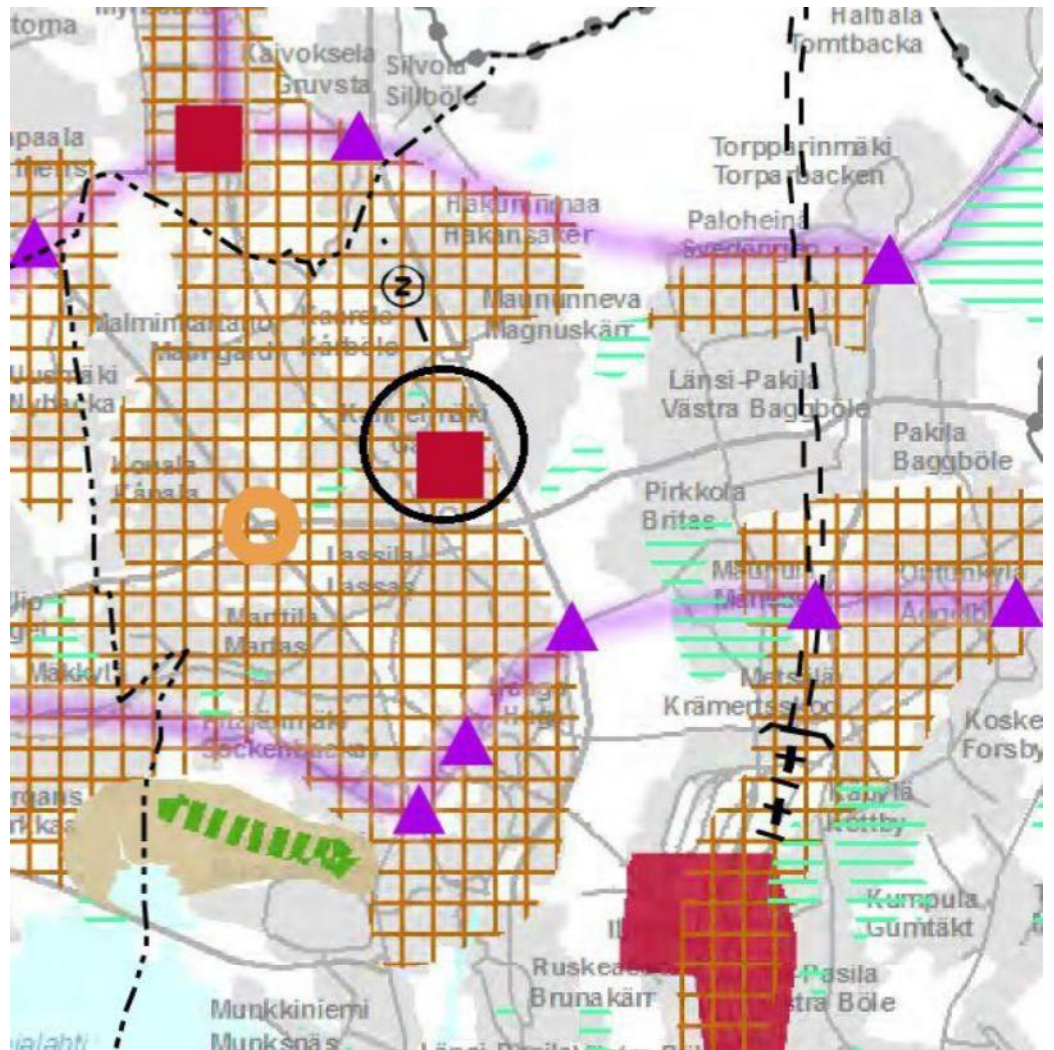
Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta.



Ote maakuntakaavasta

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihe-
maakuntakaavassa suunnittelualue on tiivistettävää aluetta.

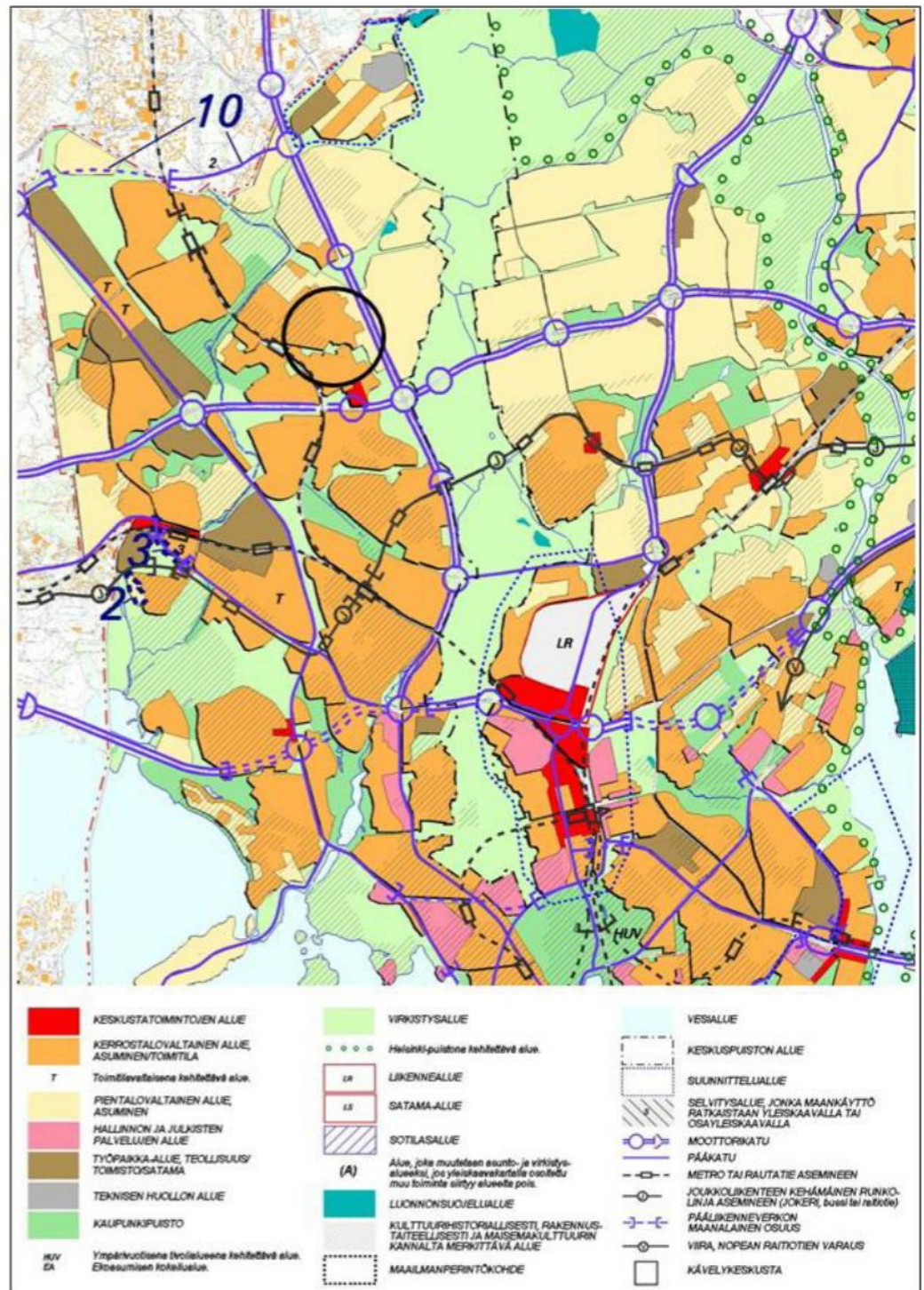


Ote 2. vaihemaakuntakaavasta

Laadittu asemakaavan muutos on maakuntakaavan ja 2. vaihemaakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava

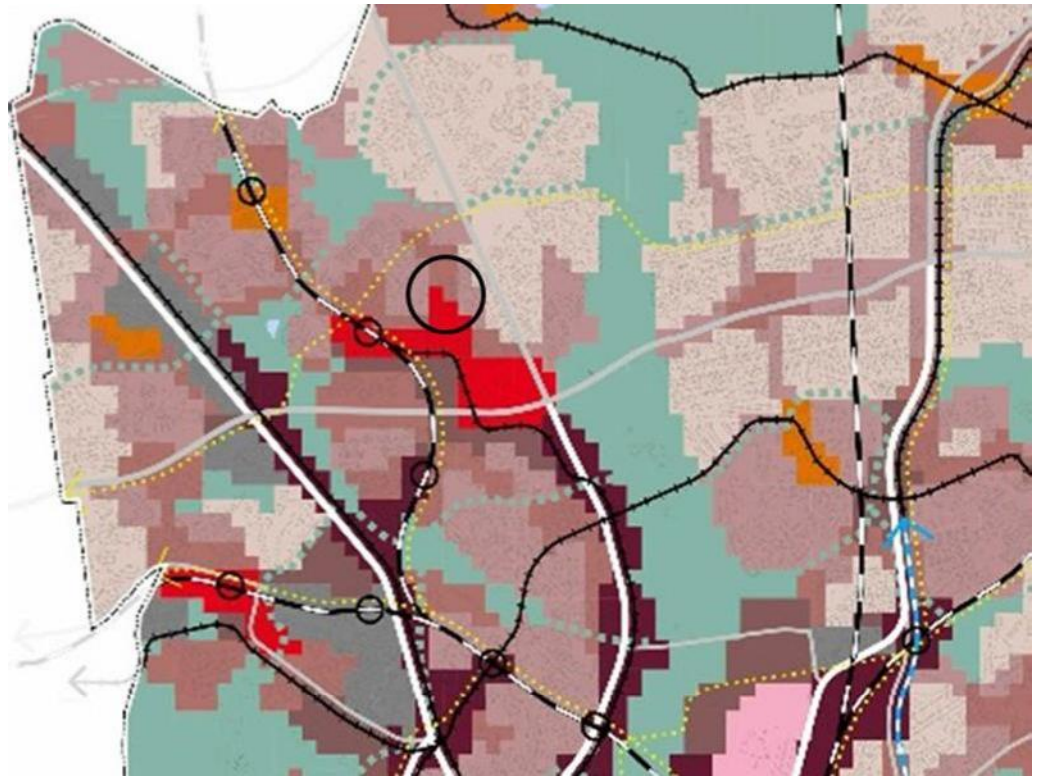
Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on kerrostalovaltaista asuminen tai toimitilan aluetta. Suunnittelualue rajoittuu lännessä kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi merkittyyn alueeseen (1950–60-luvuilla rakennettu asuinalueen osa). Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.



Ote yleiskaava 2002:sta

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830/1 (tullut alueella voimaan 10.6.2011) mukaan alue on esikaupungin pintakallioaluetta. Nyt laadittu asemakaavan muutos on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Helsingin uudessa yleiskaavaehdotuksessa (kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2015) alue on osin liike- ja palvelukeskustaa (C1) ja osin asuntovaltaista aluetta (A2). Nyt laadittu asemakaavan muutos on uuden yleiskaavaehdotuksen mukainen.



Ote Helsingin uudesta yleiskaavaehdotuksesta (kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2015)

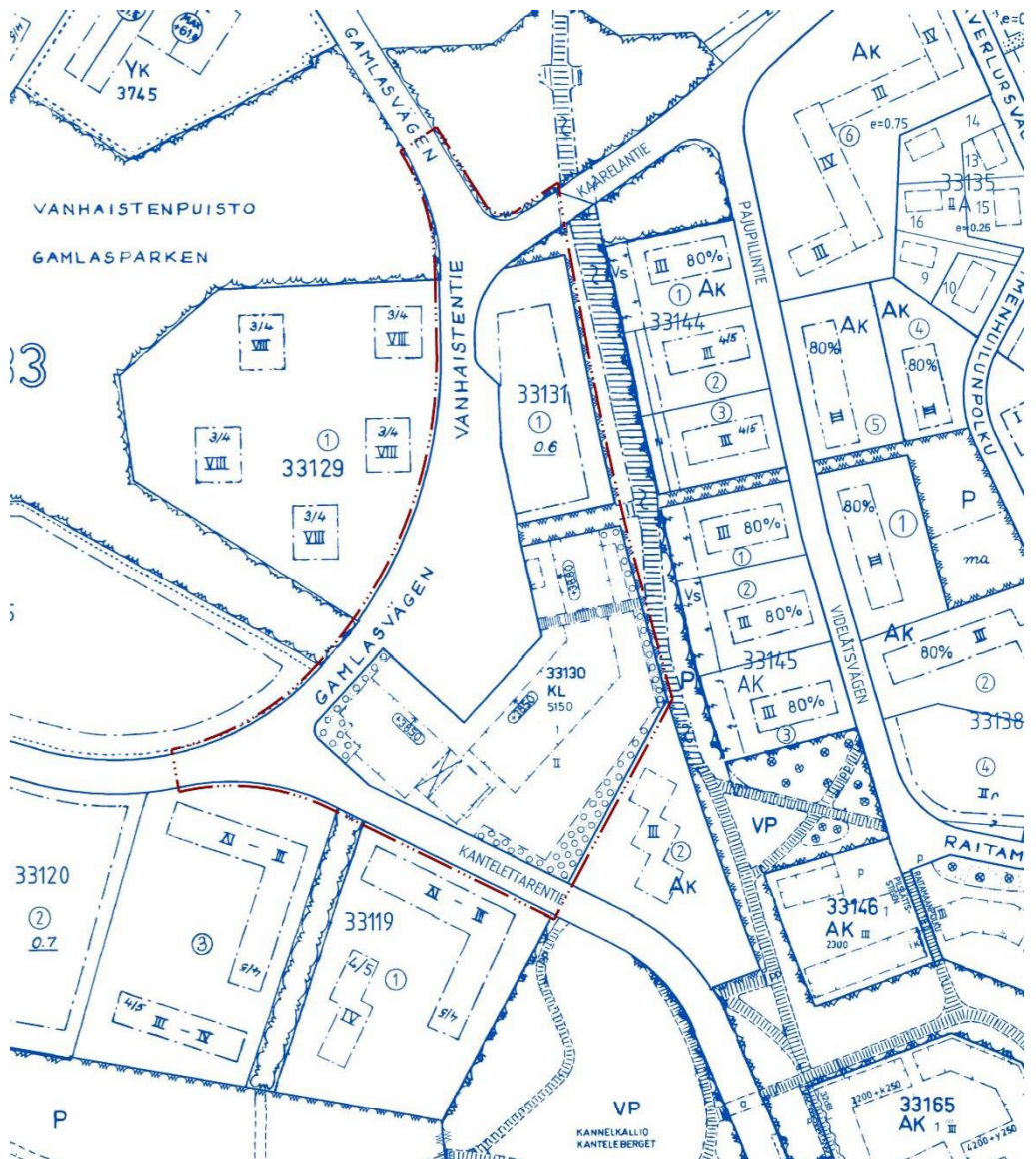
Asemakaavat

Tontilla 33130/1 on voimassa asemakaava nro 9112 (vahvistettu 8.5.1986). Kaavan mukaan tontti on liikerakennusten korttelialuetta (KL). Tontin rakennusoikeus on 5 150 k-m². Rakennukset saavat olla enintään 2-kerroksisia ja niissä tulee olla pulpettikatto. Kaava osoittaa yleisen jalankulun reitin tontin halki, rakennukseen jätettävän kulkuaukon sekä istutettavia tai puilla istutettavia alueen osia. Autopaikkoja tulee rakentaa 1 ap/60 k-m² ja ne saa sijoittaa enintään 25 autopaikan yksiköihin, jotka tulee ympäröidä istutuksin.

Tontin 33130/1 nykytilanne on pääpiirteittäin voimassa olevan kaavan mukainen. Rakennusoikeudesta on käyttämättä noin 2 000 k-m². Pysäköintialueiden jakaminen osiin istutuksin ei ole täysin toteutunut.

Suunnittelualueen muilla osilla on voimassa alueen ensimmäinen asemakaava nro 4242 (vahvistettu 16.7.1957). Kaavan mukaan tontille 33131/1 saa rakentaa liikerakennuksia ja niihin liittyviä asuntoja. Rakennusten kerrosluku saa olla enintään 2. Kerrosala määrittyy tehokkuusluvulla 0,6, mikä vastaa rakennusoikeutta n. 2 850 k-m². Rakentamattomat tontinosat on istutettava, samalla huolehtien, että tonteille järjestetään riittävästi paikoitustilaa.

Vallitseva tilanne tontilla 33131/1, kaduilla ja puistoalueilla on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Ostoskeskuksen edusaukio Vanhaisentien puolella on voimassa olevassa asemakaavassa katualuetta, ilman tarkentavia merkintöjä.



Ote ajantasa-asemakaavasta

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 28.10.2015.

Maanomistus

Kaupunki omistaa suunnittelualueen. Liiketonttien 33130/1 ja 33131/1 nykyiset vuokrasopimukset päättyvät vuoden 2020 lopussa.

Alueen yleiskuvaus

Kannelmäen ostoskeskuksen alue sijaitsee junaradan itäpuolisella kerrostaloalueella, osoitteissa Vanhaistentie 1–3. Etäisyys Kannelmäen asemalta on linnuntietä n. 550 metriä. Ympäriällä on vaihtelevan korkuisia, 1950–60-luvuilla rakennettuja asuinkerrostaloja, puistoalueita sekä julkisia palvelurakennuksia.

Ostoskeskus koostuu kahden kiinteistöyhtiön omistamista, vaihtelevan ikäisistä matalista liikerakennuksista. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on noin 5 800 k-m². Rakennukset reunustavat Vanhaistentiehen liittyvää aukiota, jolla on runsaasti pysäköintipaikkoja. Lisäksi tonttien itäosassa on pysäköintialueita. Tonttien välisten puistoreittien ansiosta ostoskeskus on hyvin saavutettavissa jalan ja polkupyörällä eri suunnista.

Ostoskeskus on aikoinaan ollut ympäröivän asuinalueen kaupallinen keskus ja palvelujen kirjo on ollut runsas. Vuonna 2013 noin 600 metrin etäisyydelle ostoskeskuksesta valmistunut kauppakeskus Kaari on vähentänyt ostoskeskuksessa asiointia ja liiketilojen kysyntää. Osa liikehuoneistoista on tyhjillään. Suuri osa rakennuksista on peruskorjauksen tarpeessa.

Rakennettu ympäristö

Vanhaistentiehen liittyvä aukio, jota ostoskeskuksen rakennukset reunustavat, on kaupungin omistamaa katualuetta. Pysäköintialueen keskellä on kahdesta tummasta graniittipaadesta koostuva veistos, siihen liittyvä vesiallas ja istutuksia. Harry Kivijärven veistos "Kivet" syntyi suunnittelukilpailun tuloksena ja valmistui vuonna 1965. Teoksen omistaa Helsingin taidemuseo.



Pysäköintialue ja veistos. (Oikeanpuoleinen kuva: Helsingin taidemuseo)

Ostoskeskuksen eteläisellä tontilla, osoitteessa Vanhaistentie 1, sijaitsevat kolme liikerakennusta ja kaksi kioskia ovat pääosin valmistuneet vuonna 1959. Rakennukset ovat yksikerroksisia lukuun ottamatta eteläisintä rakennusta, joka rinnemaaston takia näyttyy Kantelettarentielle kaksikerroksisena. Rakennusten kerrosala on yhteensä noin 3 000 k-m², joten tontilla on noin 2 000 k-m² käyttämätöntä rakennusoi-keutta.

Rakennusten suunnittelija on arkkitehti Erkki Karvinen. Helsingin kaupunginmuseon selvityksessä "Ostari, lähiön sydän" (2004) todetaan tämän olevan Helsingin vanhimpia ostoskeskuksia. Alkuperäinen ilme on kärsinyt myöhempien korjausten myötä. Julkisivut metallikasettivuorauksineen ja uusine katoksineen ovat täysin muuttuneet. Selvityksessä todetaan, että ostoskeskuksen arkkitehtoniset, ympäristö- ja säilyneisyysarvot eivät ole merkittäviä.

Nykytilanteessa rakennukset ovat peruskorjauksen tarpeessa. Tontin itä- ja kaakkoisosassa, liikerakennusten takana, on laajat pysäköintialueet.



Vanhaistentie 1:n liikerakennuksia alkuperäisasussa ja muutosten jälkeen.

Ostoskeskuksen pohjoisemmalle tontille Vanhaistentie 3:een rakennettiin 1950–60-lukujen vaihteessa 1-kerroksinen liikerakennus. Rakennus tuhoutui tulipalossa ja rakennettiin vuonna 2002 uudelleen aiemman kaltaisena. Tontin eteläosaan valmistui vuonna 1988 2-kerroksinen liike- ja toimistorakennus. Tontin rakennusoikeus on käytetty. Tontin pohjois- ja itäosa on pysäköintialueena.

Kaupunginmuseon selvitys ostoskeskuksista ei käsittele Vanhaistentie 3:n rakennuksia, ilmeisesti rakennusten nuoren iän takia. Rakennusten arkkitehtuuria voidaan pitää tavanomaisena.



Vanhaistentie 3. Etualalla v. 2002 uudelleen rakennettu liikerakennus. Taka-alalla v. 1988 valmistunut liike- ja toimistorakennus.

Vuosina 2009–2010 Kannelmäen alueella toteutettiin Urbaani Onni -tutkimushankkeeseen kuuluva pehmoGIS-kysely, jossa tutkittiin miten Kannelmäen ympäristö koetaan. Kyselyssä vanhan ostoskeskuksen

alue oli yksi Kannelmäen epämiellyttävimmiksi koetuista alueista. Se koettiin sosiaaliselta kannalta, ulkoiselta ilmeeltään ja ilmapiiriltään kielteisenä, kun taas myönteistä oli palvelut. Vanha ostoskeskus nousi myös kohennusta vaativien paikkojen kärkeen.

Ostoskeskusta vastapäätä, Vanhaistentien länsipuolella sijaitsee viiden 8-kerroksisen asuinkerrostalon ryhmä. Korkeimpaan maastonkohtaan sijoitettuna pistetalot muodostavat tunnistettavan aiheen alueen si-
luetissa. Vanhaistentien länsipuolella sijaitsevat myös Vanhaistenpuisto leikkialueineen ja koira-aitauksineen, punatiilliset koulu- ja päiväkotirakennukset sekä Kannelmäen kirkko. Marjatta ja Martti Jaatisen suunnittelema kirkko on arkkitehtuuriltaan ja teknisiltä ratkaisuiltaan ennakkoluuloton. Vuonna 1968 valmistunut kirkko on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY).

Muilta osin suunnittelualuetta ympäröivät rakennukset ovat 1950–60-luvuilla rakennettuja, enimmäkseen nelikerroksisia asuinkerrostaloja. Rakennusten sijoittelu on ajanjaksolle tyypillisen väljää ja tontit vehreitä.

Liikenne

Suunnittelualan alueellisia kokoojakatuja ovat Kantelettarentie ja Vanhaistentie. Kaarelantie ja Kanneltie ovat alueen paikallisia kokoojakatuja. Näiden katujen kautta kulkee kaikki kaava-alueelle tuleva liikenne. Kanneltietä, Vanhaistentietä ja Kaarelantietä pitkin ajavat bussilinjat 42 ja 43. Vuoroväli ruuhka-aikana on 12 minuuttia. Pysäkit sijaitsevat kaava-alueen länsiosassa Vanhaistentien varressa.

Kaavamuuotosalue on linnuntietä n. 550 metrin etäisyydellä Kannelmäen asemalta. Junalla matkustusaika Helsingin keskustaan on 13 min ja lentokentälle 18 min.

Vanhaistentien keskimääräinen liikennemäärä kaava-alueen kohdalla on noin 5 500, Kantelettarentien 7 700, Kanneltien 2 500 ja Kaarelantien 3 600 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Vuonna 2005 Kannelmäen alueen liikenneturvallisuussuunnitelmassa esitettyä Vanhaistentien ja Kaarelantien kiertoliittymää ei ole vielä rakennettu.

Nykyiset ostoskeskuksen rakennukset ympäröivät Vanhaistentien puolella aukiota, joka on katualuetta. Katuaukiolla on 27 kappaletta 60 minuutin (ma-pe klo 8-19) aikarajoituksella varustettua pysäköintipaikkaa

sekä taksiasema. Vanhaistentien länsireunalla on 11 aikarajoittamatonta pysäköintipaikkaa.

Ostoskeskuksen tonteilla rakennusten itäpuolella on nykyisin noin 140 asiakaspysäköintiin varattua pysäköintipaikkaa. Pysäköintipaikat ovat sijaintinsa ja käyttörajoitustensa vuoksi vajaakäytössä.

Kantelettarentiellä Pelimannintien pohjoispuolella sekä Kanneltiellä ja Vanhaistentiellä on kadun molemmin puolin jalkakäytävät. Pyöräily on nykyisin ajoradalla. Kaava-alueen itäpuolisella puistoalueella on jalan kulun ja polkupyöräilyn reitti.

Palvelut

Kannelmäessä on monipuoliset julkiset ja kaupalliset palvelut, mutta ne sijoittuvat hajanaisesti.

Kannelmäen eteläosaan, noin 600 metrin etäisyydelle suunnittelualueesta on vuonna 2013 valmistunut kauppakeskus Kaari, mikä on vähentänyt asiointia vanhassa ostoskeskuksessa. On ilmeistä, että muutuneessa kilpailutilanteessa ostoskeskuksen kaikille nykyisille liiketiloille ei ole kysyntää ja tarvittavien peruskorjausten rahoittaminen on vaikeaa.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakennettua ympäristöä rakennuksineen ja pinnoitettuine kulkuväylineen. Istutetut alueet ovat verrattain pieniä ja puiden määrä vähäinen. Alueella ei ole varsinaisia luontokohteita. Maastonmuodoltaan suunnittelualue on kumpare, jonka korkein kohta on alueen keskiosassa Vanhaistentien tuntumassa ja alin kohta Kantelettarentien länsipäässä.

Idässä suunnittelualue rajautuu luonteeltaan melko puustoiseen puisto-kaistaleeseen, jolla kulkee virkistysreitti. Puut ovat pääosin lehtipuita.

Suojelukohteet

Nykyisiin liikerakennuksiin ei kaupunginmuseon selvityksen (Ostari, lähiön sydän, 2004) perusteella kohdistu suojelutavoitteita.

Vanhaistentien ja Kaarelantien risteyksen alueella ja korttelin 33131 kohdalla on sijainnut muinaismuistolain suojaamia 1. maailmansodan aikaisia linnoitteita. Vuoden 1996 inventoinneissa linnoitteet on merkitty

tuhoutuneiksi. Lähistöllä on kuitenkin tehty havaintoja saman tukikohdan vastaavalla tavalla merkityistä rakenteista maanrakennustöiden aikana.

RKY-kohteeksi (Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt) määritelty Kannelmäen kirkko sijaitsee suunnittelualan luoteispuolella.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Maaperä, kallioperä, pohjavesi sekä niiden pilaantuminen

Alueen maaperä on kantavaa kalliomoreenia. Vanhaistentien länsipuolella maaperä on silttihiikkaista.

Korttelit 33130 ja 33131 ovat pääosin rakennettua aluetta ja maanpinta vaihtelee välillä noin +29,0...+33,0. Vanhat rakennukset on perustettu suoraan kallion varaan tai osin maanvaraisesti.

Suunnittelualan pohjoisosassa Kaarelantiellä pohjavesi on tasolla +25,7...26,1. Suunnittelualan eteläosaa lähimmät pohjavesihavainnot ovat korttelin 33146 alueelta: tasolla +24,9...26,5 ja +24,6...25,1.

Tontin 33130/1 kaakkoisosassa on toiminut huoltoasema 1960-luvun lopulta 1980-luvun loppupuolelle tai 1990-luvun alkuun. Huoltoasematoiminnan lopettamisesta ja maaperän kunnostamisesta tässä yhteydessä ei ole löydetty täsmällistä tietoa. Toiminta on mahdollisesti voinut aiheuttaa maaperän pilaantumista polttonesteiden jakelun tai korjaamotoiminnan seurauksena.

Ympäristöhäiriöt

Kantelettarentien, Vanhaistentien ja Kaarelantien liikenne aiheuttavat melua.

3 TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on

- kaupungin strategiaohjelman mukaisesti tehdä esikaupunkien keskustoista kaupunkikeskustoja

- mahdollistaa huonokuntoisen ostoskeskusalueen hallittu uudistuminen
- edesauttaa kaupallisten lähipalvelujen säilymistä
- kasvattaa asukkaiden määrää alueella, joka sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien ja palvelujen äärellä
- luoda alueelle viihtyisiä asumisen, asioinnin ja oleskelun paikkoja
- mahdollistaa jalankulku ja polkupyöräily alueen halki
- varmistaa korkeatasoiset liikenteen ja pysäköinnin ratkaisut
- kiinnittää huomiota hulevesien hallintaan ja viivyttämiseen.

Nykyisten ostoskeskusrakennusten omistajien ja tontinvuokralaisten (Kannelmäen Ostoskeskus Oy ja Kiinteistö Oy Vanhaistentie 3) asettamana tavoitteena on nykyisten liikerakennusten purkaminen ja korvaava uudisrakentaminen siten, että alueelle rakennettaisiin kerrostaloasuntoja ja liiketiloja lähipalveluille. Nykyinen katuaukio toivotaan liitettäväksi korttelialueeseen.

4

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutos mahdollistaa ostoskeskuksen alueen vaiheittaisen muuttamisen asuntopainotteiseksi kaupunkikortteliksi. Uusien asuinkerrostalojen kerrosluku on pääosin 5–6. Korttelin pohjoiskärkeen saa rakentaa 8-kerroksisen pistetalon. Uusia asukkaita tulee noin 650.

Uudisrakennusten ensimmäiseen kerrokseen Kantelettarentien varteen ja Vanhaistentiehen liittyvän aukion ympärille kaava osoittaa liike- ja myymälätilaa, mikä mahdollistaa kaupallisten lähipalvelujen säilymisen. Aukiolle rakennetaan asiakaspysäköintipaikkoja ja siitä haarautuu yleisen kävelyn ja pyöräilyn sekä huoltoajon reittejä eri suuntiin.

Asukkaiden autopaikat ja osa liiketilojen autopaikoista sijoitetaan pihakansien alle. Asiakas- ja vieraspysäköinti sijoittuu katutasoon.

Asemakaavan muutos pohjautuu viitesuunnitelmaan, jonka L Arkkitehdit Oy on laatinut Pohjola Rakennus Oy Uusimaan toimeksiannosta kaupunkisuunnitteluviraston kanssa yhteistyössä. Pohjola Rakennus Oy Uusimaa suunnittelee suorittavansa nykyisten liikerakennusten purkamisen ja uusien asuin- ja liikerakennusten rakentamisen vaiheittain useamman vuoden kuluessa.



Näkymäkuva L Arkkitehdit Oy:n laatimasta viitesuunnitelmasta (25.9.2015). Korttelia reunustaa kuvassa oikealla Kantelettarentie ja etualalla Vanhaistentie.

Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 30 642 m². Vanhojen purettavien liikerakennusten kerrosala on yhteensä n. 5 800 k-m².

Uutta asuntokerrosalaa on osoitettu yhteensä 26 850 k-m², mikä vastaa noin 650 uutta asukasta. Uutta liiketilan kerrosalaa on yhteensä 2 750 k-m², josta tulee rakentaa vähintään 90 %. Liiketilan kerrosala jakautuu kolmelle eri korttelialueelle/tontille. Kahdella tontilla liiketilan kerrosalasta vähintään 400 m² tulee toteuttaa myymälätilana.

AK- ja AL-korttelialueiden keskimääräiseksi tonttitehokkuudeksi muodostuu $e = n. 1,7$.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Uudet asuinkerrostalot ovat pääasiassa pitkänomaisia ns. lamellitaloja, jotka sijoittuvat kohtisuoraan Vanhaistentiehen nähden. Rakennusten

kerrosluku on enimmäkseen viisi. Vanhaistentiehen liittyvän aukion pohjois- ja etelälaidalle saa rakentaa kuusi kerrosta, samoin Kantelettarientien varteen. Tontilla 33130/9 asuinkerrostaloja yhdistää yksikerroksinen liiketilasiipi. Tietyillä tonteilla saa rakentaa pihaa reunustavan talousrakennuksen esim. polkupyörien säilytystä varten. Korttelin pohjoiskärkeen saa rakentaa 8-kerroksisen pistetalon.

Rakennusten julkisivujen tulee olla rapattuja. Viitesuunnitelman mukainen epäsymmetrinen harjakatto antaa tonttien 33130/6–10 asuinrakennuksille tunnistettavuutta: eteläjulkisivulla ylimmän asuinkerroksen eteen taittuu jyrkkä katonlape, johon parvekkeet loveutuvat. Muissa kerroksissa parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä.

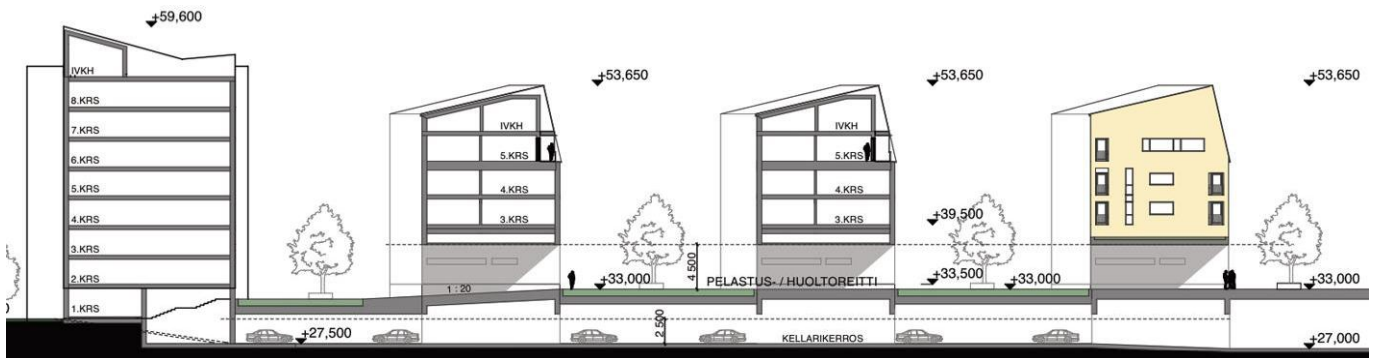
Kerrosalan lisäksi saa rakentaa asunnon ulkopuolisia, asukkaiden käyttöön tulevia yhteis- ja varastotiloja. Kaavalla pyritään ohjaamaan yhteistilojen sijoittelua ja varustamista ikkunoin siten, että varsinkin korttelin sisäisten raittien varrella olisi 1. kerroksessa ikkunallisia tiloja.

Liike- ja myymälätilat tulee varustaa suurin näyteikkunoin. Tonteille 33130/7 ja 33130/9 on osoitettu yhteensä 1 100 m² liiketilan kerrosalaa, josta tontilla 33130/9 vähintään 400 m² tulee toteuttaa myymälätilana. Viitesuunnitelman mukaan toinen alueelle esitetyistä päivittäistavaramyymälöistä sijoittuisi viimeksi mainitulle tontille, näkyvälle paikalle Vanhaistentien ja aukion kulmaan.

Eri tonttien pihat liittyvät toisiinsa, minkä takia aitaamista ei sallita ja alueen pihoille tulee laatia yhteinen yleissuunnitelma. Pihatasossa tulee rakentaa asuntokohtaisia terasseja tai oleskelupihoja etelän tai lounaan puoleisella julkisivulla. Määräyksillä pihojen ja pihakansien istuttamisesta pyritään varmistamaan alueen viihtyisyys ja vehreys. Vaikka verrattain suuri osa korttelialueista on mahdollista rakentaa kansipihaksi maanalaisine pysäköintitiloineen, on jokaiselle asuntotontille varattu maanvarainen istutettava alue, jotta pihoille saadaan myös sellaisia suurikasvuisia puita, jotka eivät menesty kansipihoilla.

Autohallin ja pihakansien korkeusasemaa on tutkittu viitesuunnitelmassa. Korttelin pohjoisosassa on merkitty kaavaan pihakansien suurin sallittu korkeusasema, jotta tavoiteltu pihakannen mahdollisimman saumaton liittyminen ympäröiviin alueisiin varmistetaan.

Tonteilla 33130/9–11 asuinrakennusten ensimmäiset kerrokset lävistää alueen sisäinen jalankulku-, pelastus- ja huoltoajoreitti. Korttelin sisäiset raitit ja pihojen puoliavoin rajaus mahdollistavat pitkiä näkymiä alueen halki.



Pohjois-eteläsuuntainen leikkaus tonttien 9–11 läpi. Vasemmassa reunassa Kaarelantie, oikealla aukio. Korttelin sisäinen raitti kulkee rakennusten 1–2. kerrosten läpi. Pysäköintitilojen päällä on istutettua kansipihaa, jonka korkeusasema vaihtelee seuraten Vanhaistentien korkeutta. Ote viitesuunnitelmasta (L Arkkitehdit, 25.9.2015).

Asuin- ja liikerakennusten korttelialue (AL)

Korttelin lounaiskulmaan, suunnittelualueen kaupunkikuvallisesti näkyvimpään paikkaan, kaava mahdollistaa rakennuskokonaisuuden, jonka katutasokerrokseen (rinnemaaston takia kahteen eri tasoon) tulee liike- ja myymälätiloja ja ylempiin kerrokseen asuntoja. Liiketilojen katolle, 6-kerroksisten asuntosiipien väliin, rakennetaan asukkaiden oleskelupiha istutuksineen.

AL-korttelialueelle on osoitettu 1 650 m² liiketilan kerrosalaa, josta vähintään 400 m² tulee toteuttaa myymälätilana. Viitesuunnitelman mukaan korttelialueelle voisi sijoittua päivittäistavaramyymälän lisäksi noin viisi muuta liikehuoneistoa. AL-korttelialueen eteläosaan ja viereiselle LPA-korttelialueelle on kaavaan merkitty aluevaraukset maantasoista asiakaspysäköintiä varten.

Viitesuunnitelmassa on tutkittu liiketilan vaikutusta rakennuksen leikkausmuotoon: korkea liiketila ja sen yläpuolisen kattopihan rakennekerrokset vastaavat korkeudeltaan kahta normaalikerrosta. Liiketilan katto-rakenteet tulee mitoittaa siten, että yläpuoliselle kattopihalle on mahdollista tehdä istutuksia: vähintään 1/3 katon pinta-alasta tulee istuttaa.

AL-korttelialueen muuta rakentamista koskevat samat määräykset kuin AK-korttelialueella.



Kattopihasta voi kehittyä vehreä ja viihtyisä miljö, jonka ilme vaihtelee vuodenaikojen mukaan. Esimerkkikohteena Espoon Leppävaaran tornin kattopiha.

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

LPA-korttelialue palvelee asiakas- ja vieraspysäköintiä, yleistä jalankulkua, polkupyöräilyä sekä alueen sisäistä huolto- ja pelastusajoa. LPA-korttelialueelle saa rakentaa maanalaista pysäköintitilaa, joka liittyy AK- ja AL-korttelialueiden vastaaviin tiloihin.

LPA-korttelialue muodostaa Vanhaistentien reunaan liiketilojen reunustaman aukion. Aukiomaisuutta tulee korostaa mm. kiveyksin ja istutuksin. LPA-korttelialue haarautuu liikeaukiolta itään, liittäen liikeaukion kaavamuutosalueen itäpuolisiin asuinkortteleihin, ja etelään, ulkoportaan välityksellä Kantelettarentielle. Näin aukio ja uudet liiketilat ovat hyvin saavutettavissa eri suunnista. Kaava osoittaa aukiolta istutettavan alueen, jolle on merkitty taideteoksen likimääräinen paikka. Tähän on mahdollista sijoittaa Helsingin taidemuseon omistama teos, joka nykytilanteessa sijaitsee ostoskeskuksen katuaukiolla. Teoksen sijoittaminen edellyttää erillisiä neuvotteluja.



Vasemmalla näkymä Vanhaistentieltä aukiolle. Oikealla raittinäkymä korttelin eteläosassa. Ote viitesuunnitelmasta (L Arkkitehdit, 25.9.2015).

Liikenne ja pysäköinti

Alueen liikenne pohjautuu nykyiseen katuverkkoon.

Ajoneuvoliikenteen katuverkko muuttuu siten, että nykyinen Vanhaistentien liittyvä aukiomainen katualueen osa liitetään korttelialueeseen. Katualueen rajausta on tarkistettu Vanhaistentien bussipysäkkien kohdalla sekä Kantelettarentien/Vanhaistentien ja Kaarelantien/Vanhaistentien suunniteltujen kiertoliittymien kohdalla. Näistä kiertoliittymistä jälkimmäinen on jo aiemmin suunniteltu ja lisätty kaupungin investointiohjelmaan toteutettavaksi vuonna 2016.

Kiertoliittymät on mitoitettu telibussille ja poistumishaaroilla on yliajettavat kiveysosuudet.

Polkupyöräilyn olosuhteita parannetaan rakentamalla pyöräkaistat Kantelettarentielle välille Vanhaistentie–Pelimannintie.

Asuntoja koskevat autopaikkamääräykset ovat kaupunkisuunnittelulautakunnan 15.12.2015 hyväksymän pysäköintipaikkojen laskentaohjeen mukaiset. Asuntojen kohdalla autopaikkoja tulee rakentaa 1 ap/130 k-m². Senioriasunnoissa autopaikkamitoitus on 1 ap/150 k-m². Vieraspysäköintiin tulee varata 1 ap/1 000 k-m². Liiketilojen autopaikkamitoitus on 1 ap/50 k-m².

Asukkaiden autopaikat ja vähintään 30 % liiketilojen autopaikoista tulee sijoittaa maanalaiseen pysäköintitilaan. Viitesuunnitelma osoittaa, että autopaikkoja joudutaan maanalaisessa pysäköintitilassa sijoittamaan toiselle tontille, mikä tarkoittaa tonttien välisiä yhteisjärjestelyjä ja sopimuksia. Ajo pysäköintitilaan voidaan järjestää Kantelettarentieltä ja Kaarelantieltä, alhaisimmista maastonkohdista, jolloin vältetään pitkät luiskat. Ajoluiskat ja poistoilmahormit tulee sijoittaa rakennuksiin. Myymälä- ja ravintolatilojen tavara- ja jätehuolto tulee järjestää maanalaisen pysäköintitilan yhteyteen.

Korttelialueiden maanpäälliset pysäköintipaikat (noin 40 kappaletta) ja laaditun liikennesuunnitelman mukaan Vanhaistentien itäreunalle rakennettavat noin 20 kadunvarren pysäköintipaikkaa varataan asiointi- ja vieraspysäköintiin. Kaava mahdollistaa asukkaiden vieraille ja liiketiloille varattavien autopaikkojen vuorottaiskäytön. Vuorottaispysäköinnin edellytyksenä on pysäköintipaikkojen nimeämättömyys.



Viitesuunnitelman mukaan pihatason alle muodostuu laajat maanalaiset pysäköinti- ja huoltotilat. Ajo maanalaisiin tiloihin on luontevaa järjestää Kantelettarentieltä ja Kaarelantieltä, joiden korkeusasema on lähellä maanalaisten tilojen korkeusasemaa. (L Arkkitehdit, 25.9.2015)

Palvelut

Kaavamuutoksen mukainen liiketilan määrä on noin 45 % ostoskeskuk-
 sen alueen nykyisen liike- ja toimistotilan määrästä. Uuden liike- ja
 myymälätilan määrä perustuu Pohjola Rakennus Uusimaa Oy:n käy-
 miin ennakkoneuvotteluihin sekä kaupunkisuunnitteluviraston ja kiin-
 teistöviraston arvioihin alueen tulevasta liiketilan tarpeesta. Tavoitteena
 on, että kaavamuutosalueella voisi jatkossa toimia kaksi päivittäistava-
 ramyymälää, ravintola ja muita palveluyrityksiä. Kaavan mukaan liiketi-
 lat tulee sijoittaa alueen näkyvimille paikoille ja uuden aukion reu-
 noille. Kantelettarentietä halutaan korostaa eteläisen Kannelmäen pää-
 katuna, jonka katutasossa on palveluja.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta perustason aluetta.

Aukiolta haarautuvan jalankulkualueen eteläinen haara liittyy Kantelettarentiehen ulkoporrasyhteydellä. Aukion ja Kantelettarentien välinen korkeusero on noin 5 metriä, jolloin luiskayhteyden toteuttaminen korttelialueelle ei ole tilankäytöllisesti mahdollista. Esteetön reitti Kantelettarentieltä aukiolle kulkee Vanhaistentien kautta tai korttelin itäpuolista puistoreittiä. Tämä järjestely vastaa nykytilannetta.

Vanhaistentie on melko jyrkkä (kaltevuus n. 1:15) korttelin länsikulman kohdalla.

Luonnonympäristö

Laajojen maanalaisten pysäköintitilojen takia alueelle rakentuu runsaasti ns. kansipihaa. Kaavassa on kiinnitetty huomiota pihojen riittävään istuttamiseen mm. määräämällä, että istutusalueesta tulee pihakansilla muotoilla korkeusasemaltaan vaihtelevaksi ja että sen tulee olla riittävä monipuoliselle kasvilajistolle. Rakennuslupavaiheessa tulee laatia koko alueen pihojen koskeva yleissuunnitelma, jossa pihojen istuttamisen periaate tarkemmin määritellään.

Laajojen pihakansien vastapainoksi kaavakarttaan on erikseen merkitty maanvaraiset, puilla ja pensailla istutettavat alueet. Näitä alueita on suunnittelualueen itä- ja kaakkoisreunassa sekä Vanhaistentiehen rajautuvalla aukiolla. Periaatteena on, AL-korttelialueen kattopihaa lukuun ottamatta, että jokaisella asuntopihalla on maanvarainen osa, johon voidaan istuttaa suurikasvuisia puita.

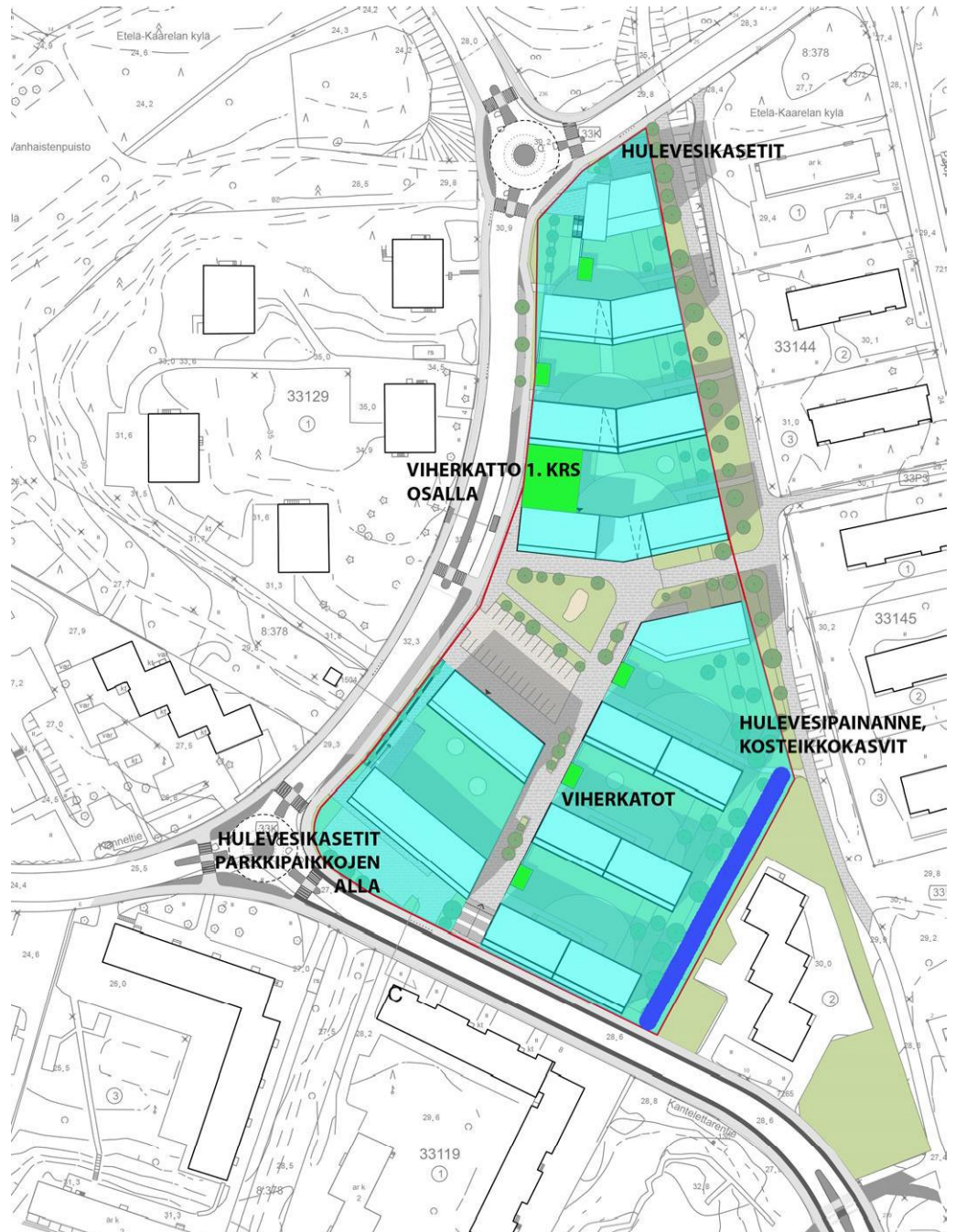
Vanhaistentien reunaan, alueen lounais- ja luoteiskärkiin on kaavakarttaan merkitty istutettavat puurivit.

Ekologinen kestävyys

Kaavaratkaisussa on kiinnitetty huomiota hulevesien viivyttämiseen seuraavasti:

- hulevesijärjestelyistä tulee laatia koko aluetta koskeva suunnitelma
- vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää korttelialueittain viivytysohjainten, -alaiden tai -säiliöiden avulla, joiden mitoituslajuudesta ja ylivuodosta on annettu määräys
- alueen kaakkoisosaan on merkitty alue, jolle tulee rakentaa hulevesien kulkeutumista viivyttäviä painanteita

- p-merkityillä pysäköimispaikoilla tulee pääsääntöisesti käyttää vettä läpäiseviä pinnoitteita
- pihojen pinnoitteissa tulee suosia hulevesien virtausta hidastavia rakenteita.



Hulevesien hallinnan periaatteet (kaupunkisuunnitteluvirasto, ympäristötoimisto). Maastonmuoto puoltaa korttelialuekohtaista hulevesien viivytämistä, jonka voi toteuttaa eri keinoin alueen eri osissa.

Tietyt yksikerroksiset rakennuksen osat ja talousrakennukset tulee varustaa viherkatolla. Viherkattopintaa muodostuu alueelle yhteensä noin 500 m², mikä osaltaan edesauttaa hulevesien viivyttämistä.

Asuinkerrostalojen epäsymmetrisen harjakaton jyrkkä eteläinen lape soveltuu tarvittaessa aurinkopaneelien asentamiseen.



Esimerkkejä hulevesipainanteista ja kosteikkokasvillisuudesta (ksv, ympäristötoimisto).

Suojelukohteet

Kaava-alueen pohjoisosassa on mahdollisesti maanalaisia linnoituslaitteiden osia. Mikäli näitä havaitaan maanrakennustöiden yhteydessä, tulee olla yhteydessä kaupunginmuseoon säilyneiden linnoituslaitteiden osien dokumentointia varten.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kantelettarentien ja Vanhaistentien vesihuoltoverkostoja täydennetään uusien tonttien liittämiseksi vesihuollon piiriin. Kaikki tontit ovat liitettävissä nykyiseen kaukolämpöverkkoon. Korttelin pohjoisosassa tontilla sijaitseva kaukolämpöjohto siirretään kulkemaan Vanhaistentien ja Kaarelantien kautta.

Tontin 33130/7 kaakkoisreunaan sijoitetaan johtokuja tontin 33130/8 teknistä huoltoa varten.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Rakennukset perustetaan maanvaraisesti tai kallion varaan.

Rakennustoimenpiteet alueella eivät saa muuttaa pohjavedenpinnan korkeutta siten, että siitä aiheutuu haittaa olemassa oleville rakennuksille tai rakenteille. Rakennettaessa pohjavedenpinnan alapuolelle tulee rakennuslupaa haettaessa laatia ja hyväksyttää pohjavedenhallintasuunnitelma.

Vanhan ostoskeskusalueen kaakkoiskulmassa sijainneen huoltoaseman mahdollisesti aiheuttama maaperän pilaantuminen on tarpeen selvittää. Kannelmäen Ostoskeskus Oy:llä on 1990-luvun alussa ollut viireillä öljysuojarahastolle osoitettu korvaushakemus öljyvahingon torjuntatoimista aiheutuneista kustannuksista. Tarkempia tietoja mahdollisen pilaantumisen laajuudesta tai puhdistustoimien kattavuudesta ei ole tiedossa. Maaperän soveltuvuus asemakaavan mukaiseen käyttöön on siksi tarkistettava ja varmistettava. Mikäli alueella havaitaan pilaantuneisuutta, on maaperä kunnostettava uuden asemakaavan mukaisen maankäytön edellyttämään tasoon.

Alueen kallion päällisten irtomaakerrosten arvioidaan olevan varsin vähäisiä. Pilaantuneisuuden arviointi on eduksi tehdä vaiheessa, jossa nykyiset pysäköintialueen rakenteet voidaan purkaa, jolloin luotettavia havaintoja on mahdollista tehdä entisen huoltoaseman maanalaisista, todennäköisesti kallioon tehdyistä rakenteista. Koska polttonesteet voivat kulkeutua pilaantumiskohdasta, on maaperän laatua syytä tarkkailla koko asemakaava-alueella purkuvaiheessa. Maaperän tutkimuksiin ja pilaantuneisuuden kunnostamiseen lupavaiheineen on syytä varautua hankkeen aikatauluissa ja kustannusarvioissa. Pilaantumiseen viittavista havainnoista on viipymättä ilmoitettava Helsingin kaupungin ympäristökeskukselle.

Kaavassa on annettu maaperän pilaantuneisuuden tutkimista ja kunnostamista koskeva kaavamääräys.

Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueesta on laadittu meluselvitys, joka on kaavaselostuksen liitteenä. Melu- ja ilmanlaatuolosuhteet on otettu huomioon tarpeellisin kaavamääräyksin.

Kantelettarentien (vuoden 2035 ennusteliikennemäärä 10 000 ajon/vrk), Vanhaistentien (ennuste 6 500 ajon/vrk) ja Kaarelantien (ennuste 5 800 ajon/vrk) katuliikenteen aiheuttama melu ja päästöt on otettu huomioon kaavaratkaisussa seuraavasti:

- kaavakarttaan on merkitty tarvittavat julkisivujen äänitasoerovaatimukset
- tonteilla 33130/10–11 talousrakennukset tulee rakentaa siten, että pihalle muodostuu Vanhaistentien liikenteen melulta suojaisaa leikki- ja oleskelutilaa
- tonteilla 33130/6–7 ei asuinhuoneistojen tuloilmaa saa ottaa Kantelettarentien puoleiselta julkisivulta
- asuntojen parvekkeet on lasitettava liikennemelun torjumiseksi.

Kaavamuutosalueen itäpuolella kulkevan Pajupillintien liikennemäärä on vähäinen eikä aiheuta ohjearvot ylittävää melua. Sen sijaan yli 300 metrin etäisyydellä sijaitsevan Hämeenlinnanväylän liikenteestä aiheutuu uudisrakennusten ylempien kerrosten julkisivuihin kohdistuvaa melua. Näin ollen myös idän suuntaan avautuvat parvekkeet on syytä määrätä lasitettaviksi.

Lisäksi kaavassa määrätään, että myymälä- ja ravintolatilojen tavara- ja jätehuolto tulee järjestää maanalaisen pysäköintitilan yhteyteen. Tällöin huoltoliikenteestä aiheutuva häiriö alueen asukkaille on mahdollisimman vähäinen. Viitesuunnitelmassa on esitetty maanalaiseen pysäköintitilaan sijoittuvat lastauslaiturit ja jätetilat, joista on tavarahissiyhteys yläpuolella sijaitseviin liiketiloihin.

Pelastusturvallisuus

Alustava pelastustiekaavio on selostuksen liitteenä. Kaaviossa esitetään yksi mahdollinen tapa, jolla alueelle tarvittavat pelastustiet on mahdollista suunnitella. Jatkosuunnittelussa asuinrakennusten varateiden ja niiden edellyttämien pelastusteiden suunnitelmat tarkentuvat. Lopulliset suunnitelmat hyväksytetään rakennuslupavaiheessa.

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön, asumiseen ja palvelujen järjestämiseen

Kaava-alueen rakentaminen on olemassa olevaan rakenteeseen ja liikenneverkostoon tukeutuvaa täydennysrakentamista, joka tuo noin 650 uutta asukasta monipuolisten palvelujen äärelle.

Uudet, tarkoituksenmukaisesti mitoitettut liiketilat edesauttavat lähipalvelujen säilymistä alueella. Kaavamuutos tukee Kantelettarentien kehittä-

tymistä nykyistä kaupunkimaisemmaksi alueen pääkaduksi. Kaava-alueelle voidaan toteuttaa korkeatasoinen pysäköintiratkaisu sekä ulkotiloja yleiseen käyttöön.

Vanha ostoskeskusympäristö on Kannelmäen paikallishistorian kannalta merkityksellinen rakennusryhmä. Kaavan toteuttaminen johtaa sen purkamiseen. Kaupunginmuseo on kuitenkin vuonna 2004 selvityksessään todennut, etteivät ostoskeskuksen arkkitehtoniset, ympäristö- tai säilyneisyysarvot ole merkittäviä.

Totutut kaupalliset palvelupaikat ja jalankulkureitit muuttuvat nykyisestä. Nykyistä pienempi uusi liikeaukio ja siitä haarautuvat korttelin sisäiset kulkureitit etelään ja itään muodostavat jatkossakin kohtaamispaikan ja palvelukeskittymän, joka on hyvin saavutettavissa eri suunnista.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaavan mahdollistaman uuden asuntorakentamisen arvioidaan synnyttävän henkilöautoliikennettä ympäröivään katuverkkoon noin 550 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liiketilat, mm. kaksi päivittäistavarakauppaa, tuottavat liikennettä noin 2 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kannelmäen ostoskeskuksessa on tällä hetkellä liiketilaa rakennettuna noin 5 800 k-m². Nämä liiketilat tuottavat nykyisin ympäröivään katuverkkoon liikennettä noin 3 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kaava-alueen muuttaminen pääosin asunnoiksi tulee vähentämään ympäröivän katuverkon kuormitusta noin 15 %. Ulosajo maanalaisista pysäköintitiloista aiheuttaa Kantelettarentien ja Kaarelantien aamuruuhkaliikenteeseen lisääystä noin 5–6 %.

Kaavan toteuttaminen ei edellytä uusien katujen rakentamista.

Vanhaistentien–Kanneltien–Kantelettarentien liittymään rakennettava uusi kiertoliittymä sekä keskikorokkeella erotettu ja korotettuna rakennettava pysäkipari parantavat alueen liikenneturvallisuutta. Hidasteet hillitsevät autoilijoiden ajonopeuksia ja vähentävät reitin houkuttelevuutta läpiajoon.

Nykyinen katuaukio muuttuu LPA-korttelialueeksi ja siirtyy yksityiseen ylläpitoon. LPA-korttelialue varataan mm. yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle, joten yhteys kaava-alueen itäpuolelta Vanhaistentien pysäkeille säilyy. Kantelettarentielle välille Vanhaistentie–Pelimannintie rakennettavat pyöräkaistat täydentävät ja parantavat alueen pyörätieverkkoa.

Kaava luo edellytykset palveluasteeltaan normaalien yhdyskuntateknisen huollon palveluiden toteuttamiselle.

Vaikutukset luontoon, maisemaan ja kaupunkikuvaan

Kaavamuutosalueella on nykytilanteessa vähäisesti puita ja istutettuja alueita. Kaavassa on määrätty Vanhaistentien varren, aukion, korttelin itäreunan sekä pihojen uusista istutuksista. Kaavamuutoksen toteutuksessa puiden ja muiden istutusten määrä alueella lisääntyy nykyisestä.

Hulevesien viivyttäminen tehostuu nykytilanteeseen verrattuna.

Uudisrakentaminen vaikuttaa näkyvästi alueen kaupunkimaisemaan, kun matala ostoskeskusympäristö korvautuu vaihtelevan korkuisilla uudisrakennuksilla. Ympäristö muuttuu hoidetummaksi, kun esim. Kantelettarentien varren nykyiseen korjaamotoimintaan liittyvä ulkovarastointi ja alueen kaakkoisosan pysäköintialue poistuvat. Katujen varret rakentuvat nykyistä korkeammin ja tiiviimmin. Rakennusten sijoittelu tarjoaa kuitenkin pitkiä näkymiä korttelin sisälle ja sen läpi.

Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

Kaavassa on otettu huomioon melun, ilmanlaadun ja maaperän mahdollisen pilaantumisen vaikutukset ja annettu tarvittavat määräykset haittojen torjunnasta. Kaava luo hyvät edellytykset terveelliselle ja turvallisuudelle ympäristölle.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Uusien asuinrakennusten toteuttaminen olemassa olevien yhdyskuntateknisten verkostojen ja palvelujen äärelle on yhdyskuntataloudellisesti edullinen ratkaisu.

Uudet liikennejärjestelyt (mm. Kantelettarentien ja Vanhaistentien kiertoliittymä ja bussipysäkin järjestelyt) aiheuttavat kaupungille kustannuksia, joiden arvioidaan olevan 850 000 euroa. Kantelettarentiellä kadun poikkileikkauksen muutosten kustannukset on laskettu vain kaavamuutosalueen osalta.

Uusi rakentaminen edellyttää myös kaukolämpöjohdon siirtämistä Vanhaistentiellä ja Kaarelantiellä. Kaukolämmön johtosiirtojen kustannuksiksi on arvioitu noin 55 000 euroa.

Asemakaavan muutoksen toteuttamisesta suoraan kaupungille aiheutuvat uudet kustannukset ovat yhteensä arviolta noin 900 000 euroa, eli uuden kerrosalan suhteen noin 30 €/k-m².

Kaavoitettavan kerrosalan myynnistä ja vuokraamisesta kertyy kaupungille tuloja, joiden suuruudeksi on kokonaisuudessaan arvioitu noin 16 miljoonaa euroa.

Edellä esitettyjen kustannusten lisäksi kaava-alueella sijaitsevan Kaarelantien kiertoliittymän rakentamisen kustannusarvio on 350 000 euroa. Kiertoliittymän kustannukset sisältyvät kaupungin investointiohjelmaan, eikä niitä ole kohdistettu kaavan kustannuksiin.

Lisäksi kustannuksia aiheuttaa vesihuoltoverkostojen täydentäminen Kantelettarentiellä ja Vanhaistentiellä. Näiden kustannusarvio on 125 000 euroa ja nämä kustannukset kohdistuvat verkonhaltijoille.

6

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Ostoskeskuksen nykyiset tontit on varattu Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle, Kannelmäen Ostoskeskus Oy:lle ja Kiinteistö Oy Vanhaistentie 3:lle kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2020 saakka. Kaavamuutoksen astuessa voimaan kaupunki myy tai vuokraa muodostuvat uudet tontit.

Pohjola Rakennus Oy Uusimaan tavoitteena on toteuttaa purkaminen ja uudisrakentaminen vaiheittain noin viiden vuoden aikana siten, että alueella toimivat liike- ja palveluyritykset voivat siirtyä uusiin rakennettaviin tiloihin ennen vanhojen liiketilojen purkamista.

Kaavamuutoksen toteutus edellyttää tonttien yhteisiä pysäköintijärjestelyjä.

7

SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille Kannelmäen Ostoskeskus Oy:n ja Kiinteistö Oy Vanhaistentie 3:n hakemusten johdosta (saapuneet 8.1.2015).

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 10.2.2015).

Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuosien 2015 ja 2016 kaavoituskatsauksissa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 2.3.2015.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä kaupungin museon, kiinteistöviraston tonttiosaston, rakennusviraston, rakennusvalvontaviraston, Helsingin taidemuseon ja ympäristökeskuksen kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavaratkaisun valmistelussa mm. kiinnittämällä huomiota jakeluliikenteen järjestelyihin ja hulevesien viivyttämiseen, liikennemeluun ja ilmanlaatuun, osoittamalla alueelta taideteoksen paikka ja laatimalla määräys alueella havaittavien linnoittelaitteiden dokumentoimisesta.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Alueen viitesuunnitelmaa on kehitetty yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, Pohjola Rakennus Oy Uusimaan ja sen palkkaaman L Arkkitehdit Oy:n suunnittelijoiden kanssa. Suunnittelun edetessä on pyritty parantamaan pihatilojen väljyyttä ja huomioimaan rakennusten kerrosluvun määrittelyssä vaihtelevuus, maaston muoto ja varjostusvaikutus.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 14 osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevaa mielipidettä. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet kohdistuivat kaavamuutoksen yleisiin tavoitteisiin, rakentamisen määrään, sen ilmeeseen ja sopimiseen ympäristöön, liiketiloihin ja niihin liittyvään auki-oon, pihoihin, puustoon, liikenteeseen ja pysäköintiin.

Mielipiteet on kaavoitustyössä mahdollisuuksien mukaan otettu huomioon kaavamääräyksin ja merkinnöin, jotka ohjaavat varsinkin pihojen, aukion ja kadunvarren istuttamista, laadukasta toteuttamista ja mitta-kaavaa.

Muistutus, kirje ja lausunnot sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 29.1.–29.2.2016.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin Helen Sähköverkko Oy:n, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY), Helsingin taidemuseon, kaupunginmuseon, kiinteistöviraston, pelastuslautakunnan, yleisten töiden lautakunnan ja ympäristökeskuksen lausunnot. Ehdotuksesta tehtiin yksi muistutus ja saatiin muistutusajan ulkopuolella yksi kirje.

Muistutuksessa esitettiin kaavaratkaisussa tulevien rakennusten ulkoonäköön ja kaupunkikuvaan liittyviä huomioita. Kirjeessä kiinnitettiin huomiota alueelle tuleviin palveluihin ja pysäköintijärjestelyihin.

Pelastuslautakunnan lausunto kohdistui selostuksen liitteenä olleessa pelastustiesuunnitelmassa esitettyihin pelastusjärjestelyihin. Yleisten töiden lautakunnan lausunnossa kiinnitettiin huomiota liikennejärjestelyihin ja niihin liittyviin kustannuksiin. Kiinteistöviraston lausunnossa esitettiin tonttijärjestelyihin liittyviä huomioita. Helsingin taidemuseon lausunto käsitteli julkista taideteosta. Kaupunginmuseon lausunto arvioi kaavahanketta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta. HSY:n lausunnossa kiinnitettiin huomiota teknisen huollon järjestelyihin ja kustannuksiin.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: rakennusvalvontavirasto ja varhaiskasvatusvirasto.

Muistutuksessa, kirjeessä ja lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon mahdollisuuksien mukaan. Vastineet muistutukseen, kirjeeseen ja lausuntoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 14.6.2016 muuttaa asemakaavan muutosehdotusta lausuntojen johdosta seuraavasti:

Pelastuslautakunnan lausunnon johdosta:

- kaavaselostuksen liitteenä oleva pelastusajokaavio on tarkistettu

- kaavaselostuksen kohtaa 4 "Pelastusturvallisuus" on täsmennetty.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) lausunnon johdosta:

- kaavaselostuksen vesihuoltoliitettä on tarkennettu siten, että korttelin 33130 johtokujalle sijoittuvien yksityisten vesihuoltolinjojen merkinnät on poistettu
- kaavaselostuksen kohdassa 5 "Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset" on laskettu vesihuollon rakentamiskustannusten uudeksi arvioksi 125 000 euroa (ollut aiemmin 160 000 euroa).

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- kaavamääräyksiin on tarkennettu tonttien pysäköintipaikkamäärien mitoitusta kaupunkisuunnittelulautakunnan 15.12.2015 hyväksymän laskentaohjeen mukaisesti
- tonttien 33130/5 ja 9–11 Vanhaistentien vastaisen rajan sijaintia on tarkistettu viitesuunnitelman mukaiseksi
- edellä mainitun tontinrajamuutoksen johdosta on tarkistettu kaavan tilastotiedot ja seurantalomake
- tontin 33130/11 rakennusalan pohjoista rajaa on tarkistettu viitesuunnitelman mukaiseksi.

Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden sekä edellä mainittujen muutosten osalta. Lisäksi kaavakarttaan ja kaavaselostukseen on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

8

KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 12.1.2016 ja se päätti esittää kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 14.6.2016 muuttaa asemakaavan muutosehdotusta lausuntojen johdosta.

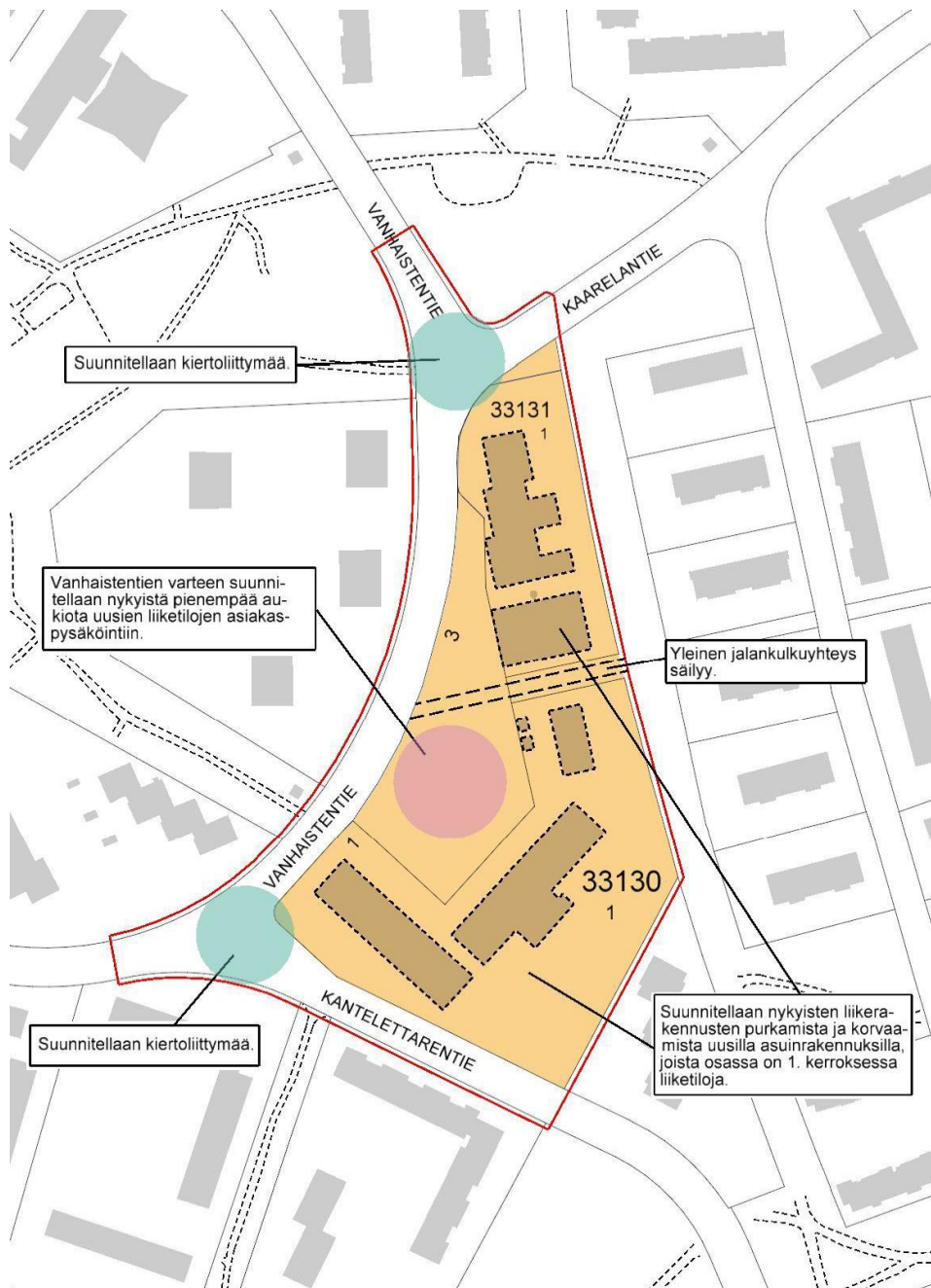
Helsingissä 14.6.2016

Olavi Veltheim

KANNELMÄEN OSTOSKESKUKSEN ALUE ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

Suunnittelualueeseen kuuluu Kannelmäen ostoskeskuksen nykyiset tontit osoitteissa Vanhaistentie 1–3 sekä niihin liittyviä katu- ja puistoalueita.





Nykytilanne

Kannelmäen ostoskeskuksen eteläisellä tontilla, osoitteessa Vanhaistentie 1, sijaitsee kolme liikerakennusta ja kaksi kioskia, jotka on rakennettu 1950–60-luvuilla. Tontin itäosassa on pysäköintialue. Pohjoisemmalta tontilla, osoitteessa Vanhaistentie 3, sijaitsee kaksi liikerakennusta, jotka on rakennettu vuosina 1988 ja 2002. Kaikkien liikerakennusten yhteenlaskettu kerrosala on n. 5 800 k-m². Rakennukset ovat 1- tai 2-kerroksisia.

Liikerakennusten kehystämä, Vanhaistentien liittyvä pysäköintialue sijaitsee kaupungin omistamalla katualueella. Ostoskeskustonttien välissä on puistokaistale, jonka kautta on kulku ostoskeskuksen itäpuolella sijaitseviin asuinkortteleihin.

Noin 600 metrin etäisyydelle ostoskeskuksesta on valmistunut kauppakeskus Kaari, joka on vähentänyt ostoskeskuksen asiakkaita ja liiketilojen kysyntää. Osa ostoskeskuksen liikehuoneistoista on tyhjiillään. Suuri osa rakennuksista on peruskorjauksen tarpeessa.

Mitä alueelle suunnitellaan

Nykyiset liikerakennukset suunnitellaan purettavaksi, jolloin alueelle voisi rakentaa uusia asuinkerrostaloja noin 600 asukkaalle. Uusien rakennusten kerrosluku tulisi pääosin olemaan 5–6. Osassa uusista rakennuksista 1. kerrokseen sijoittuisi liikehuoneistoja.

Alueen läpi kulkeva itä-länsisuuntainen jalankulkuyhteys säilyy, mutta sen sijainti voi muuttua. Vanhaistentien puoleinen pysäköintialue suunnitellaan liitettäväksi tontteihin. Alue osoitetaan uusien liiketilojen asiakaspysäköintiin. Uusien asukkaiden ja liike-

tiloissa työskentelevien autopaikat suunnitellaan sijoitettavaksi pihakansien alle.

Katujen risteyksiin suunnitellaan kiertoliittymiä ja Vanhaistentien bussipysäkkien sijainti tarkistetaan.

Aloite

Asemakaavan muutosta ovat hakeneet Kannelmäen Ostoskeskus Oy ja Kiinteistö Oy Vanhaistentie 3.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa alueen. Nykyiset liiketontit on vuokrattu Kannelmäen Ostoskeskus Oy:lle ja Kiinteistö Oy Vanhaistentie 3:lle.

Kaavatilanne

Vanhaistentie 1:n voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1986 alue on merkitty enintään kaksikerroksisten liikerakennusten korttelialueeksi. Kerrosalan määrä on 5 150 k-m².

Suunnittelualueen muissa osissa on voimassa asemakaava vuodelta 1957. Vanhaistentie 3:ssa tontin tehokkuusluvaksi on merkitty 0,6 ja sille saa rakentaa liikerakennuksia enintään kahteen kerrokseen. Tämän tontin pohjois- ja eteläpuolella on kapeat puistokaistaleet.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi.

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto arvioi kaavan toteuttamisen vaikutuksia asumiseen, liikenteeseen ja kaupunkikuvaan kaavan valmistelun yhteydessä.





Kaavan valmisteluun osallistuminen

Aloituskvaihe

Mielipiteet suunnittelun lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee esittää viimeistään 13.3.2015.

Keskustelutilaisuus on 2.3. klo 18–20 Kannelmäen seurakuntasalissa, Vanhaistentie 6. Kaavan valmistelija on lisäksi tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja alustava viitesuunnitelma ovat esillä 23.2.–13.3.:

- Kannelmäen kirjastossa, Klaneettitie 5
- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- www.hel.fi/ksv kohdassa Nähtävänä nyt.

Ehdotuskvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle vuonna 2016.

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 vuonna 2016.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- alueen asukas yhdistykset Kaarela-seura ry, Kårböle Gille r.f. ja Kaarelan Omakotiyhdistys ry

- Helsingin Yrittäjät
- Helsingin taidemuseo, kaupunginmuseo, kiinteistöviraston tonttiosasto, opetusvirasto, pelastuslaitos, rakennusvalvontavirasto, rakennusvirasto, varhaiskasvatusvirasto, ympäristökeskus, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus sekä muuseovirasto.

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston verkkopalvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- Helsingin Uutiset-lehdessä
- www.hel.fi/ksv kohdassa Nähtävänä nyt

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston verkkosivuilla (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.

Kaavaa valmistelee

arkkitehti Mikael Ström
puhelin 310 37470
sähköposti mikael.strom(a)hel.fi

liikennesuunnittelija Pirjo Koivunen
puhelin 310 37128
sähköposti pirjo.koivunen(a)hel.fi



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki Täyttämispvm	22.02.2016
Kaavan nimi	Kannelmäen ostoskeskuksen alue	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	12.01.2016
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	10.02.2015
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	09112381
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,0642	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]3,0642

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	3,0642	100,0	29600	0,97	0,0000	21599
A yhteensä	1,7803	58,1	29600	1,66	1,7803	29600
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-1,6507	-8001
T yhteensä						
V yhteensä					-0,0617	
R yhteensä						
L yhteensä	1,2839	41,9			-0,0679	
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	0,8116	26,5		0,8116	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[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	3,0642	100,0	29600	0,97	0,0000	21599
A yhteensä	1,7803	58,1	29600	1,66	1,7803	29600
AK	1,4282	80,2	23200	1,62	1,4282	23200
AL	0,3521	19,8	6400	1,82	0,3521	6400
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-1,6507	-8001
KL					-1,6507	-8001
T yhteensä						
V yhteensä					-0,0617	
VP					-0,0617	
R yhteensä						
L yhteensä	1,2839	41,9			-0,0679	
Kadut	0,9134	71,1			-0,4384	
LPA	0,3705	28,9			0,3705	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

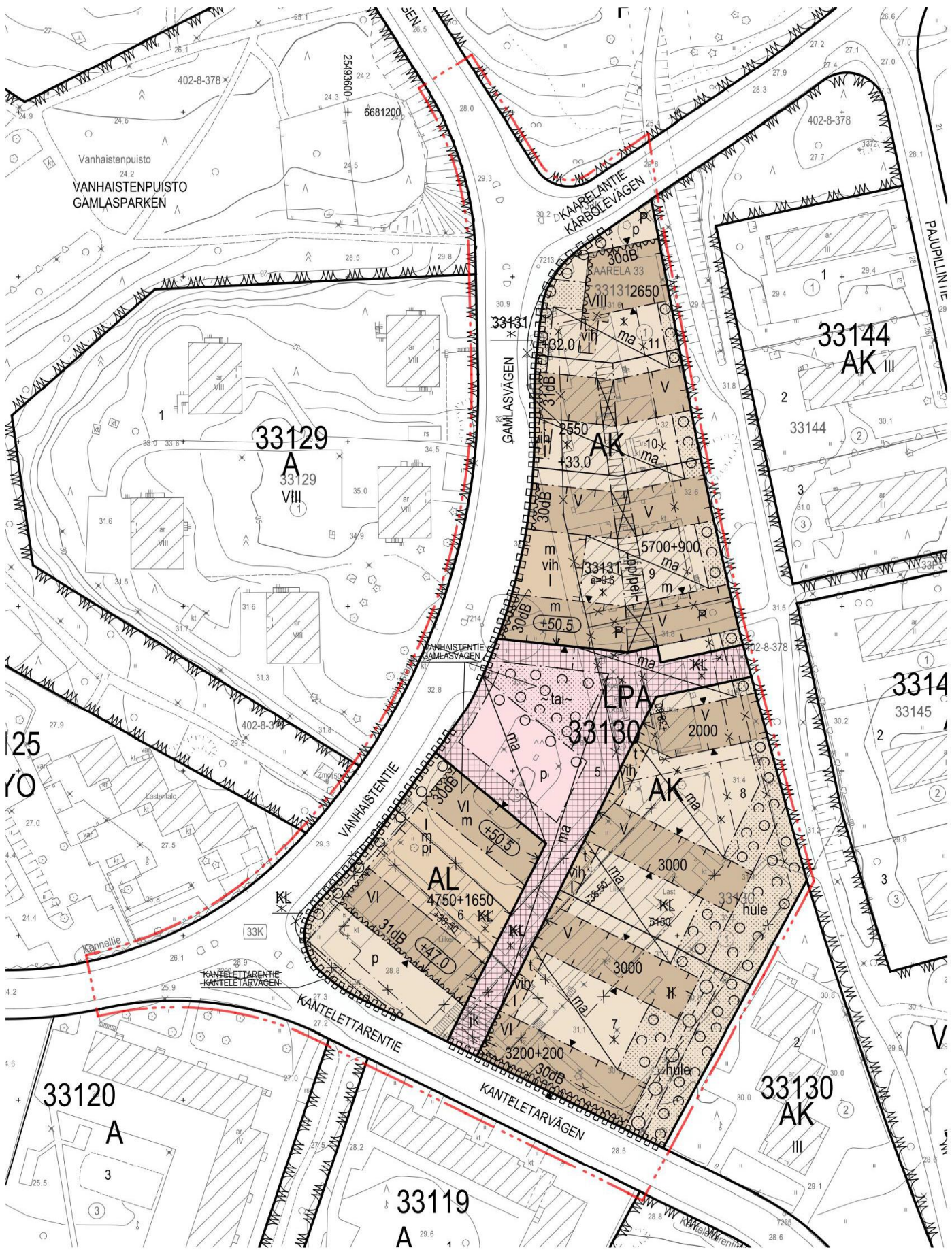
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,8116	26,5		0,8116	
ma	0,8116	100,0		0,8116	



Kannelmäki
Ostoskeskuksen alue
Ilmakuva

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Läntinen toimisto





ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSET

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

AL

Asuin- ja liikerakennusten korttelialue.

LPA

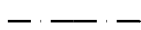
Autopaikkojen korttelialue.



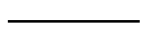
2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



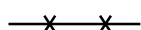
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

33130

Korttelin numero.

6

Ohjeellisen tontin numero.

VANHAISTEN

Kadun nimi.

3000

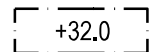
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

3200+200

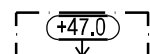
Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuinkerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liiketiloiksi varattavan kerrosalan neliömetrimäärän. Liiketiloiksi varattavasta kerrosalasta tulee kullakin tontilla rakentaa vähintään 90 %.

v

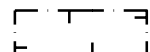
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



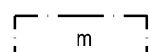
Maanpinnan tai pihakannen ylin korkeusasema.



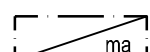
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.



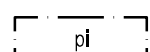
Rakennusala.



Rakennusala, jolla rakennuksen 1. kerrokseen tulee sijoittaa myymälätilaa ja jolla 1. kerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja. Tontille rakennettavasta liiketilasta tulee vähintään 400 m² toteuttaa myymälätilana.



Maanalainen pysäköintitila, jossa autopaikkoja saa rakentaa kahteen tasoon ja jossa ei tarvitse rakentaa tontin rajaseinää.



Rakennusala, jolla rakennuksen katto tulee rakentaa viihtyisäksi leikki- ja ulko-oleskelupihaksi, johon on kulkuporrashuoneista. Vähintään 1/3 katon pinta-alasta tulee istuttaa. Muilta osin sovelletaan, mitä kaavassa on määrätty pihakansista.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH
-BESTÄMMELSER

Kvartersområde för flervåningshus.

Kvartersområde för bostads- och affärsbyggnader.

Kvartersområde för bilplatser.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande tomtgräns.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt.

Namn på gata.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Talserie där det första talet anger den tillåtna bostads-våningsytan i kvadratmeter och det andra talet den våningsyta i kvadratmeter som reserverats för affärsutrymmen. Av våningsytan som reserverats för affärsutrymmen ska på varje tomt byggas minst 90 %.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Högsta höjd för markyta eller gårdsdäck.

Högsta höjd för skärningspunkten mellan fasad och vattentak.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta, där butikslokal ska placeras i byggnadens första våning och där bostäder inte får placeras i första våningen. Av de affärsutrymmen som byggs på tomten, ska minst 400 m² byggas som butikslokal.

Underjordiskt parkeringsutrymme, där bilplatser får byggas i två plan och där gränsvägg mellan tomter inte behöver byggas.

Byggnadsyta där byggnadens tak ska byggas som en trivsamt lek- och utevistelseplats med åtkomst från trapphusen. Minst 1/3 av takets yta ska planteras. I övrigt tillämpas detaljplanens bestämmelser om gårdsdäck.

	Rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään 35 m2 kokoinen talusrakennuksen. Vähintään yksi julkisivu tulee toteuttaa viherseinänä. Tonteilla 33130/10-11 talusrakennus tulee rakentaa siten, että pihalle muodostuu liikenteen melulta suojaisaa leikki- ja ulko-oleskelutilaa asukkaiden käyttöön.	Byggnadsyta, där en högst 35 m2 stor ekonomibyggnad får placeras. Minst en fasad ska utföras som grönvägg. På tomter 33130/10-11 ska ekonomibyggnaden byggas så att det på gården uppstår en trafikbullerskyddad plats för invånarnas lek och utvistelse.
	Rakennusala, jolla rakennus tulee varustaa viherkatolla.	Byggnadsyta, där byggnaden ska förses med gröntak.
	Rakennukseen jätettävä, vähintään 4,5 metriä korkea kulkuaukko, jonka sijainti on likimääräinen.	Ungefärligt läge minst 4,5 m hög genomfartsöppning i byggnad.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla tulee olla suora uloskäynti porrashuoneista.	Beteckningen anger att denna sida av byggnaden ska ha direkt utgång från trapphusen.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla ulkovaipan kokonaisääneneristävyyden tulee olla vähintään luvun osoittama dB määrä.	Beteckningen anger att mot denna sida av byggnadsytan ska ytterväggens totala ljudisoleringsförmåga vara minst det antal dB som talet anger.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som ska planteras.
	Puulla ja pensaille istutettava maanvarainen alueen osa.	Del av område med markkontakt där träd och buskar ska planteras.
	Istutettava puurivi.	Trädrad som ska planteras.
	Alueelle on muodostettava painanteita viivyttämään huleveden kulkeutumista valuma-alueella.	På området ska byggas sänkor för fördröjning av dagvattnets flöde i avrinningsområdet.
	Katu.	Gata.
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jolle tulee rakentaa loivat, vähintään 5 m leveät portaat.	För allmän gångtrafik reserverad del av område, där flacka, minst 5 meter breda trappor ska byggas.
	Yleiselle jalankululle, polkupyöräilylle sekä pelastusajolle varattu alueen osa, jonka sijainti on likimääräinen.	För allmän gång- och cykeltrafik samt för räddningstrafik reserverad del av område, vars läge är ungefärligt.
	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Maanalaiستا johtoa varten varattu alueen osa.	För underjordisk ledning reserverad del av område.
	Alueen osa, joka tulee rakentaa aukiomaiseksi kiveyksin, laatoituksin ja istutuksin. Alue varataan yleiselle jalankululle, polkupyöräilylle, alueen sisäiselle huolto liikenteelle ja pelastusajolle.	Del av område som ska byggas som öppen plats med sten- och plattläggning samt planteringar. Området reserveras för allmän gång- och cykeltrafik, för områdets interna servicetrafik samt för räddningstrafik.
	Taideteoksen paikka, jonka sijainti on likimääräinen.	Ungefärligt läge för konstverk.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ AK- JA AL-KORTTELIALUEILLA

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa:

- asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, saunoja ja talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, harraste-, kokoontumis- tai vastaavia yhteistiloja
- pysäköinti- ja teknisiä tiloja ja niiden vaatimia kulluja ja hormeja.

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa:

- riittävät varastotilat
- talopesula ja kuivaustilat
- talosauna, johon tulee liittyä vilvoitteluparveke tai -terassi
- vähintään 1,5 % asemakaavaan merkitystä asuntokerrosalasta harraste-, kokoontumis- tai vastaavia yhteistiloja, jotka saa toteuttaa kahden tontin yhteisinä. Yhteistilat tulee varustaa suurin ikkunoin ja pääosin sijoittaa siten, että ne avautuvat kohti katualuetta tai LPA-korttelialuetta. Tontilla 33130/11 yhteistila tulee sijoittaa rakennuksen 1. kerroksen luoteiskulmaan.

RAKENTAMINEN JA KAUPUNKIKUVA

Julkisivujen pääasiallisen materiaalin tulee olla saumaton rappaus. Vierekkäisten rakennusten päätyjulkisivujen tulee olla yhteen soivia, mutta väriykseltään erilaisia.

Porrashuoneesta saa olla kulku enintään 7 asuntoon kerrostasoa kohden.

Vähintään 70 % asunnoista tulee varustaa asuntokohtaisella parvekkeella, oleskelupihalla tai terassilla. Parvekkeen tulee olla sisäänvedetty.

Tonteilla 33130/6-10 asuinrakennuksessa tulee olla epäsymmetrinen harjakatto siten, että pohjoinen lape on loiva ja eteläinen lape jyrkkä. Eteläisen lappeen räystäs saa sijaita enintään 1 metrin korkeudella ylimmän kerroksen lattiasta.

Ilmavaihtokonehuoneen saa rakentaa rakennuksen ylimmän kerroksen yläpuolelle. Konehuoneita tai vastaavia tiloja ei saa rakentaa vesikaton kattopinnan yläpuolelle.

Rakennuksen 1. kerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Liike- ja myymälätiloissa tulee olla suuret näyteikkunat ja suora uloskäynti. Pysäköintitilan julkisivu tulee käsitellä yhtenäisesti rakennuksen muun julkisivun kanssa.

Tonteilla 33130/7-8 rakennuksen 1. kerroksen länsipäätyyn ei saa sijoittaa asuinhuoneen pääikkunaa.

Maanalaisessa pysäköintitilassa ei tarvitse rakentaa tontin rajaseinää. Ajoluiska ja poistoilmahormit tulee sijoittaa rakennukseen. Poistoilmaa ei saa johtaa pihamaalle.

Jätehuoneet tulee sijoittaa rakennukseen tai talousrakennukseen. Jätehuoltotiloja saa toteuttaa tonttien yhteisinä.

BYGGNADSRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN PÅ AK- OCH AL-KVARTERSOMRÅDENA

Utöver den i detaljplanen angivna våningsytan får byggas:

- för invånarna avsedda, utom bostaden belägna förråd, bastur och tvättstugor, tork- och soprum, hobby-, samlings- eller motsvarande gemensamma utrymmen
- parkerings- och tekniska utrymmen med tillhörande schakt och kanaler.

För invånarnas bruk ska byggas:

- tillräckliga förrådsutrymmen,
- tvättstuga och torkrum
- gemensam bastu med tillhörande balkong eller terrass
- minst 1,5 % av den i detaljplanen angivna bostads-våningsytan som hobby-, samlings- eller motsvarande gemensamma utrymmen, vilka får utföras som gemensamma för två tomter. De gemensamma utrymmena ska förses med stora fönster och huvudsakligen placeras invid gatuområde eller LPA-kvartersområde. På tomt 33130/11 ska gemensamma utrymmet placeras i det nordvästra hörnet i byggnadens 1. våning.

BYGGANDE OCH STADSBILD

Fasader ska i huvudsak utföras i fogfri rappning. Intilliggande gavelfasader ska passa samman, men ha olika färgsättning.

Trapphuset får stå i förbindelse med högst 7 bostäder per våningsplan.

Minst 70 % av bostäderna ska förses med egen balkong, gård eller terrass. Balkonger ska vara indragna.

På tomter 33130/6-10 ska bostadsbyggnader ha asymmetriskt sadeltak där det norra takfallet är svagt sluttande och det södra brant. Takfoten på det södra takfallet får ligga högst 1 meter ovanför den översta våningens golvhöjd.

Ventilationsmaskinrum får byggas ovanom byggnadens översta våning. Maskinrum och motsvarande utrymmen får inte byggas ovanom yttertakets takyta.

Fasaden i byggnadens 1. våning får inte ge ett slutet intryck. Affärs- och butiksutrymmen ska förses med stora skyltfönster och direkt utgång. Parkeringsutrymmets fasad ska behandlas enhetligt med byggnadens övriga fasad.

På tomterna 33130/7-8 får i 1. våningen i byggnadens västra gavel inte placeras huvudsakligt fönster till bostadsrum.

I underjordiskt parkeringsutrymme behöver inte gränsvägg mellan tomter byggas. Körramp och frånluftsschakt ska placeras i byggnad. Frånluften får inte ledas ut till gården.

Soprum ska placeras i byggnader eller ekonomibyggnader. Tomter får ha gemensamma sophanteringsutrymmen.

PIHA-ALUEET JA ULKOTILAT

Tonttien 33130/5-11 hulevesijärjestelyistä tulee laatia koko aluetta koskeva suunnitelma. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa. Viivytyks tulee järjestää korttelialueittain viivytysohjelmien, -aluiden tai -säiliöiden avulla. Näiden mitoitustilavuuden tulee olla 0,5 kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemättömältä pintaneliömetriä kohden, ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

P-merkityillä alueilla tulee pääsääntöisesti käyttää vettä läpäiseviä pinnoitteita.

Maanpinnan ja pihakansien korkeusasemat tulee suunnitella siten, että liittyminen ympäröiviin katu-, puisto- ja korttelialueisiin on mahdollisimman saumaton.

Vanhaistentien vastaiselle tontinrajalle saa rakentaa köynnöspergolarakenteita. Muilta osin tontteja ei saa aidata.

Tonteille 33130/5-11 tulee laatia koko aluetta koskeva pihojen ja ulkotilojen yleissuunnitelma.

Pihat ja pihakannet tulee jäsenellä pintamateriaalein, istutuksin, kalustein ja valaistuksen avulla viihtyisiksi leikki- ja ulko-oleskelutiloiksi. Pihakannen osat, joita ei käytetä kulkuteinä tai leikki- ja oleskelualueena, on istutettava. Pihojen pinnoitteissa tulee mahdollisimman suuressa määrin suosia hulevesien virtausta hidastavia rakenteita.

AK- ja AL-korttelialueiden pihakansilla kasvualustan tulee olla riittävä monipuoliselle kasvilajistolle. Kasvualusta tulee muotoilla korkeusasemaltaan vaihtelevaksi. Tämä tulee ottaa huomioon rakenteiden mitoituksessa. Pihakanteen rakennettavat savunpoistoluukut tulee suunnitella osana piharakenteita tai rakennuksen arkkitehtuuria.

Asunnoille, jotka rajautuvat etelän tai lounaan puolella sijaisevaan pihaan tai pihakanteen, tulee rakentaa asuntokohtainen oleskelupiha tai terassi, joka rajataan pensasaidalla ja pergolalla tai matalla muurilla.

Rakennuksen julkisivun ja katualueen rajan välinen tontin osa tulee rakentaa laadukkaasti ja kadun pintamateriaaleihin yhteensovittaen.

MELU, ILMANLAATU JA MAAPERÄ

Asuntojen parvekkeet on lasitettava liikennemelun torjumiseksi.

Tonteilla 33130/6-7 ei asuinhuoneistojen tuloilmaa saa ottaa Kantelettarentien puoleiselta julkisivulta.

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

SUOJELUKOhteet

Tonteilla 33130/9-11 maanrakennustöiden yhteydessä havaittavista 1. maailmansodan aikaisista linnoittelaitteista on tehtävä ilmoitus museoviranomaiselle ja varattava mahdollisuus niiden dokumentoimiseen.

GÅRDAR OCH UTOMHUSOMRÅDEN

På tomter 33130/5-11 ska uppgöras en plan över hela områdets dagvattenhantering. Dagvatten från ogenomsläppliga ytor ska fördröjas. Fördröjningen ska anordnas kvartersområdesvis med hjälp av fördröjningssänkor, -bassänger eller behållare. Dessa ska dimensioneras för en volym på 0,5 kubikmeter per varje hundratal kvadratmeter ogenomsläpplig yta och deras översvämning ska vara planerad.

På p-märkta områden ska i regel användas vattengenomsläppliga ytmaterial.

Markytans och gårdsdäckens höjd ska planeras så att anslutningen till omgivande gatu-, park- och kvartersområden är så smidig som möjligt.

Längs tomtgränsen mot Gamlasvägen får byggas pergola-konstruktioner för klängväxter. I övrigt får tomterna inte ingärdas.

På tomter 33130/5-11 ska uppgöras en generell plan över hela områdets gårdar och uteområden.

Gårdar och gårdsdäck ska med hjälp av ytmaterial, planteringar, möblering och belysning struktureras till trivsamma lek- och utevistelseområden. De delar av gårdsdäcket som inte används för gångtrafik eller som lek- och vistelseområden, ska planteras. Vid val av gårdars ytmaterial ska i möjligast hög grad prioriteras konstruktioner som fördröjer dagvatten.

På gårdsdäck i AK- och AL-kvartersområden ska växtunderlaget vara tillräckligt för en mångsidig flora. Växtunderlaget ska utformas med varierande markhöjd. Detta ska beaktas i dimensioneringen av däckkonstruktionerna. Rökventilationsluckor i gårdsdäcket ska planeras som delar av gårds-konstruktionerna eller byggnadens arkitektur.

Bostäder som gränsar mot i söder eller sydväst liggande gård eller gårdsdäck, ska förses med egen gård eller terrass, som avgränsas med häck och pergola eller låg mur.

Tomtdelen mellan byggnadens fasad och gatuumrådets gräns ska byggas högklassigt och anpassas till gatans ytmaterial.

BULLER, LUFTKVALITET OCH JORDMÅN

Balkonger i bostäder ska inglasas mot trafikbuller.

På tomter 33130/6-7 får inte bostäders luftintag ske i fasaden mot Kanteletarvägen.

Markens kontamineringsgrad ska utredas och kontaminerade områden ska saneras innan bygge inleds.

SKYDDSOBJEKT

Om befästningskonstruktioner från 1. världskriget påträffas vid jordbyggnadsarbeten på tomter 33130/9-11, ska museimyndighet meddelas och ges tillfälle att dokumentera dem.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Tonttien 33130/5-11 pysäköinti-, pelastus- ja huoltojärjestelyistä tulee laatia koko aluetta koskeva suunnitelma.

Huoltoajon ja ajon pysäköintitiloihin saa järjestää toisen tontin kautta.

Myyvälä- ja ravintolatiltojen tavara- ja jätehuolto tulee järjestää maanalaisen pysäköintitilan yhteyteen.

Autopaikkojen vähimmäismäärä:

- 1 ap/130 m² asuntokerrosalaa.
- senioriasunnoissa 1 ap/150 m² asuntokerrosalaa.
- lisäksi asukkaiden vieraille vähintään 1 ap/1000 m² asuntokerrosalaa.
- vähintään 1 ap/50 m² liike- ja vastaavan tilan kerrosalaa.

Autopaikkoja saa sijoittaa toiselle tontille.

Asukkaiden autopaikat tulee sijoittaa maanalaiseen pysäköintitilaan.

Vieras pysäköintipaikoista vähintään 40 % tulee sijoittaa maantasoon korttelialueen p-merkityille osille. Muut vieraspaikat sijoitetaan katualueelle.

Liike- ja vastaavan tilan autopaikoista vähintään 30 % tulee sijoittaa maanalaiseen pysäköintitilaan. Muut autopaikat tulee sijoittaa maantasoon p-merkityille alueen osille.

Mikäli kaikki maantasoon p-merkityille alueen osille sijoitettavat autopaikat ovat nimeämättömiä, voidaan näiden vieraspysäköintipaikkojen määrää vähentää 25 % ja liike- ja vastaavan tilan autopaikkojen määrää vähentää 5 %.

Jos taloyhtiö osoittaa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muutoin varaavansa yhtiön asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voidaan asukkaille varattavien autopaikkojen vähimmäismäärästä vähentää 3 %.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä:

- 1 pp/30 m² asuntokerrosalaa. Näistä vähintään 75 % on sijoitettava rakennuksiin tai talousrakennuksiin ja vähintään 50 % on sijoitettava pihatason.

- 1 pp/40 m² liike- ja vastaavan tilan kerrosalaa. Liiketiloille varattuja polkupyöräpaikkoja saa sijoittaa toiselle tontille.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueella on laadittava erillinen tonttijako.

TRAFIK OCH PARKERING

På tomter 33130/5-11 ska uppgöras en plan över hela områdets parkering, räddnings- och servicetrafik.

Service- och trafik till parkeringsutrymmen får anordnas via annan tomt.

Butiks- och restauranglokalers varu- och sophantering ska anordnas i anslutning till underjordiskt parkeringsutrymme.

Minimiantal bilplatser:

- 1 bp/130 m² bostadsvåningsyta.
- i seniorbostäder 1 bp/150 m² bostadsvåningsyta.
- dessutom för invånarnas gäster minst 1 bp/1000 m² bostadsvåningsyta.
- minst 1 bp/50 m² vy affärs- eller motsvarande utrymme.

Bilplatser får placeras på annan tomt.

Invånarnas bilplatser ska placeras i underjordiskt parkeringsutrymme.

Av bilplatserna för gäster ska minst 40 % placeras i markplan på kvartersområdets p-märkta områden. Övriga gästplatser placeras på gatuområde.

Av affärs- eller motsvarande utrymmes bilplatser ska minst 30 % placeras i underjordiskt parkeringsutrymme. Övriga bilplatser ska placeras i markplan på kvartersområdets p-märkta områden.

Om inga i markplan på p-märkta områden placerade bilplatser reserveras för enskilda användare kan dessa gästplatserns antal minska med 25 % och platser för affärs- eller motsvarande utrymme kan minska med 5 %.

Om bostadsbolaget visar att det på ett bestående sätt ansluter sig till ett sambruksbilsystem eller på annat sätt reserverar en möjlighet för bolagets invånare att använda sambruksbilar, kan för invånare reserverade bilplatserns minimiantal minska med 3 %.

Minimiantalet cykelplatser på tomten:

- 1 cp/30 m² bostadsvåningsyta. Minst 75 % av dem ska placeras i byggnader eller i ekonomibyggnader och minst 50 % i gårdsnivå.

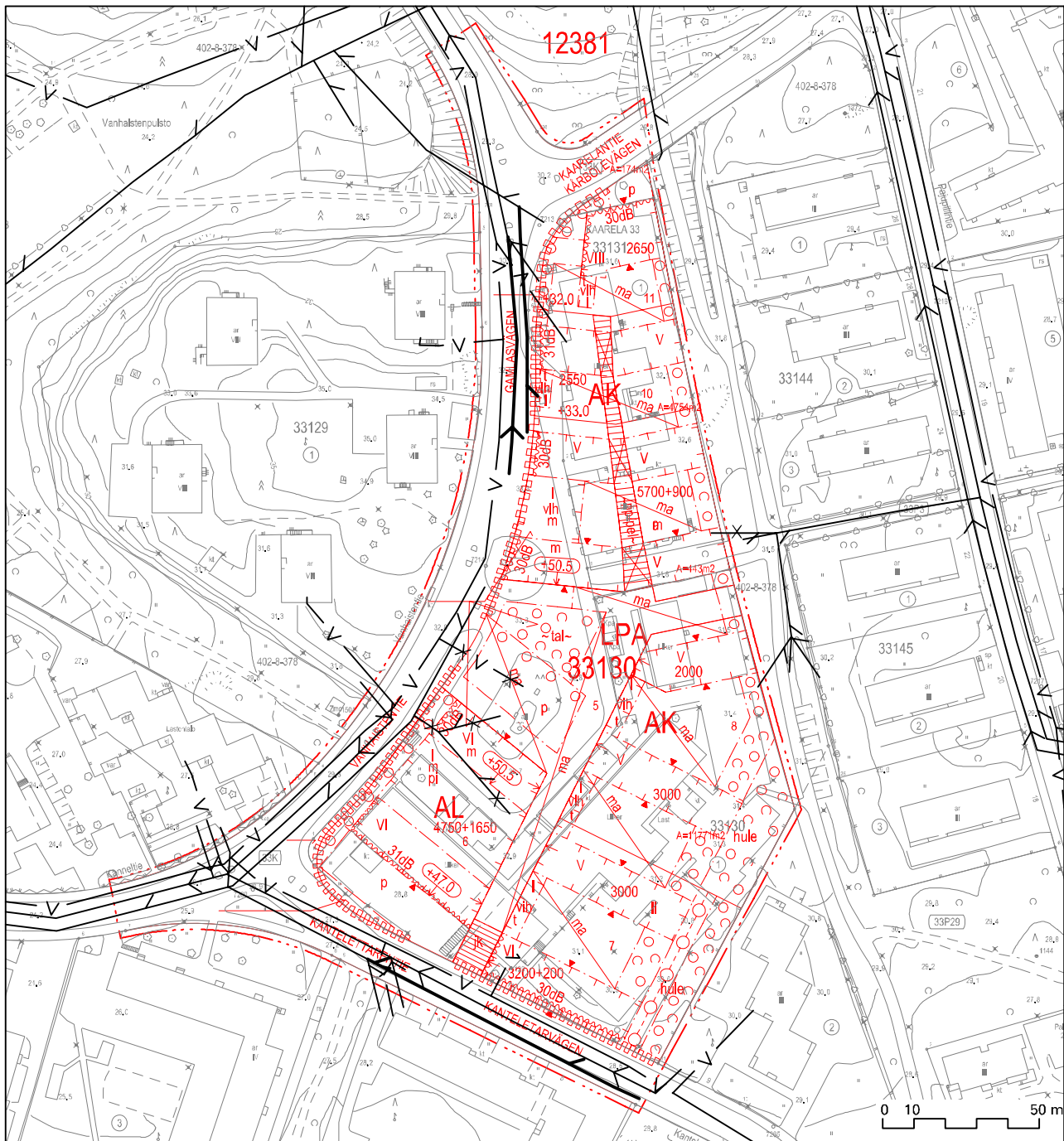
- 1 cp/40 m² vy affärs- eller motsvarande utrymme. Cykelplatser reserverade för affärsutrymmen får placeras på annan tomt.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdena utarbetas en separat tomtindelning.

MERKKIEN SELITYS

-  Kaava-alueen raja
-  Uusi asuinrakennus, kerrosten lukumäärä
-  Kahden kerroksen korkuinen läpikulkuaukko
-  Rakennuksen 1. kerroksessa liike/myymälätilaa
-  Viherkattoinen uusi rakennus tai talousrakennus
-  Ajo maanalaiseen pysäköintitilaan
-  Taideteoksen paikka

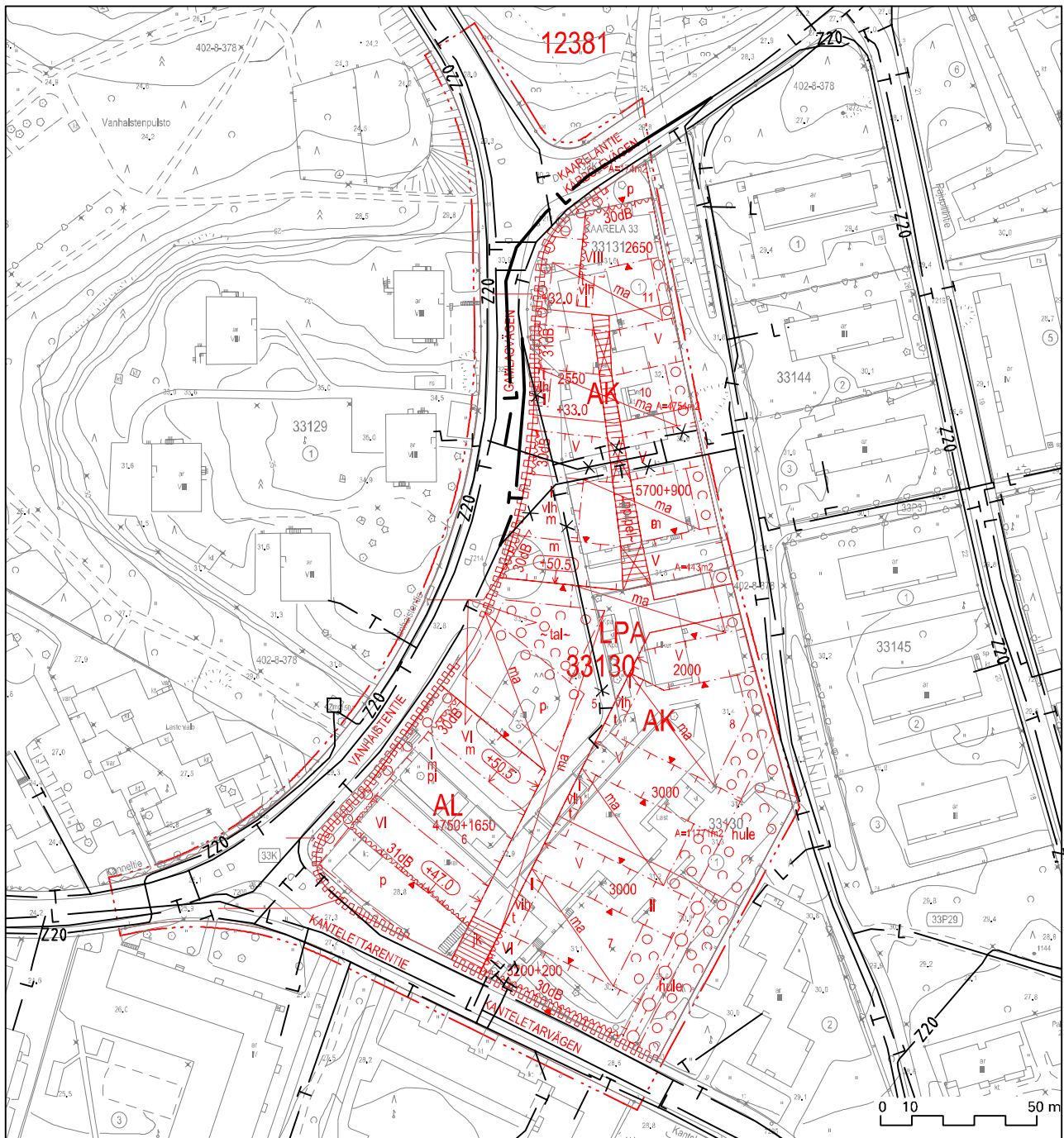




KANNELMÄEN OSTOSKESKUKSEN ALUE Vesihuolto

1 : 2000

	NYKYINEN VESIJOHTO		UUSI JÄTEVESIEMÄRI
	NYKYINEN JÄTEVESIEMÄRI		UUSI HULEVESIEMÄRI
	NYKYINEN HULEVESIEMÄRI		KÄYTÖSTÄ POISTUVA

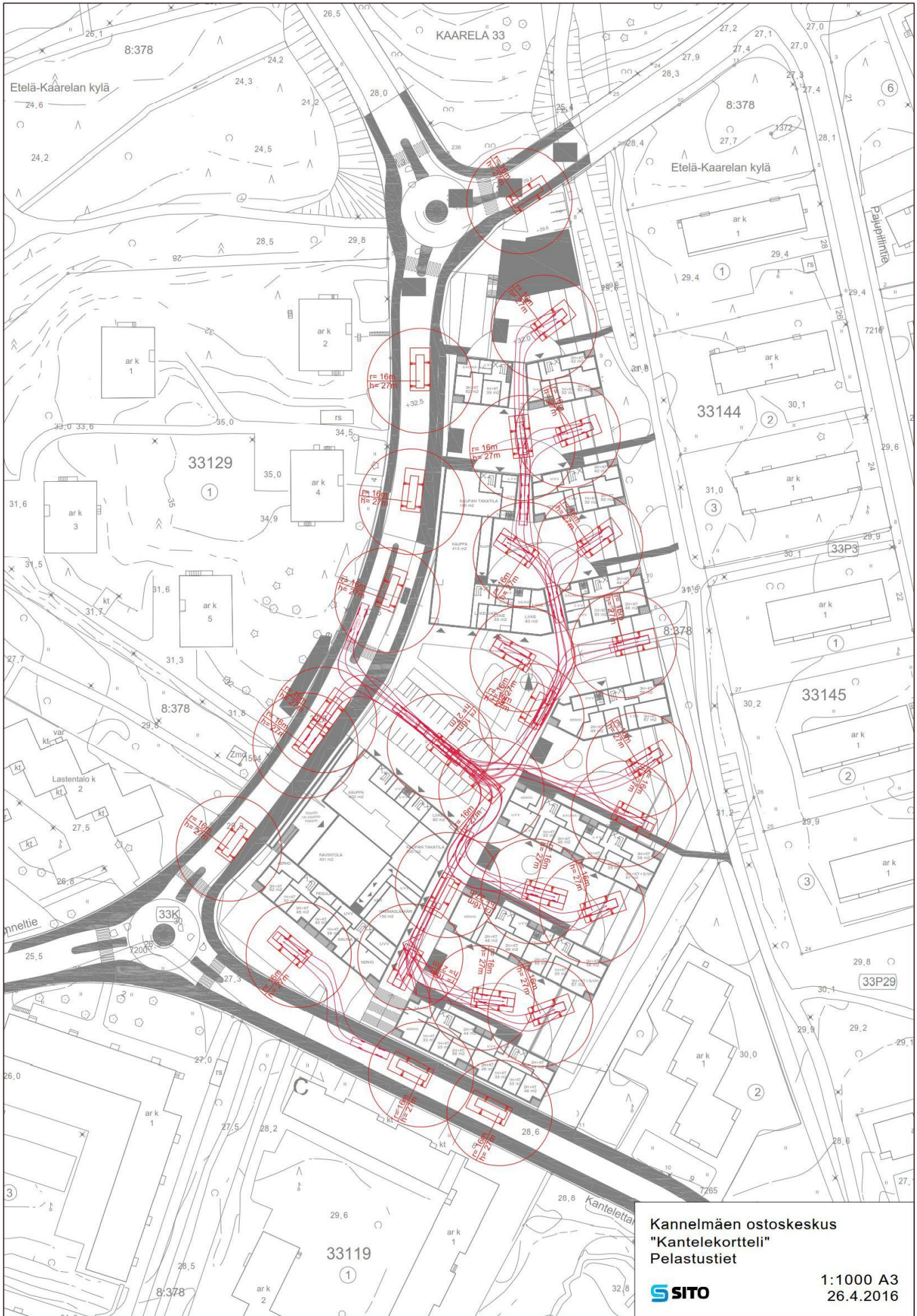


KANNELMÄEN OSTOSKESKUKSEN ALUE

Energiahuolto ja tietoliikenne

1 : 2000

- | | | | |
|---------|----------------------------------|-----------|---------------------------|
| — T — | NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPeli | — T — | UUSI TIETOLIIKENNEKAAPeli |
| — L — | NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO | — L — | UUSI KAUKOLÄMPÖJOHTO |
| — Z20 — | NYKYINEN 20 kV:n SÄHKÖMAAKAAPeli | — X — X — | KÄYTÖSTÄ POISTUVA |
| □ | NYKYINEN MUUNTAMO | | |



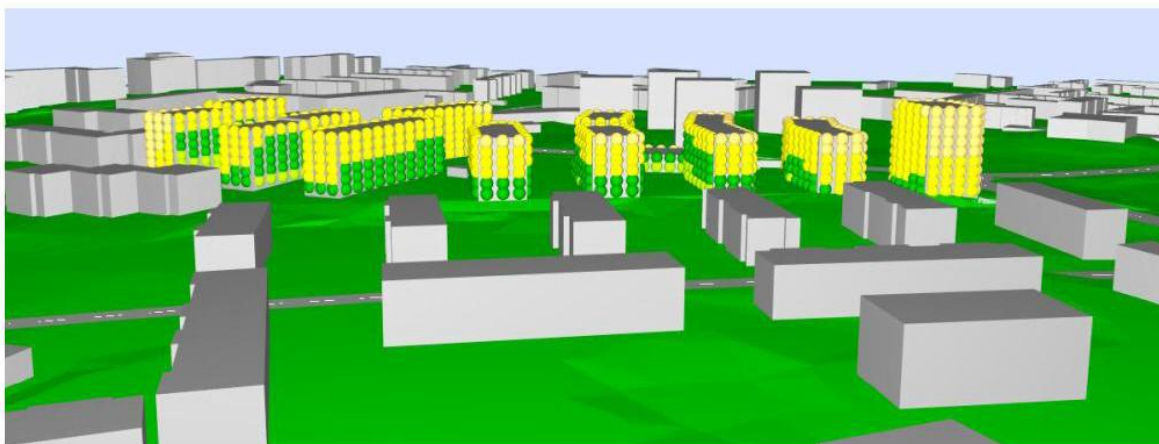
Kannelmäen ostoskeskus
 "Kantelekortteli"
 Pelastustiet



1:1000 A3
 26.4.2016

Kantelekortteli, asemakaavamuutoksen meluselvitys

Pohjola Rakennus Oy Uusimaa



Ins. AMK. Tiina Kumpula
DI Olli Kontkanen
DI Jarmo Kokkonen

27.11.2015

S **SITO**

1 Taustatiedot

Tässä työssä on selvitetty Pohjola Rakennus Oy Uusimaan toimeksiannosta Kantelekorttelin asemakaavamuutoksen uusien asuinkortteleiden melutasot. Melulaskennat on tehty ennustetilanteesta 2035 Helsingin kaupunkisuunnitteluvirastosta saatujen vuoden 2035 liikennetietojen ja tilaajalta saatujen uusien rakennusmassatietojen perusteella.

Julkisivumelulaskentojen perusteella kullekin julkisivulle on laskettu äänitasoerovaatimukset sekä tutkittu parvekkeiden toteuttamismahdollisuutta.

Maastomallina on käytetty olemassa olevaa Helsingin kaupungin EU-meluselvityksen maastomallia, johon on täydennetty kaava-alueen suunnitellut piha-alueen korkeus-asetat.

Sito Oy:ssä työn ovat laatineet DI Olli Kontkanen ja Ins. AMK Tiina Kumpula. Laadunvarmistajana on toiminut DI Jarmo Kokkonen. Pohjola Rakennus Oy Uusimaassa yhteyshenkilönä on toiminut hankekehitysjohtaja Heikki Hirvonen.

2 Menetelmät ja lähtötiedot

2.1 Melun ohjearvot

Melulaskennan tuloksena saatuja melutasoja on verrattu valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) annettuihin melutason ohjearvoihin. Ohjearvot on annettu erikseen päivä- (klo 7–22) ja yöajan (klo 22–7) melutasoille. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueella sijaitsevien vanhojen liikerakennusten purkaminen ja uusien liiketilojen ja asuntojen rakentaminen kortteliin. Asemakaavamuutos liittyy nykyisen asuntoalueen täydennysrakentamiseen, joten ulko-oleskelualueilla sovelletaan päiväajan 55 dB ja yöajan 50 dB ohjearvoa. Liikenteen jakaumasta johtuen päiväajan ohjearvo on mitoittavampi.

Taulukko 1 Melun ohjearvot

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

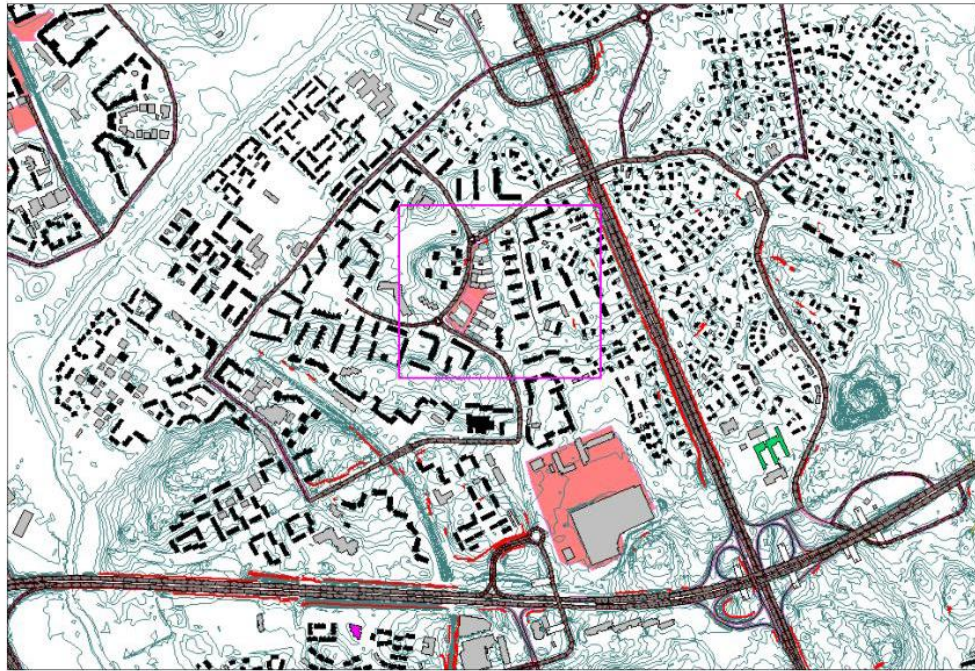
2.2 Maasto- ja laskentamalli

Melulaskenta perustuu melun leviämiseen 3D-maastomallissa, johon on mallinnettu melulähteet, rakennukset, meluaidat ja maastonmuodot sekä näiden akustiset ominaisuudet. Maastomalli ulottuu yli 2000 m päähän selvitysalueesta ja sisältää kaikki merkittävät melulähteet. Kuvassa 1 on havainnollistettu melumallin kattavuutta.



Kuva 1 Melulaskentaohjelman melumallin laajuus, hankealueen sijainti on osoitettu violetilla neliöllä

Maastomalli on muodostettu laserkeilausaineistosta peräisin olevasta korkeustiedon ja arkkitehdin toimittamien massoittelukuvien perusteella. Vesistöt, laajat asfalttialueet, kadut sekä rakennukset on mallinnettu akustisesti kovina. Kuvassa 2 on esitetty vesistöt ja laajat asfalttipinnat ($\alpha = 0$).



Kuva 2 Vesistöt ja muut laajat kovat alueet on esitetty punaisella värillä

Maastomalliin on istutettu suunniteltu maankäyttö tilaajan toimittamien maankäyttöluonnosten pohjalta. Maankäyttö, suunnitellut pihatason, uusien rakennusten räystäskorkeudet ja suunnitellut melusteet on esitetty liitteissä 1 ja 2.

Melulaskennat on tehty CadnaA 4.5 -melunlaskentaohjelman pohjoismaisilla tieliikennemelun laskentamallilla [1]. Laskentamallin tarkkuus on tien lähietäisyydellä tyypillisesti ± 2 dB. Selvityksessä on laskettu päivä- ja yöajan keskiäänitasot (L_{Aeq}) suunnittelualueelle.

Tärkeimmät laskenta-asetukset melulaskennassa:

- Laskentaruudukon koko 5 x 5 metriä, jokainen ruutu on laskettu ilman ruutujen interpolointia
- Meluvyöhykkeiden laskentakorkeus 2 metriä
- Laskentasäde 3000 metriä
- Laskennassa mukana 2. kertaluvun heijastukset
- Rakennukset heijastavia 1 dB heijastusvaimennuksella
- Kukin melulähde yksittäisenä emissiolähteenä (pohjoismaisen tiemelumallin mukaisesti)
- Heijastustason määrittelyssä suurin sallittu poikkeama 1 metriä
- Julkisivujen melutasot on laskettu korkeussuunnassa 3 metrin välein, alkaen 2 metriä maanpinnasta
- Julkisivulaskennassa pisteväli vaakasuunnassa 1 – 5 metriä

2.3 Liikennetiedot

Melutilanteet on laskettu vuoden 2035 ennusteliikennemäärillä. Liikennetiedot ovat peräisin Helsingin kaupunkisuunnitteluvirastosta (8.5.2015 A. Pätynen) Melulaskennassa käytetyt liikennemäärät, raskaan liikenteen osuudet ja nopeudet on esitetty liitteissä 1 ja 2. Päivä- yöjakaumissa on käytetty katuluokkaan perustuvia arvoja, jotka on esitetty taulukossa 2.

Taulukko 2 Liikenteen jakaumatiedot

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

3 Tulokset ja johtopäätökset

Melulaskennalla selvitetiin päivä- ja yöajan keskiäänitasot $L_{Aeq, 7-22}$ ja $L_{Aeq, 22-7}$ kaava-alueelle.

Laskentojen tulokset suunnitellun maankäytön kanssa on esitetty liitteissä 1-4.

Liitteessä 1 on kuvattu päiväajan ja liitteessä 2 yöajan keskiäänitasot kaava-alueella laskentakorkeudella mp+ 2m (pihataso). Liitteessä 3 on esitetty uusien rakennusten julkisivuihin kohdistuvat päiväajan korkeimmat keskiäänitasot. Liitteessä 4 on esitetty liitettä 3 vastaavat yöajan korkeimmat keskiäänitasot. Julkisivumelutasot on laskettu kerroksittain ja liitteissä on esitetty kunkin laskentapisteen kohdalla julkisivuun kohdistuva suurin melutaso.

Ulko-oleskelualueet

Tutkitulla maankäytöllä oleskelupihat jäävät uusien asuinrakennusten ja piharakennusten muodostamaan melukatveeseen, missä päiväajan keskiäänitaso on pääosin alle 55 dB. Myös korttelin lounaiskulmaan mahdollisesti toteutettavalla kattopihalla päiväajan keskiäänitaso on suurelta osin ohjearvon 55 dB tasalle tai alle. Yöaikaan pihojen keskiäänitaso on pääosin alle 45 dB. Pohjoisimmissa kortteleissa yöajan keskiäänitaso on noin 45–49 dB. Kahden metrin korkeudelle lasketut pihamelutasot on esitetty liitteissä 1 ja 2.

Pohjoisimpien kortteleiden melusuojaus voidaan talousrakennusten lisäksi tai talousrakennusten sijaan toteuttaa myös yhtenäisellä meluesteranteella Vanhaistentien suuntaan.

Julkisivumelutasot

Julkisivuihin kohdistuvat suurimmat melutasot ovat Kantelettarentien puoleisilla julkisivuilla 64 dB, Vanhaistentien puoleisilla julkisivuilla 65 dB ja Kaarelantien puoleisilla julkisivuilla 64 dB. Tämän johdosta äänitasoerovaatimus on Vanhaistentien puoleisilla julkisivuilla kahden kerrostalon osalta 31 dB, muille Vanhaistentien puoleisille julkisivuille 30 dB. Liitteissä 3 ja 4 on esitetty suurimmat julkisivumelutasot sekä julkisivukohtaiset äänitasoerovaatimukset joilla täyttyvät päivä- ja yöajan sisämelunohjearvot 35 ja 30 dB. Etenkin yöajan julkisivumelutasolaskennan tuloksissa (liite 4) on nähtävissä kaava-alueen itäpuolella lähimmillään noin 350 m etäisyydellä sijaitsevan Hämeenlinnan väylän liikenteen vaikutus julkisivuihin kohdistuviin keskiäänitasoihin.

Parvekemelutasot

Mikäli parvekkeita sijoitetaan julkisivuille, joihin kohdistuu yli 52 dB päiväajan keskiäänitaso, tulee parvekkeet lasittaa ohjearvotasoon pääsemiseksi (liite 3). Lasitustarpeen arvioinnissa on huomioitu 3 dB julkisivuheijastus. Kaikille julkisivuille on mahdollista toteuttaa parvekkeet avattavalla lasituksella.

4 Virhelähteet

Vanhaistentie ja Kantelettarentie ovat hyvin lähellä reunimmaisista taloja. Pohjoismaisen tiemelumallin tarkkuuden kannalta olisi suositeltavaa käyttää vähintään 1 dB turvamarginaalia kyseisessä kohdassa, koska hyvin lähellä melulähdettä laskentamalli voi antaa hiukan liian pieniä arvoja [2]. Julkisivun äänieristyksen mitoituksessa [3] on jo lähtökohdaisesti huomioitu melutilanteen arvioimiseen liittyvä epävarmuus, joten muilla julkisivuilla ei ole tarpeen asettaa lisä turvamarginaalia, joka liittyy normaaliin mallinnustekniseen tarkkuuteen.

5 Liitteet

Liite 1 Päivätilanne 2035, laskentakorkeus mp+ 2m

Liite 2 Yötilanne 2035, laskentakorkeus mp+ 2m

Liite 3 Päivätilanne, julkisivumelutasot 2035

Liite 4 Yötilanne, julkisivumelutasot 2035

6 Viitteet

- [1] Road traffic noise. Nordic prediction method. TemaNord 1996:525, Nordic Council of Ministers, Kööpenhamina, 1996.
- [2] Kokkonen, J. 2008. Rengasmelun emissio ja leviäminen. Espoo, Diplomityö. Teknillinen korkeakoulu, Signaalinkäsittelyn ja akustiikan laitos
- [3] Rakennuksen julkisivun ääneneristävyyden mitoittaminen, Ympäristöministeriö 2003. - 37 s. Ympäristöopas: 108, Helsinki 2003

