

Gotlanninkatu 1-3

45.KAUPUNGINOSA VARTIOKYLÄ

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12599
PÄIVÄTTY 7.4.2020

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
45. kaupunginosan (Vartiokylä, Itäkeskus)
kortteliä 45052 sekä puisto- ja katualueita
(muodostuu uusi kortteli 45055)

Kaavan nimi:
Gotlanninkatu 1–3

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 20.2.2019
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 21.11.–23.12.2019
Kaupunkiympäristölautakunta: 7.4.2020
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Itäkeskuksessa Gotlanninkatuun, Marjaniementiehen ja Asiakkaankatuun rajoittuvalla alueella.

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Mikko Näveri, arkkitehti

Kaavapiirtäminen: Katri Ruut, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Jussi Jääskä, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Nina Mouhu, aluesuunnittelija ja Heikki Takainen, suunnitteluinsinööri

Teknistaloudelliset asiat:

- Yhdyskuntatekninen huolto: Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri
- Kaavatalous: Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri
- Maaperä: Pekka Leivo, diplomi-insinööri
- Ympäristöhäiriöt: Matti Neuvonen, diplomi-insinööri ja Anu Haahla, ympäristöasiantuntija

Rakennusvalvontapalvelut: Ulla Vahtera, tiimipäällikkö

Tonttien viitesuunnittelu

Tilaaja: Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö HOAS

Arkkitehtisuunnittelu: Tieno Arkkitehdit ja Arkkitehtipalvelu

Pihasuunnittelu: Loci maisema-arkkitehdit Oy

Gotlanninpuistikon ja viereisten katualueiden viitesuunnittelu

Tilaaja: Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala, Maankäytön ja kaupunkirakenteen palvelukokonaisuus

Suunnittelu: Loci maisema-arkkitehdit Oy

SISÄLLYSLUETTELO

| | |
|---|----|
| TIIVISTELMÄ..... | 5 |
| ASEMAKAAVAN KUVAUS | 6 |
| Tavoitteet | 6 |
| Mitoitus..... | 6 |
| Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet | 6 |
| Liikenne..... | 9 |
| Esteettömyys..... | 10 |
| Ekologinen kestävyys..... | 10 |
| Yhdyskuntatekninen huolto | 10 |
| Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen..... | 11 |
| Ympäristöhäiriöt | 11 |
| Pelastusturvallisuus..... | 13 |
| Nimistö | 13 |
| Vaikutukset..... | 14 |
| SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT | 16 |
| SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET | 17 |

LIITTEET

- 1 Seurantalomake
 - 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 - 3 Sijaintikartta
 - 4 Ilmakuva
 - 5 Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - 6 Viitesuunnitelman asemapiirros
 - 7 Ote Helsingin yleiskaavasta 2016
 - 8 Ote ajantasa-asemakaavasta
 - 9 Liikennesuunnitelman pienennös (piir.nro 7008)
 - 10 Gotlanninkatu 1-3, viitesuunnitelma, 8.8.2019
 - 11 Gotlanninpuistikko, viitesuunnitelma, 6.6.2019
 - 12 Meluselvitys, 15.8.2019
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos koskee korttelia 45052 ja sen länsipuolella olevaa puistoaluetta sekä puistoa reunustavia jalankulun ja pyöräilyn katuja Asujanpolku ja Itäpolku. Kaavaratkaisu mahdollistaa lisärakentamisen opiskelija-asumista varten siten, että nykyinen liikenteen aiheuttamille ympäristöhäiriöille altistuva puistoalue pienenee kooltaan, mutta paranee merkittävästi laatutasoltaan. Uudisrakennus liittyy nykyiseen Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön (HOAS) kohteeseen nykyisellä tontilla 45052/2. Uudisrakennuksen suojaamalle puolelle aluetta jää pieni puistoalue, joka nimetään Gotlanninpuistikoksi. Kaavoituksen yhteydessä laaditun puistosuunnitelman mukaan Gotlanninpuistikko rakennetaan erityisesti liikunnallisia aktiviteetteja varten.

Asemakaavan muutos mahdollistaa noin 7 100 k-m² kokoisen asuinrakennuksen rakentamisen kahden eri tontin alueelle siten, että Asujanpolun katualue kulkee rakennuksen ali. Perusteena tavanomaisesta poikkeavalle ratkaisulle eli rakennuksen ulottamiselle kadun päälle on uusien asuntojen, pihan ja uusittavan puiston mahdollisimman hyvä suojaus Itäväylältä kantautuvalta liikennemelulta ja toisaalta Asujanpolun säilyttäminen ilman katkoksia kaupungin hallinnassa ja ylläpidossa olevana katualueena.

Viitesuunnitelman mukaan uudisrakennukseen tulee noin 200 kpl pääasiassa yhden huoneen opiskelija-asuntoja. AK-tonttien yhteinen tonttitehokkuus on noin $e=1,45$.

Kohde sijaitsee noin 160 m etäisyydellä Itäkeskuksen metroasemasta, joten opiskelija-asuntoja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja. Kaavassa on kuitenkin määrätty, että uudisrakennuksen sisäpihalle on toteutettava vähintään 2 kpl autopaikkoja liikuntaesteisten käyttöön.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7008), jonka mukaan Asujanpolku ja Itäpolku uudistetaan siten, että ne ovat osa vaiheittain valmistuvaa pyöräilyn baana-verkkoa.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien ja kaupallisten palveluiden sekä mm. Myllypuron uuden ammattikorkeakoulukampuksen läheisyyteen voidaan toteuttaa lisää opiskelija-asuntoja. Kaavamuu- tos pienentää alueella olevan puiston kokoa, mutta nostaa puiston laatutasoa ja käytettävyyttä ja parantaa pyöräilyn olosuhteita.

Helsingin kaupunki omistaa alueet. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta tehtiin 2 muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat pyöräliikenteen järjestelyihin ja lintujen huomioimiseen. Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnot kohdistuivat kunnallisteknisen verkoston osiin.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa lisärakentaminen opiskelija-asumista varten siten, että nykyinen liikenteen aiheuttamille ympäristöhäiriöille altistuva puistoalue pienenee kooltaan, mutta paranee laatutasoltaan.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että rakentaminen sijoittuu joukkoliikenteen ja erityisesti raideliikenteen palvelualueelle. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että edistetään asuntotuotantoa ja turvataan kaupunginosan elävyys kohentamalla virkistysalueiden laatutasoa. Kaavaratkaisu edesauttaa pyöräilyn edistämishojelman toteuttamista.

Mitoitus

Suunnittelualan pinta-ala on noin 2 ha.

AK-tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeuden määrä on 12 050 k-m², josta noin 7 100 k-m² on uudisrakentamisen kerrosalaa ja noin 4 950 k-m² nykyisen ja säilyvän opiskelija-asuntorakennuksen kerrosalaa. AK-tonttien yhteinen tonttitehokkuus on noin $e=1,45$.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Nykyisellä asuntolarakennusten (AKS) tontilla 45052/2 on vuonna 1977 valmistunut opiskelija-asuntoja sisältävä luhtikäytävärakennus. Asuntolatontin pohjoispuolella, Gotlanninkatuun ja Asiakkaankatuun rajautuvalla LPA-tontilla on pysäköintialue, jossa on noin 83 parkkiruutua kolmen eri asuntotontin käytössä. Gotlanninkadun ja LPA-tontin välissä pieni kaistale suojaviheraluetta. AKS- ja LPA-tonttien länsipuolella on puistoalue, jota reunustaa ja halkoo jalankulun ja pyöräilyn kadut Asujanpolku ja Itäpolku. Puistoalue on jäänyt ympäröivän ajoneuvoliikenteen puristuksiin ja on vähäisellä käytöllä.

Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK)

Nykyinen asuntolarakennusten (AKS) tontti 45052/2 muutetaan asuinkerrostalojen (AK) tontiksi ja sitä laajennetaan nykyisen LPA-tontin ja suojaviheralueen puolelle. Osa uudisrakennuksen rakennusalueesta ja rakennusoikeudesta sijoittuu laajennettavalle tontille. Asujanpolun länsipuolelle kaavoitetaan nykyisen puiston alueelle uusi AK-tontti, jonne sijoittuu valtaosa uudisrakennuksen rakennusoikeudesta. Uudisrakennus sijoittuu ulokkeena Asujanpolun katualueen päälle siten, että kahden eri tontin ja korttelin alueelle sijoittuva rakennus muodostaa yhtenäisen, kerralla toteutettavan ja palomuurittoman kokonaisuuden.

Uudisrakennuksen, joka sijoittuu Asujanpolun yli kahdelle eri tontille ja korttelialueelle, rakennusoikeudellinen laajuus on noin 7 100 k-m². Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asumista palvelevia yhteis-, varasto- ja huoltotiloja sekä teknisiä tiloja. Uudisrakennuksen kerroslukumäärä vaihtelee kahden ja kahdeksan välillä. Ylimmän kerrostason päälle on mahdollista rakentaa ullakkokerroksia saunoja, kasvihuoneita ja iv-tekniisiä tiloja varten. Rakennusten maantasokerroksissa saa olla liiketiloja ja julkisia lähipalvelutiloja sekä kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja.

Olemassa olevaa opiskelija-asuntojen rakennusta koskevia kaavamerkintöjä on ajanmukaistettu ja rakennusoikeuden määrä tarkistettu vastaamaan rakennettua tilannetta ja ajanmukaistettuja kaavamääräyksiä.

Rakennusten julkisivujen tulee olla muurattu punatiilestä, mikä on ympäröivän rakennuskannan vallitseva pintamateriaali (muuratuna tai laattapintoina). Sisäpihan puolella julkisivut on mahdollista myös rapata vaalealla sävyllä, mikä edistää valoisuusolosuhteita uudistetussa puistikossa.

Asumista palvelevia yhteistiloja, oleskelupihoja ja leikkipaikkoja saa rakentaa kaava-alueen AK-tonteille yhteisinä.

Uudisrakennuksesta laadittu viitesuunnitelma on tämän selostuksen liitteenä.

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Nykyisen LPA-tontin kokoa pienennetään laajentamalla nykyistä opiskelija-asuntojen tonttia LPA-alueen puolelle. Toisaalta tonttiin liitetään nykyisen suojaviheralueen (EV) jäljelle jäävä osuus ja se

määritellään tonttiin kuuluvaksi puin ja pensain istutettavaksi alueeksi.

Rajamuutosten vuoksi noin 16 kpl nykyisiä lämpötilallisia pysäköintiruutuja poistuu käytöstä. Jäljelle jäävät noin 67 ruutua riittävät kuitenkin nykyisten aluetta käyttävien tonttien/yhtiöiden tarpeisiin, kun huomioon otetaan autopaikkojen todellinen tarve (vuokrausaste) sekä nykyisin käytössä olevat autopaikkojen laskentaohjeet.

Puisto (VP)

Puistoalueiden laajuus Gotlanninkadun ja Itäpolun välissä pienee kaavamuutoksen johdosta, mutta käytettävyys ja viihtyisyys parantuvat. Uuden AK-tontin ja Asujanpolun/Itäpolun väliin jää erillinen puistoalue, joka nimetään Gotlanninpuistikoksi. Puistikosta on kaavoituksen yhteydessä laadittu kaupungin tilaama ja Loci maisema-arkkitehtien laatima viitesuunnitelma, joka ulottuu viereisten jalankulun ja pyöräilyn alueiden puolelle. Puistosuunnittelu on tehty yhdessä viereisen AK-tontin pihasuunnittelun kanssa (myös Loci maisema-arkkitehdit). AK-tontin sisäpiha ja Gotlanninpuistikko muodostavatkin kaupunkimaisemallisesti yhtenäisen alueen ja ne on toteutettava yhtenäisen suunnitelman mukaan.

Lainauksia puiston viitesuunnitelman selostuksesta:

”Gotlanninpuistikko muodostaa yhdessä pyöräbaanan kanssa korkeatasoisen kaupunkimaisen puiston, joka tuo taajamaluonteiselle asuinalueelle urbaania ilmettä. Puistikosta suunnitellaan toiminnallisesti monipuolinen asukkaiden yhteinen olohuone, joka kutsuu oleskeluun myös pimeään aikaan. Puisto on kooltaan kompakti, mutta avautuu valo-olosuhteiden kannalta optimaaliseen ilmansuuntaan, etelään.

Puistoon sijoitetaan monipuolisesti uusia puistotoimintoja ja oleskelupaikkoja, joiden varustelu toteutetaan korkeaa laatutasoa noudattaen. Puistoon sijoitetaan esimerkiksi katukoripalloteline, pingispöytä, kuntovälineitä, kiipeilymahdollisuuksia ja keinoja (esim. pesäkeinu), sekä oleskeluun kutsuvia kalusteita kuten piknik-pöytäryhmiä ja riippumattoja.

Pintamateriaaleina käytetään värisävyiltään raikkaita pinnoitteita, jotka sopivat alueen nykyiseen punatiiliseen rakennuskantaan.

Nykyisen puistoalueen puut joudutaan kaatamaan pyöräbaanan ja uudisrakennuksen alueilta. Uusi istutettava kasvillisuus on kaupunkikuvallisesti tärkeässä roolissa. Kasvillisuus kehystää puiston keskiosan toimintoja luoden toiminnallisesta alueesta keidasmaisena ja virikkeisen tilan. Puiston etelään avautuva tilarakenne te-

kee siitä avoimen ja valoisan. Kasvillisuudessa käytetään monipuolista lajistoa, ja suositaan eläinten, erityisesti hyönteisten, ravintokasveja, mikä voimistaa puiston roolia viherverkostossa. Vuodenaikojen vaihteluita korostetaan kasvillisuuden keinoin suosimalla mm. kukkivia lajeja, sipulikukkia ja komean syysvärityksen saavia lajeja.”

Gotlanninpuistikosta laadittu viitesuunnitelma on tämän selostuksen liitteenä. Puistikon suunnitelmat tarkentuvat toteutusvaiheessa.

Liikennesuunnittelun johdosta pieniä muutoksia tehdään myös kaavamuuotosalueen muille puistoalueille.

Liikenne

Lähtökohdat

Marjaniementien ja Gotlanninkadun risteuksen liikennelaskenta tehtiin syksyllä 2019. Keskimääräiset arkivuorokauden liikennemäärät ovat: Marjaniementien etelähaara 7 600, Gotlanninkatu 4 250, Marjaniementien pohjoishaara 13 000 ja Itäväylän ramppi 8 200. Muutokset verrattuna vuoden 2007 laskelmiin ovat olleet varsin vähäisiä lukuun ottamatta Marjaniementien eteläistä haaraa, jonka liikennettä on siirtynyt vuonna 2017 valmistuneelle Gotlanninkadulle.

Liikenteen on arvioitu lisääntyvän seuraavasti (KAVL) vuoteen 2040 mennessä: Marjaniementien etelähaara n. 9 500, Gotlanninkatu n. 8 000, kun Itäväylän eteläpuolella oleva tonttivaranto toteutetaan. Liikennemäärän lisäys riippuu olennaisesti toteutuvasta maankäytöstä.

Itäväylän liikennemäärä on nykyisellään korttelin kohdalla 35 300 ajon./vrk. Liikenne-ennusteiden pahimmissa skenaariossa liikennemäärän on arvioitu kasvavan 54 000 ajoneuvoon vuorokaudessa.

Joukkoliikenneyhteydet ovat hyvät. Tontti on kävelyetäisyydellä Itäkeskuksen metroasemasta, josta on myös kattava bussiliikenne tarjonta koko kaupunkiseudulle.

Muutosalueen läpi kulkee yleiskaavassa ja pyöräliikenteen tavoiteverkossa linjattu pyöräilyn itäinen laatukäytävä eli Itäbaana. Vieäinen Marjaniementie kuuluu pyöräilyn pääverkkoon.

Kaavaratkaisu ja liikennesuunnitelma

Itäbaanalle tehdään tilavaraus asuntokorttelin lävitse. Tilavaraus sijoittuu nykyisen Asujanpolun ja Itäpolun katukäytävään. Tilavaraus on hiukan tavanomaista baanan leveyttä pienempi (pyörätie 3 m ja jalankulku 2,5 metriä) Marjaniementien länsipuolella ja Marjaniementien alikulun kohdalla Itäpolun katutilan kapeuden johdosta.

Liikennesuunnitelmassa on esitetty kohteita jalankulun ja pyöräilyn erottelun parantamiseksi. Itäpolulta Marjaniementielle johtava jalankulku-pyörätierampit kunnostetaan ja muutetaan erotelluiksi. Marjaniementien itäreunalla oleva yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie muutetaan erotelluiksi. Marjaniementien itäiseltä ajoradalta poistetaan oikean puolimmainen ajokaista. Osa tilasta käytetään pyörätietilan leventämiseen ja loput kadunvarsipysäköintiin. Marjaniementien länsireunalta poistetaan linja-auton pysäkkisyvennys, joka tarpeettomasti kaventaa jalankulkuun ja pyöräilyyn varattua tilaa.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on pääasiassa esteettömyyden kannalta normaalia aluetta. Gotlanninkadun ja Marjaniementien kulmasta kohti Itäpolun alikulua laskeutuva jalankulun ja pyöräilyn väylä on jyrkkyydeltään noin 1/16 (myös nykyinen tilanne). Jyrkkyydeltään esteetön reitti alikulkuun löytyy Asujanpolun kautta ja kaikkiin uudisrakennuksen porrashuoneisiin on mahdollista järjestää esteettömät reitit sisäpihan kautta. Kaavassa on määrätty, että uudisrakennuksen sisäpihalle on toteutettava vähintään 2 kpl autopaikkoja liikuntaesteisten käyttöön.

Ekologinen kestävyys

Asemakaavassa on annettu hydrologiaan, vihertehokkuuteen ja kestäväan kehitykseen liittyviä kaavamääräyksiä. Uuden AK-ontin ja Gotlanninpuistikon viitesuunnittelussa on pyritty maksimimalla istutusten sekä läpäisevien tai puoliläpäisevien pintojen määrä toiminnallisten tavoitteiden rajoissa.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavan uusilla tonttialueilla sijaitsee Elisan ja Suomen Turvallisuusverkon puhelinkaapeleita sekä vähäisessä määrin Helen Sähköverkon keskijännitekaapeleita ja Auris Kaasunjakelun kaasuverkkoa. Ne rakennetaan uusiksi yleisille alueille. Kaava-alueen länsipään uusia tontteja varten rakennetaan uudet vesi- ja jätevesiviemärijohdot Gotlanninkatuun Asujanpolun ja Asiakkaankadun väliselle osuudelle.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Maanpinnan korkeusasema kaava-alueella vaihtelee välillä noin +5,6 - +9,0. Maanpinta viettää lännestä itään päin. Kaava-alue sijoittuu savialueelle. Saven paksuus vaihtelee välillä noin 2–5 m. Kaava-alueella on 1960-luvulla harjoitettu maa-aineksen läjitystointia. Alueen länsiosassa tehtyjen maaperätutkimusten perusteella maaperän ylin kerros koostuu n. 2–3 m paksuista sora- ja hiekkatäytöistä. Täytöt on tehty savikon päälle. Rakennukset kaava-alueella perustetaan paaluilla kantavan pohjamaan varaan. Kaava-alueella ei sijaitse yhtään pohjaveden havaintopistettä. Ympäristössä olevien pohjaveden havaintopisteiden perusteella voidaan arvioida, että pohjavedenpinnan korkeusasema on tassa noin +4,0.

Kaavaratkaisu

Kaava-alueella toteutettiin kesällä 2019 maaperän pilaantuneisuustutkimuksia. Tutkimukset kohdistettiin alueen länsiosaan suunnitellun asuinkorttelin ja Gotlanninpuistikon alueille. Tutkimusten perusteella maaperä ei ole pilaantunut. Maaperässä esiintyy kuitenkin VNa 214/2007 mukaiset kynnysarvot ylittäviä maita ja orgaanista sekä epäorgaanista jätettä. Kynnysarvomaiden ja jätteiden esiintyminen tulee huomioida maan kaivun yhteydessä.

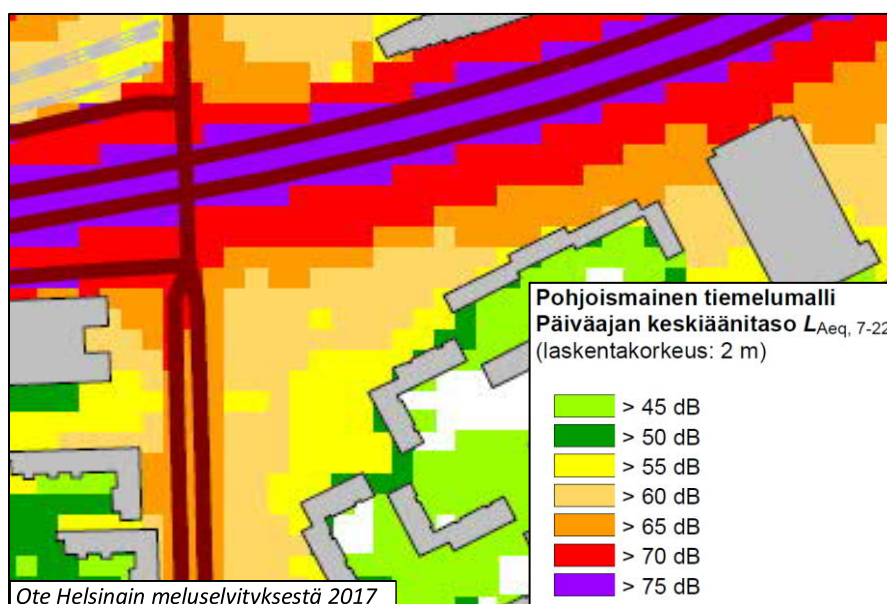
Alueelle asennettiin syksyllä 2019 pohjavesiputki pohjavedenpinnan ja mahdollisten pohjavedessä esiintyvien haitta-aineiden määrittämistä varten.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Kaavamuuotosalue rajautuu pohjoisesta vilkasliikenteiseen Itäväylään. Sen lähiympäristöön kohdistuu voimakasta liikennemelua, minkä lisäksi altistuminen liikenteen päästöille on suurta tien välittömässä läheisyydessä.

Itäväylä on selvästi merkittävin melulähde suunnittelualueella. Helsingin kaupungin meluselvityksen 2017 mukaan arvioituna päiväajan keskiäänitaso Itäväylän välittömässä läheisyydessä on yli 70 dB ja puistoalueellakin yli 60 dB. Toisaalta kaava-alueen olemassa olevan rakennuksen melukatveen puoleiselle piha-alueella päiväaikainen melutaso on noin 45–50 eli selvästi alle ohjearvotason 55 dB.



Käytettävissä olevien tietojen perusteella voidaan arvioida, ettei ilmanlaadun raja-arvot ylity suunnittelualueella. Typpidioksidin ja hengitettävien hiukkasten ohjearvot voivat ylittyä suunnittelualueella, minkä johdosta suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota epäpuhtauksille altistumisen vähentämiseen.

Kaavaratkaisu

Kaavamuutosalueelle kohdistuvaa liikennemelua on nykytilanteen lisäksi arvioitu erillisellä viitesuunnitelmaan perustuvalla liikennemeluselvityksellä (*Gotlanninkatu 1, liikennemeluselvitys, Sitowise Oy, 15.8.2019*), jossa tarkasteltiin uusien asuinrakennusten edellyttämää meluntorjuntaa sekä niiden muodostamaa suojausta Gotlanninpuistikkoon.

Selvityksen mukaan uusi rakennusmassa suojaa nykyiseen puistoalueeseen verrattuna tehokkaasti aluetta melulta. Tontin 45055/1 melusuojan puolella ja Gotlanninpuistikon alueella päiväajan keskiäänitaso on suurella osaa alle 55 dB ja kauttaaltaan alle 60 dB. Mallinnuksen mukaan melu pääsee osittain leviämään puistoalueelle rakennuksen keskiosan kulkuaukosta. Tämän takia kulkuaukko edellytetään kaavassa varustettavan liikenteen melua sisäpihalle ja puistoon vähentävällä ajoportilla, jolloin mahdollistetaan viihtyisä ääniympäristö koko Gotlanninpuistikkoon. Leikkiin ja oleskeluun tarkoitettujen piha-alueiden sijoittuminen liikennemelulta suojaan on varmistettu kaavamääräyksellä. Tontin 45052/2 olemassa olevien ja hyvin melulta suojattujen piha-alueiden hyödyntäminen on sovittaessa mahdollista.

Liikenteen aiheuttama päiväaikainen keskiäänitaso on suurimmillaan uudisrakennuksen Itäväylän puoleisella julkisivulla noin 74

dB. Rakennuksen sisäpihan puoleisilla julkisivuilla päiväajan keskiäänitaso on huomattavasti alhaisempi, ollen valtaosalla alle 60 dB ja alimmissa kerroksissa alle ohjearvotason 55 dB. Kaavassa edellytetään viitesuunnitelman mukaista luhtikäytäväratkaisua, jolloin pääosa asuinhuoneista ei avaudu lainkaan voimakkaan liikennemelun suuntaan. Annetuilla äänitasoerovaatimuksilla varmistetaan, että sisätiloissa saavutetaan melutason ohjearvojen edellyttämä taso. Äänitasoerovaatimus on osoitettu myös olemassa olevalle rakennukselle osoittamaan tavoitetasoa esimerkiksi mahdolliselle korjausrakentamiselle. Uudisrakennuksen meluntorjunnan jatkosuunnittelussa olisi syytä kiinnittää erityistä huomiota uudisrakennuksen koillis- ja luoteiskulmiin. Niiden yläkerroksiin sijoituvien asuntojen voimakkaan liikennemelun suuntaan avautuvien tuuletusikkunoiden yhteyteen olisi suositeltavaa suunnitella kohteeseen soveltuva meluntorjuntaratkaisu, jolla mahdollistettaisiin asuntojen tuulettaminen siten, että tuuletuksenaikaiset ääniolosuhteet olisivat siedettäviä. Ratkaisu voisi esimerkiksi olla melulähteen puolelle sijoittuva umpinainen tuuletusikkunan suojaava seinäke.

Liikenneperäisten ilman epäpuhtauksien pitoisuudet alenevat ja ilmanlaatu paranee selvästi, kun etäännytetään päästölähteestä vaaka- tai pystysuunnassa. Jotta asukkaiden altistus liikenneperäisille ilman epäpuhtauksille olisi mahdollisimman pientä, on kaavassa annettu määräys, jonka mukaan rakennusten ilmanotto tulee järjestää tehokkaasti suodatettuna mahdollisimman etäältä ja korkealta Itäväylään nähden.

Pelastusturvallisuus

Uudisrakennuksen pelastustiet ja nostopaikat sijoittuvat pääasiassa rakennuksen sisäpihalle ja ne otettu huomioon tontin mitoituksessa viitesuunnitelman pihasuunnittelussa. Yksi todennäköisistä pelastusteistä ja nostopaikoista sijoittuu puistossa olevan raitin alueelle. Ratkaisu on huomioitu kaavamääräyksissä ja raitin mitoituksessa. Alustavat pelastusreitit on esitetty tämän selostuksen liitteenä olevan viitesuunnitelman yhteydessä.

Nimistö

Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 13.2.2019 esittää Asujanpolun ja Itäpolun kulmaan rajautuvalle puistoalueelle uuden nimen: Gotlanninpuistikko–Gotlandsparken.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia (09/2019, alv 0 %) seuraavasti:

| | |
|---------------------|------------------------|
| Katualueet | 0,5 milj. euroa |
| Puistot | 0,4 milj. euroa |
| Kunnallistekniikka | 0,1 milj. euroa |
| <u>Johtosiirrot</u> | <u>0,1 milj. euroa</u> |
| Yhteensä | 1,1 milj. euroa |

Katualueen kustannukset kertyvät liikennesuunnitelman mukaisista kaava-alueen katuihin kohdistuvista rakentamistöistä. Kustannusarvio ei sisällä kaava-alueen ulkopuolisten katutöiden kustannuksia.

Puistojen kustannukset sisältävät Gotlanninpuistikon kustannukset (Locin kustannusarvio) sekä muutokset kaavan muilla VP alueilla.

Kunnallistekniikka pitää sisällään Gotlanninkadulle, Asujanpolun ja Asiakkaankadun väliselle osuudelle, rakennettavien vesi- ja jätevesiviemärijohtojen rakentamiskustannukset.

Johtosiirrot sisältävät kaavan uusilta tonttialueilta yleisille alueille uusiksi rakennettavien johtojen ja kaapelien kustannukset.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on AM-ohjelman mukaisen hallinta- ja rahoitusmuotojakauman mukaisesti arvioiden n. 3–4 milj. euroa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavan toteuttaminen mahdollistaa yhdyskuntarakennetta tiivistävän asuntorakentamisen kaupunginosakeskuksessa hyvien julkisen liikenteen yhteyksien läheisyydessä. Kaavan mahdollistaa opiskelija-asuntojen tarjonnan lisäämisen Itä-Helsingissä, jossa mm. Myllypuron uuden ammattikorkeakoulukampuksen valmistuminen on lisännyt kysyntää.

Vaikutukset liikenteeseen

Uudella rakentamisella ei ole merkittävää määrällistä vaikutusta lähikatujen autoliikenteeseen. Kaava mahdollistaa Asujanpolun ja Itäpolun uudistamisen siten, että ne ovat osa vaiheittain valmistu-

vaa pyöräilyn baanaverkkoa. Pyöräilyn väylän linjaaminen uudisrakennuksessa olevan aukon kautta aiheuttaa turvallisuutta heikentävä näkymähaitan, jota on vähennetty jättämällä rakennuksen ja Gotlanninkadun jalkakäytävän väliin rakentamaton alue. Sisäpihan puolella läpikulun turvallisuutta parannetaan erottuvilla pintamateriaaleilla, reunakivillä jne. ratkaisulla, jotka tarkentuvat toteutusvaiheessa.

Liikennesuunnitelmassa on esitetty ratkaisut, joilla poistetaan pyöräiliikenteen tavoiteverkolta sekaliikenneratkaisut (yhdistetty jalankulku ja pyöräily).

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Kaavan mahdollistama uudisrakentaminen muuttaa alueen ilmettä kaupunkimaisemmaksi. Nykyisen heikkotasaisen puiston rakentaminen korkeatasoiseksi, kaupunkimaiseksi puistikoksi tuo taajamaluonteiselle asuinalueelle urbaania ilmettä. Uudisrakentaminen sovitetaan pintamateriaaleiltaan alueen yleisilmeeseen.

Vaikutukset ilmastomuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaavamuutos mahdollistaa asumisen hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä ja vähentää siltä osin tarvetta yksityisautoiluun ja sen aiheuttamiin hiilidioksidipäästöihin. Kaavan toteuttaminen opiskelija-asuntolina tukeutuu erityisesti kestäviin liikkumismuotoihin. Kaavamuutoksen toteuttaminen vähentää puuston sekä päällystämättömän ja istutetun maapinnan määrää alueella. Negatiivista vaikutusta on pyritty vähentämään uuden AK-tontin ja Gotlanninpuistikon viitesuunnittelussa maksimoimalla läpäisevien tai puoliläpäisevien pintojen määrä toiminnallisten tavoitteiden rajoissa. Asemakaavassa on annettu hydrologiaan, vihertehokkuuteen ja kestäväan kehitykseen liittyviä kaavamääräyksiä.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja virkistykseen

Kaavamuutos pienentää alueella olevan puiston kokoa, mutta nostaa puiston laatutasoa ja käytettävyyttä. Uudisrakennus muodostaa suojaa Itäväylältä kantautuvalta liikennemelulta uuden puistikon lisäksi nykyisiä, alueen eteläpuolella olevia asuntoja. Uudisrakennus sijaitsee naapuruston asuntojen luoteis-pohjoispuolella, joten varjostava vaikutus jää hyvin vähäiseksi. Kaavamääräyksillä on luotu edellytykset viihtyisien ja terveellisten elinolosuhteiden aikaansaamiseksi liikenteen ympäristöhaittojen kuormittamalla alueella

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan muutosalue sijaitsee liike- ja palvelukeskustan C1 ja asuntovaltaisen alueen A1 alueelle. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on esikaupunkien pinta-kallioaluetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaavat nro 7230 (vahvistettu 14.2.1975) ja 12024 (tullut voimaan 7.6.2013). Kaavojen mukaan nykyinen tontti 45052/2 on asuntolarakennusten korttelialuetta (AKS), jonne voi rakentaa 4–5-kerroksisen luhtikäytävätilon. Tontin pohjoispuolella oleva tontti on autopaikkojen korttelialuetta (LPA), joka on osoitettu edellä mainitun AKS-tontin ja kahden kaavamuutosalueen ulkopuolella olevan tontin käyttöön. LPA-tontin ja Gotlanninkadun välissä on kaistale, joka on kaavassa suoja- viheraluetta (EV). Tonttien länsipuolella oleva alue on puistoa (VP), jonka läpi kulkee pyöräilyn ja jalankulun katualueet.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimitta- ja palvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa tontit ja muut alueet.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2019 kaupungin aloitteesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehti-ilmoituksella Helsingin uutisissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 4.3.–22.3.2019 seuraavissa paikoissa:

- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1
- kulttuurikeskus Stoassa, Turunlinnantie 1
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Hankkeesta oli mahdollista keskustella Uutta Itä-Helsinkiä tapahtumassa 15.3.2019 klo 15.00–19.00 kulttuurikeskus Stoassa. Tilaisuudessa kerättiin myös mielipiteitä uuden puistikon suunnitelmavaihtoehtoista.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

HSY:n kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui vesihuollon ja riittävien johtokujien tarpeen huomioimiseen.

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta ei saatu kirjallisia mielipiteitä.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 21.11.–23.12.2019

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 2 muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat pyöräliikenteen järjestelyihin ja lintujen huomioimiseen.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnot kohdistuivat kunnallisteknisen verkoston osiin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin tehdyt muutokset:

Muistutusten johdosta:

- Asujanpolun katualueen osaa, jonka päälle saa rakentaa, koskevaa määräystä muokattu. Kohta *”Ulokkeen rakenteita saa ulottaa katualueelle siten, että pyörä- ja huoltoliikenteelle varattu väylä on vähintään 3,5 m leveä.”* on muutettu:

”Ulokkeen rakenteita saa ulottaa katualueelle siten, että pyörä- ja huoltoliikenteelle varatun kulkuaukon leveys on vähintään 4,2 m.”:

- Lisätty AK-tontteja koskeva kaavamääräys: *”Tonttien piha-alueet tulee suunnitella siten, että kulkua tontilta suoraan Asujanpolun pyöräilyn väylälle on rajoitettu istutuksin, matalin kaitein tai vastaavin keinoin, kuitenkin mahdolliset pe-
lastusturvallisuuden tarpeet huomioiden. Asujanpolun ja
Gotlanninkadun risteyksen kohdalla tontille tehtävissä istu-
tuksissa tulee huomioida pyöräväylän näkyvyys.*

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- Tontin 45052/4 rakennusoikeuden määrä on päivitetty luku-
kemaan 7 000 k-m². Päivitys perustuu olevan rakennuksen
laajuuden tarkistuslaskentaan. Muutoksella ei ole käytän-
nön vaikutusta kaavan mahdollistamaan uudisrakentami-
sen määrään.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselostusta on täydennetty ja muokattu tiivistelmän, suun-
nittelu- ja käsittelyvaiheiden ja laajuustietojen osalta.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvo-
teltu asianomaisten tahojen kanssa.

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle
7.4.2020 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12599
hyväksymistä.

Helsingissä 7.4.2020

Janne Prokkola
vs. asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

| | | |
|------------------------------------|---------------------------|--|
| Kunta | 091 Helsinki Täyttämispvm | 28.02.2020 |
| Kaavan nimi | Gotlanninkatu 1-3 | |
| Hyväksymispvm | Ehdotuspvm | |
| Hyväksyjä | Vireilletulosta ilm. pvm | 20.02.2019 |
| Hyväksymispykälä | Kunnan kaavatunnus | 09112599 |
| Generoitu kaavatunnus | | |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha] | 2,0019 | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] |
| Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha] | | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]2,0019 |

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 | 2,0019 | 100,0 | 12050 | 0,60 | 0,0000 | 6800 |
| A yhteensä | 0,8342 | 41,7 | 12050 | 1,44 | 0,3411 | 6800 |
| P yhteensä | 0,3999 | 20,0 | | | -0,3587 | |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | | | | | | |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | | | | | | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | 0,7678 | 38,4 | | | 0,0529 | |
| E yhteensä | | | | | -0,0353 | |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | | | | | | |

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

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

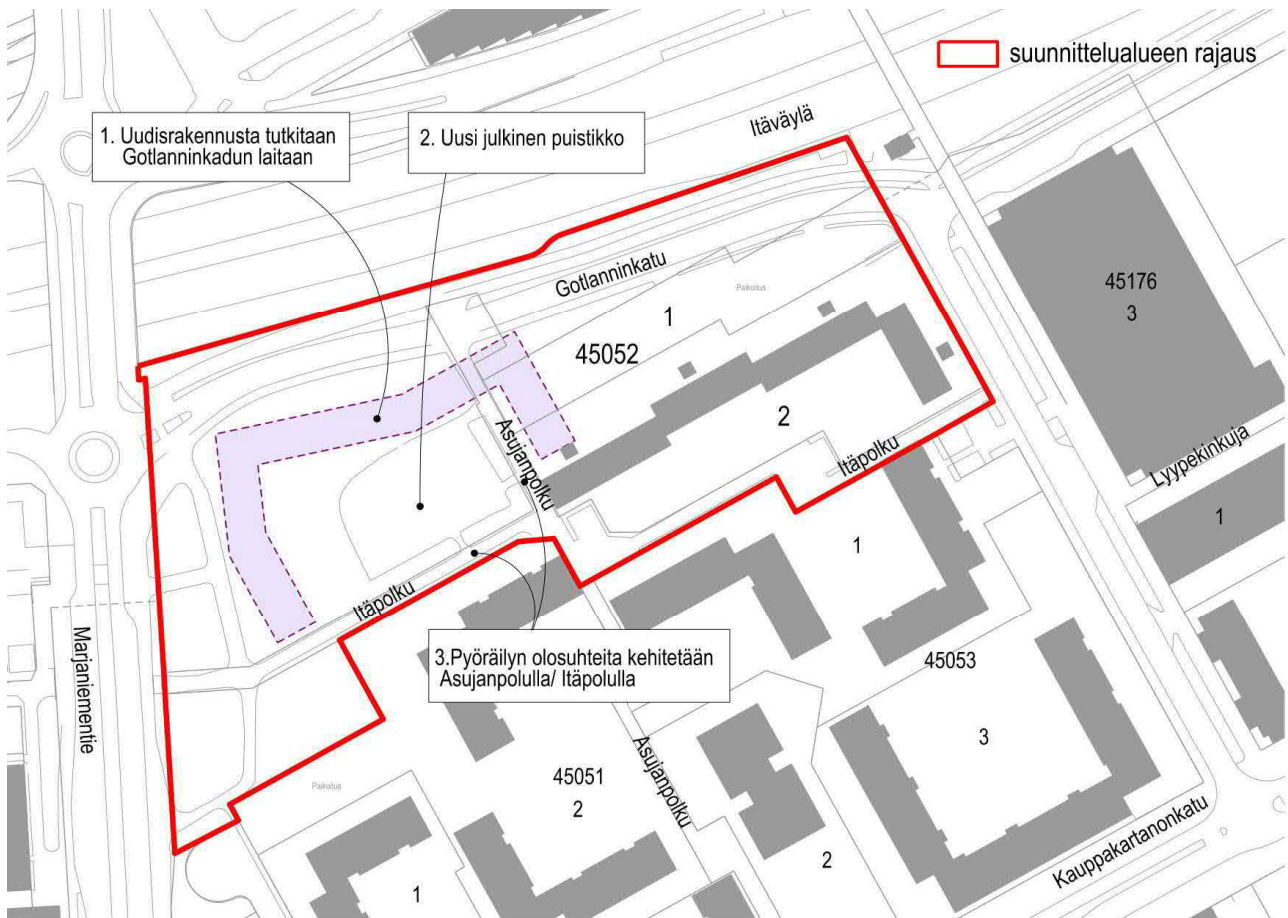
Alamerkinntät

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | 2,0019 | 100,0 | 12050 | 0,60 | 0,0000 | 6800 |
| A yhteensä | 0,8342 | 41,7 | 12050 | 1,44 | 0,3411 | 6800 |
| AK | 0,8342 | 100,0 | 12050 | 1,44 | 0,8342 | 12050 |
| AKS | | | | | -0,4931 | -5250 |
| P yhteensä | 0,3999 | 20,0 | | | -0,3587 | |
| P | 0,3999 | 100,0 | | | -0,3587 | |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | | | | | | |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | | | | | | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | 0,7678 | 38,4 | | | 0,0529 | |
| Kadut | 0,4240 | 55,2 | | | 0,0010 | |
| Kev.liik.kadut | 0,1556 | 20,3 | | | 0,0586 | |
| LPA | 0,1882 | 24,5 | | | -0,0067 | |
| E yhteensä | | | | | -0,0353 | |
| EV | | | | | -0,0353 | |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | | | | | | |

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus**GOTLANNINKATU 1–3, ASEMAKAAVAN MUUTOS****OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma korvaa 20.2.2019 päivätyn suunnitelman. Kaavoituksen eteneminen –taulukkoa muutettu siten, että kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville ennen lautakunnalle esittelyä.

Gotlanninkadun varteen suunnitellaan kerrostaloa opiskelija-asuntoja varten. Uuden asuintalon liikenteen melulta suojatulle puolelle on tavoitteena rakentaa uusi yleinen puistikko. Hankkeen lähtökohdista on mahdollista keskustella Utta Itä-Helsinkiä tapahtumassa 15.3.2019 klo 15.00–19.00 kulttuurikeskus Stoassa. Tilaisuudessa on lisäksi mahdollista esittää ideoita ja toiveita uuden puistikon suunnittelua varten.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASSA (OAS) esitetään miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy Helsingin karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Asemakaavan muutos koskee nykyistä asuntolarakennusten tonttia 45052/2, nykyistä pysäköintitonttia 45052/3, Gotlanninkatuun rajoittuvaa puistoaluetta ja suojaviheraluetta sekä Asujanpolun, Itäpolun ja Gotlanninkadun katualueita. Tavoitteena on mahdollistaa asuntorakentaminen Gotlanninkadun varteen siten, että nykyinen liikenteen aiheuttamille ympäristöhäiriöille altistuva puistoalue pienenee kooltaan, mutta paranee merkittävästi laatutasoltaan. Tavoitteena on lisäksi mahdollistaa opiskelija-asuntojen rakentaminen siten, että uudisrakennus liittyy nykyiseen Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön (HOAS) kohteeseen nykyisellä tontilla 45052/2. Alueen läpi kulkevat jalankulun- ja pyöräilyn väylät (Asujanpolku, Itäpolku) suunnitellaan siten, että ne ovat osa vaihteittain valmistuvaa pyöräilyn baanaverkkoa.

Osallistuminen ja aineistot

Hankkeesta on mahdollista keskustella Uutta Itä-Helsinkiä tapahtumassa 15.3.2019 klo 15.00–19.00 kulttuurikeskus Stoassa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa on esillä 4.3.–22.3.2019 seuraavissa paikoissa:

- kulttuurikeskus Stoassa, Turunlinnantie 1
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Aineistoon voi käydä tutustumassa Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa (käyntiosoite Sörnäistenkatu 1, ala-aula, avoinna ma-to klo 9-16, pe 10-15), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun karta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 22.3.2019**. Niille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa, lähetetään tieto lautakunnan päätöksestä.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, avoinna arkisin ma-pe klo 8.15 – 16) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
 - Puotila-seura
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

Vaikutusten arviointi

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

Suunnittelun taustatietoa

Helsingin kaupunki omistaa alueet. Kaavoitus on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Voimassa olevissa asemakaavoissa (1975 ja 2013) tontti 45052/2 on asuntolarakennusten korttelialuetta ja tontti 45052/3 autopaikkojen korttelialuetta. Lisäksi alueella on puistoaluetta sekä jalankulun ja pyöräilyn katualuetta.

Voimassa olevassa Helsingin yleiskaavassa (2016) alue on osittain liike- ja palvelukeskustaa C1 ja osittain asuntovaltaista aluetta A1. Yleiskaavaan on lisäksi alueen kohdalle merkitty sijainniltaan ohjeellinen osa pyöräilyn baanaverkko.

Tontilla 45052/2 sijaitsee vuonna 1977 valmistunut opiskelija-asuntojen kerrostalo. Tontti 45052/3 on kolmen eri yhtiön käytössä oleva pysäköintialue. Gotlanninkatuun, Asujanpolkuun ja Itäpolkuun rajoittuu pieni puistoalue, jota ei ole nimetty.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Mikko Näveri, arkkitehti, (09) 310 37331, mikko.naveri@hel.fi

Liikenne

Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37129, jussi.jaaska@hel.fi

Teknistoloudelliset asiat

Anu Haahla, ympäristöasiantuntija, p. (09) 310 28916,
anu.haahla@hel.fi

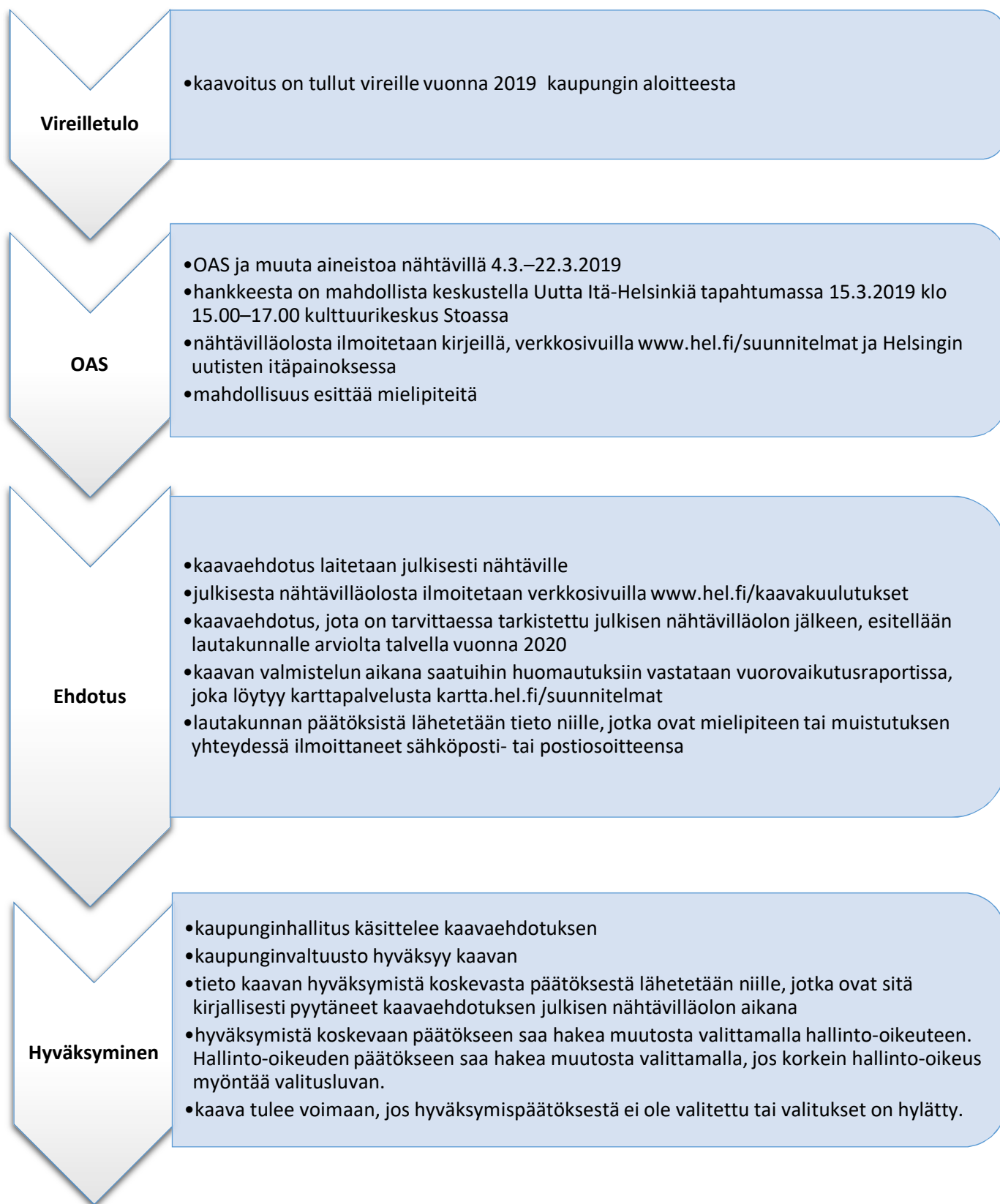
Julkiset ulkotilat

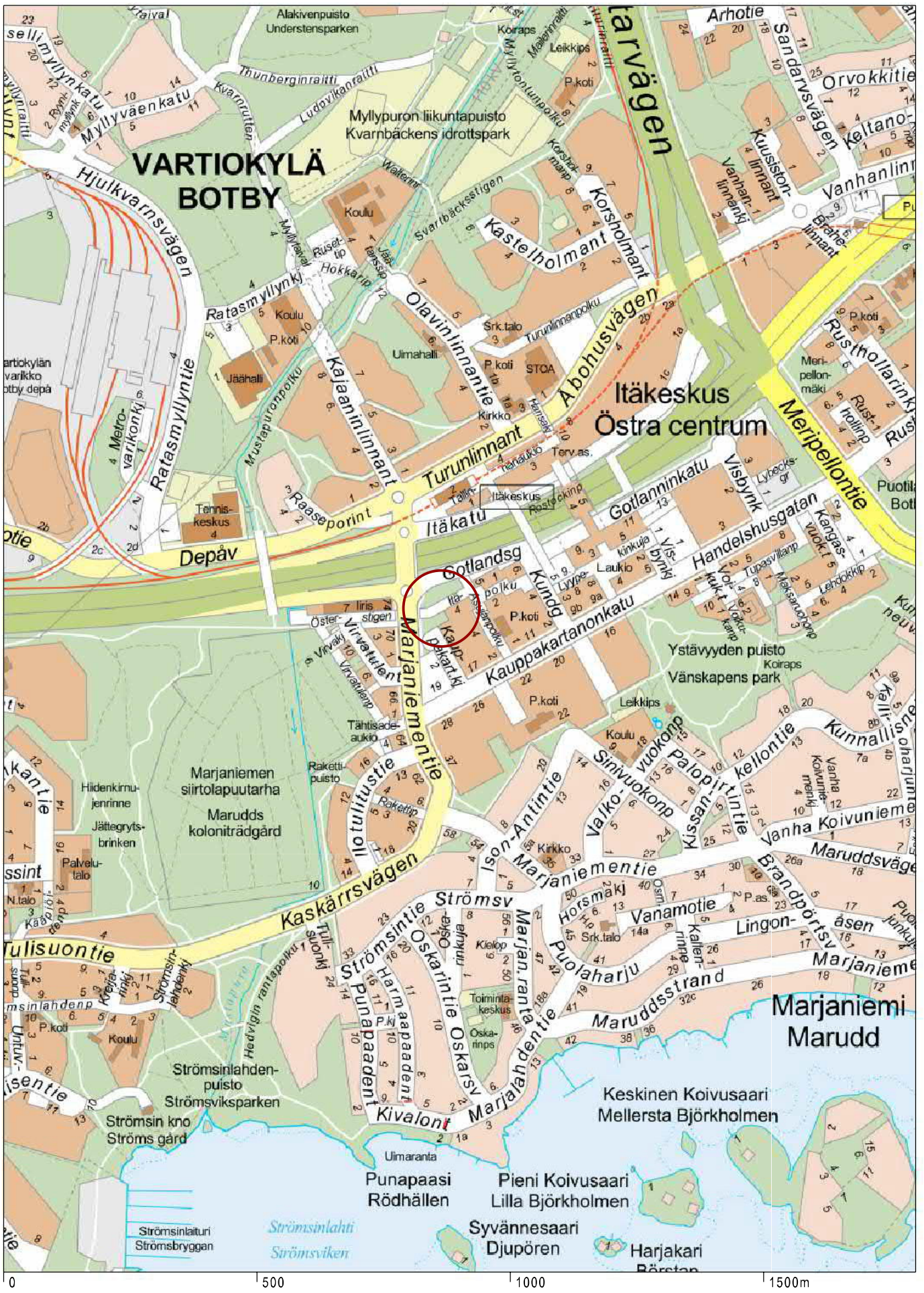
Nina Mouhu, aluesuunnittelija p. (09) 310 39838, nina.mouhu@hel.fi



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

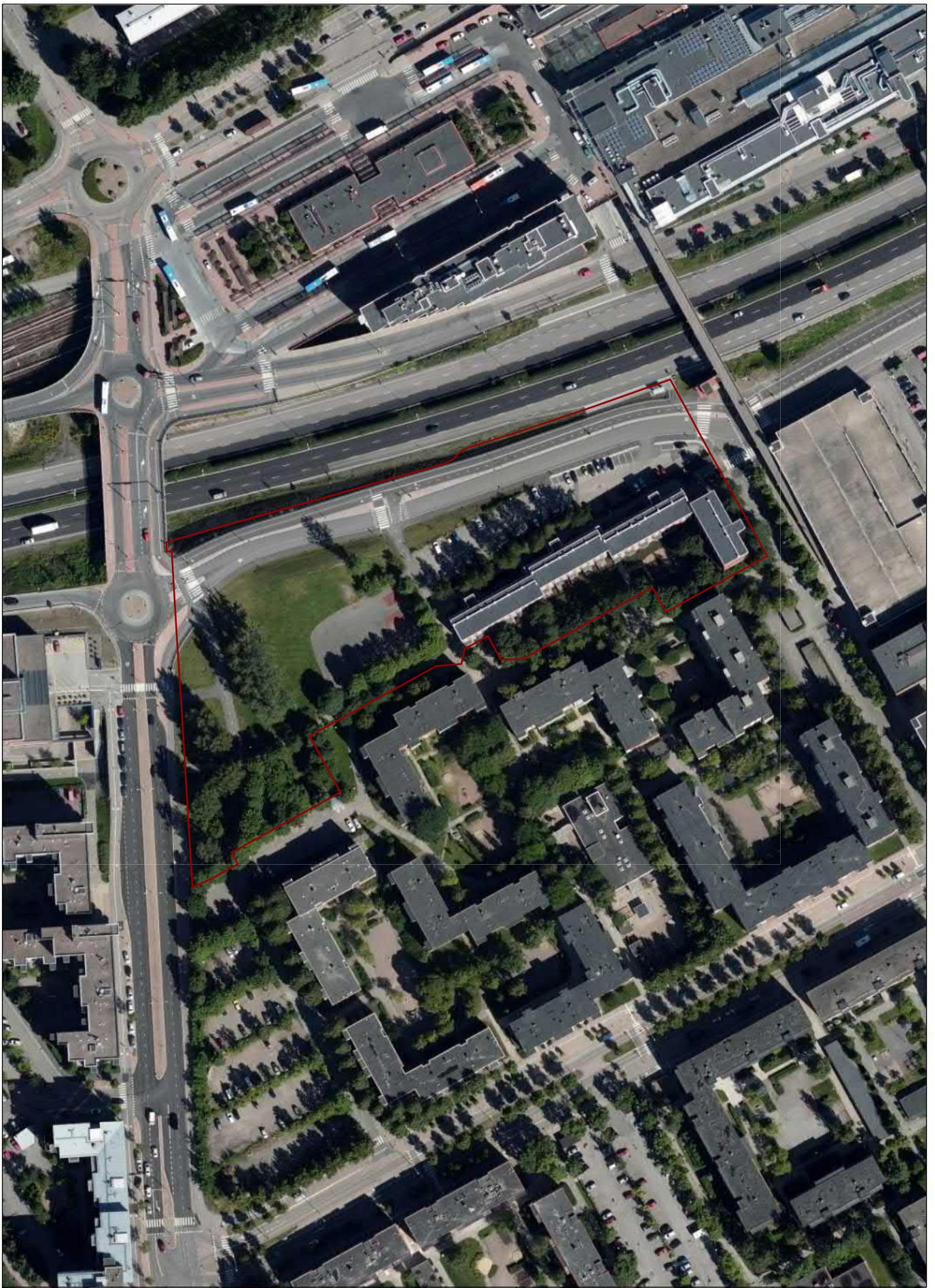
Kaavoituksen eteneminen





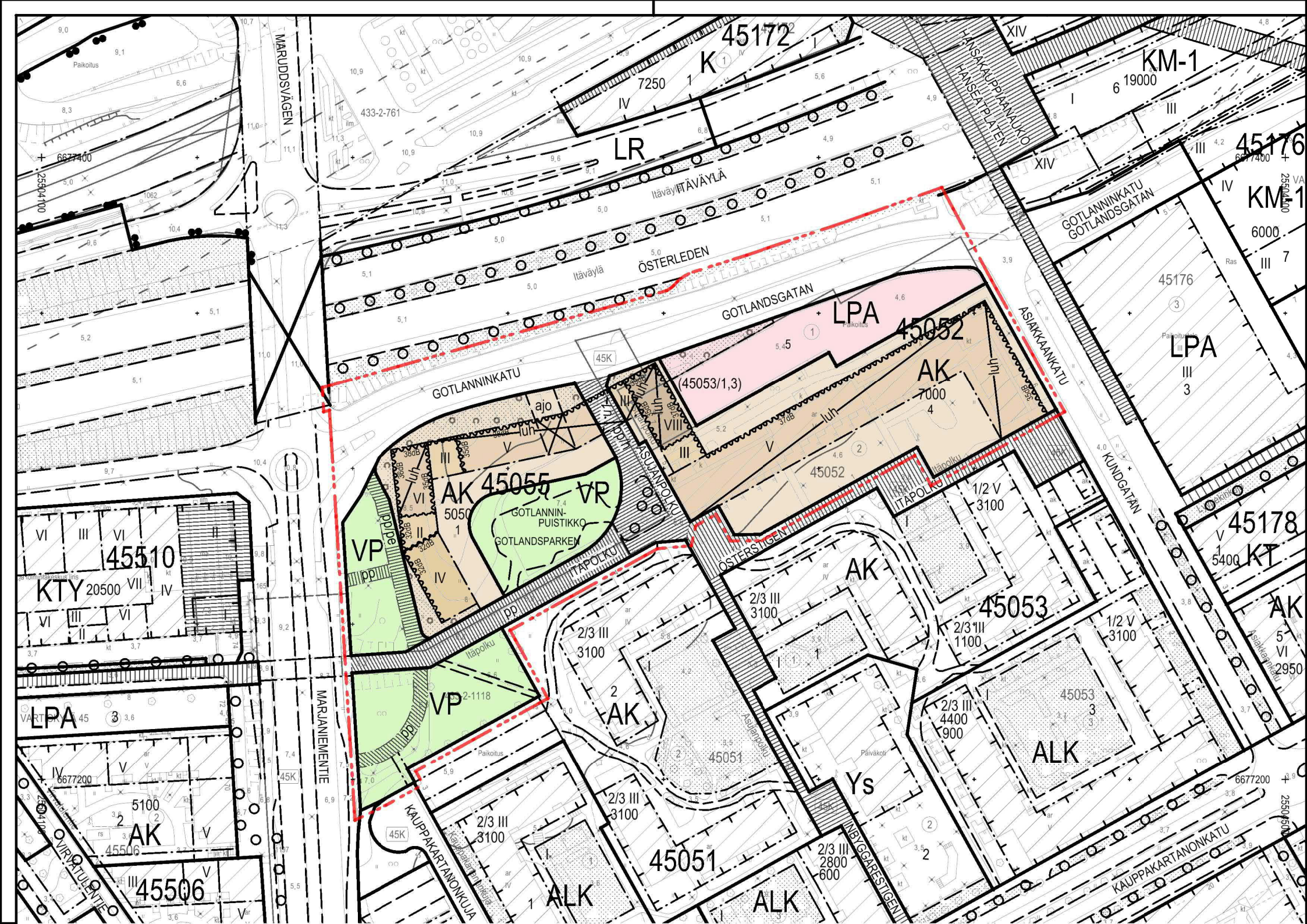
Sijaintikartta
Vartiokylä, Gotlanninkatu 1-3

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen alueyksikkö



Ilmakuva
Vartiokylä, Gottlanninkatu 1-3

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen yksikkö



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSET

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH
-BESTÄMMELSER



Asuinkerrostalojen korttelialue.

Kvartersområde för flervåningshus.



Autopaikkojen korttelialue.

Kvartersområde för bilplatser.



Puisto

Park



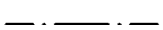
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



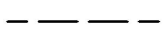
Osa-alueen raja.

Gräns för delområde.



Likimääräinen osa-alueen raja.

Ungefärlig gräns för delområde.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Riktigivande gräns för område eller del av område.

20

Korttelin numero.

Kvartersnummer

1

Ohjeellisen tontin numero.

Nummer på riktigivande tomt.

GOTLANNIN-
PUISTIKKO

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

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

5050

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

IV

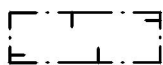
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

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

(45053/1,3)

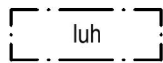
Suluissa oleva lukusarja osoittaa korttelit ja ohjeelliset tontit, joiden autopaikkoja saa sijoittaa alueelle.

Talserien inom parentes anger de kvarter och de instruktiva tomter vilkas bilplatser får förläggas till området.



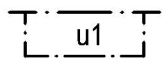
Rakennusala

Byggnadsyta.



Alueella talotyypin tulee olla luhtikäytävätila. Luhtikäytävät sijoitetaan katumelun puolelle.

På området ska som byggnadstyp ha loftgångsbyggnader. Loftgångarna ska placeras mot sidan för gatutrafikbuller.



Tonttiin 45055/1 liittyvä, ulokkeena oleva rakennuksen osa, jonka saa rakentaa likimääräisen tason +26 alapuolelle. Ulokkeen alle tulee jäädä vähintään 3,5 metriä korkea vapaa tila jalankulku-, -pyörä ja huoltoliikennettä varten. Ulokkeen rakenteita saa ulottaa katualueelle siten, että pyörä- ja huoltoliikenteelle varattu kulkuaukon leveys on vähintään 4,2 m leveä. Uloke tulee rakentaa kiinni rakennukseen tontilla 45052/4. Tonttien välistä rajaseinää ei tarvitse rakentaa.

Byggnadsdel för utsprång i anslutning till tomten 45055/1, som får byggas under ungefärlig nivå +26. Utsprånget ska ha minst 3,5 m fri höjd undertill för gång-, cykel- och servicetrafik. Utsprångets konstruktioner får nå till gatuområdet så att genomfartsöppning för cykel- och servicetrafik och dess är minst 4,2 m bred. Utsprånget ska byggas fast i byggnaden på tomten 45052/4. Brandmur behöver inte byggas mellan tomter.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden kokoääneneristävyyden liikennemelua vastaan on asuinhuoneiden, kokoontumistilojen tai vastaavien tilojen osalta oltava vähintään lukeman osoittamalla tasolla dB.



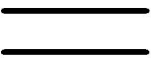
Rakennuksessa oleva kulkuaukko, jonka sijainti ja koko ovat ohjeellisia.



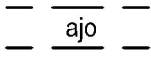
Istutettava osa tonttia, jossa on oltava puita ja pensaita. Alueelle saa sijoittaa yhdyskuntateknisen huollon jakokaappeja.



Istutettava puu tai puurivi. Sijainti on ohjeellinen.



Katu



Alueella oleva ajoyhteys, jonka sijainti ja koko ovat ohjeellisia.



Jalankululle ja pyöräilylle varattu katu.



Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.



Jalankululle ja pyöräilylle alueen osa, jossa pelastusajo on sallittu. Pelastusajoneuvojen paino tulee ottaa huomioon aluetta suunniteltaessa.

Beteckningen anger att den totala ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och övriga konstruktioner mot denna sida av byggnadsytan i bostads-, samlings- och motsvarande rum ska vara minst det antal dB som talet anger.

Genomfartsöppning i byggnaden. Läget och storlek är riktgivande.

Del av tomten som ska planteras, där det ska finnas trä och buskar. På området för placeras kommunaltekniska fördelningskåpar.

Träd eller trädråd som ska planteras. Läget är riktgivande.

Gata

Körförbindelse inom området. Läget och storlek är riktgivande.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata.

För allmänt gång- och cykeltrafik reserverad del av område.

Gata reserverad för cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.

För gång- och cykeltrafik reserverad del av område, där utryckningstrafik är tillåten. Räddningsfordonens vikt ska beaktas vid planeringen av området.

AK-KORTTELIALUEET:

Korttelialueelle saa rakentaa asumista palvelevia yhteis-, varasto- ja huoltotiloja sekä teknisiä tiloja asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Korttelialueella saa sen estämättä, mitä suurimmasta sallitusta kerrosalasta ja kerrosluvusta on määrätty, rakentaa ylimmän asuinkerroksen yläpuolelle teknisiä tiloja, saunoja ja puolilämpimiä asukkaiden yhteistiloja kuten kasvihuoneita. Ylimääräisten kattokerrosten suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota niiden kaupunkivalliseen ilmeeseen.

Rakennusten maantasokerroksissa saa olla liiketiloja ja julkisia lähipalvelutiloja sekä kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja.

Kaikissa 1 200 k-m² suuremmissa asuinrakennushankkeissa on asukkaiden käyttöön rakennettava riittävästi yhteisiä vapaa-ajantiloja ja vähintään 1 talopesula.

Asumista palvelevia yhteistiloja, oleskelupihoja ja leikkipaikkoja saa rakentaa tonteille 45052/4 ja 45055/1 yhteisinä.

Porrashuoneeseen tulee olla sisäänkäynti sekä kadun että pihan puolelta.

Tontilla 45055/1 jätehuollon tarvitsemat tilat tulee sijoittaa rakennusten pohjakerrokseen siten, että ne voidaan huoltaa viereiseltä kadulta.

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

Alle 4- kerroksisten rakennusosien vesikatot on rakennettava kattoterasseiksi tai hulevesiä pidättäviksi viherkatoiksi.

Rakennusten julkisivujen tulee olla paikalla muurattua punatiiltä. Sisäpihalla julkisivut saavat olla myös vaaleaa muurausta tai paikalla muurattuja ja rapattuja.

Gotlannipuistikkoon rajautuvat piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä puiston kanssa.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä leikkipaikkoina, kulkuteinä tai pysäköintiin, on istutettava käyttäen myös puita ja pensaita.

Tonttien piha-alueet tulee suunnitella siten, että kulkua tontilta suoraan Asujanpolun pyöräilyn väylälle on rajoitettu istutuksin, matalin kaitein tai vastaavin keinoin, kuitenkin mahdolliset pelastusturvallisuuden tarpeet huomioiden. Asujanpolun ja Gotlanninkatun risteuksen kohdalla tontille tehtävissä istutuksissa tulee huomioida pyöräväylän näkyvyys.

Tontteja ei saa aidata.

Hydrologia ja kestävä kehitys:

Maanvaraisilla piha-alueilla ja puistoissa tulee suosia kuivatusvesien maanimeytys-, hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja, jotka poistavat vettä pintakuivatusjärjestelmästä.

Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavien teknisten laitteistojen sijoittaminen kattopinnoille on sallittua.

Alueen vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoitetaso.

AK-KVARTERSOMRÅDEN:

På kvartersområdet får byggas för invånarna avsedda gemensamma utrymmen, förråd, service- och tekniska utrymmen utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.

På kvartersområde får, oavsett vad som bestämts om största tillåtna våningsyta och våningsantal, ovanför översta bostadsvåningen byggas tekniska utrymmen, bastur och halvvarma utrymmen för invånarnas gemensamma bruk, som växthus. I planeringen av extra takvåningar ska fästas särskild uppmärksamhet vid deras framtoning i stadsbilden.

I byggnads marknivåplan får finnas affärs- och offentliga serviceutrymmen samt utrymmen för kommunalteknik.

I alla bostadsprojekt som överstiger 1 200 m² våningsyta ska det byggas tillräckligt med gemensamma fritidsutrymmen och minst en tvättstuga för invånarna.

Gemensamma utrymmen som betjänar boende, gården för utevistelse och lekplatser får byggas som gemensamma för tomter 45052/4 och 45055/1.

Trapphus bör ha ingång från både gatan och gården.

På tomten 45055/1 utrymmena för avfallshantering ska placeras i byggnadernas bottenvåning så, att avfallshanteringen sker från intilliggande gata.

Balkongerna ska byggas innanför byggnadsytan och förverkligas antingen indragna i byggnadskroppen eller så, att de bildar en enhetlig fasadyta.

Delar av byggnader under 4 våningar ska byggas som takteras eller dagvattenfördröjande gröntak.

Byggnadernas fasader ska vara av på platsen murat rött tegel. På innergården fasader får också vara av på platsen murat ljus tegel eller på platsen murat tegel och rappade.

Gårdsområdena som gränsar till Gotlandsparken ska planeras och förverkligas enhetligt med parken.

Obebyggda tomtedelar som ej används som lekplatser, vägar eller för parkering ska även planteras med träd och buskar.

Tomternas gårdsområden ska planeras så att gång från tomten direkt till Inbyggarestigens cykelled begränsas med planteringar, låga räcken eller med motsvarande metoder, dock så att eventuella räddningssäkerhetsbehov beaktas. Intill korsningen mellan Inbyggarestigen och Gotlandsgatan ska planteringar som görs på tomten beakta cykelledens siktbarhet.

Tomterna får inte inhägnas.

Hydrologi och hållbar utveckling:

På markbelagda gårdsområden bör sådana lösningar föredras, som avlägsnar vatten från systemet genom ytdränering, såsom markabsorbering, nyttbruk och avdunstning.

Nödvändig apparatur för produktionen av förnybar energi får och placeras på takytorna.

Områdets gröneffektivitet ska uppfylla Helsingfors grönytefaktors målsättningsstäl.

Ympäristöhäiriöt:

Tontilla 45055/1 tulee kiinnittää erityistä huomiota voimakkaan liikennemelun suuntaan avautuvien asuinhuoneiden tuuletusratkaisujen melutorjuntaan.

Tontilla 45055/1 rakennuksessa oleva kulkuaukko on varustettava liikenteen melua sisäpihalle ja puistoon vähentävällä umpinaisella ajoportilla.

Leikkiin ja oleskelun tarkoitetut piha-alueet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvot ulkona.

Oleskeluparvekkeet tulee suojata liikennemelun torjumiseksi. Parvekkeita ei saa sijoittaa niille julkisivuille, joille annettu äänitasoerovaatimus 35 dB tai sitä suurempi.

Rakennusten ilmanotto tulee järjestää tehokkaasti suodatettuna kattotasolta mahdollisimman etäältä itäväylästä.

Pysäköinti:

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot: ap/140 k-m2

Opiskelija-asunnoille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja, lukuun ottamatta tonttia 45055/1, jonne on toteutettava vähintään 2 autopaikkaa liikuntaesteisten käyttöön ja satunnaiseen tontilla pysäköintiin.

Kaupungin vuokra-asunnot tai ARA-vuokra-asunnot:
Autopaikkamäärä on 20 % pienempi kuin vastaavissa omistusasunnoissa.

Jos taloyhtiö osoittaa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muulla tavalla varaavansa yhtiön asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voidaan autopaikkojen vähimmäismäärästä vähentää 5 ap yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10%.

Jos vähintään 50 autopaikkaa toteutetaan keskitetysti nimeämättöminä, voidaan kokonaispaikkamäärästä vähentää 10 %. Jos nimeämättömiä paikkoja toteutetaan yli 200, voidaan kokonaispaikkamäärästä vähentää 15 %.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot ja opiskelija-asunnot 1pp/30 k-m2.

Polkupyöräpaikoista vähintään 75% on sijoitettava rakennuksiin.

Asemakaavan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavia tiloja varten ei tarvitse rakentaa auto- ja pyöräpaikkoja.

Tonttijako:

Tällä kaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Miljöstörningar:

På tomten 45055/1 ska fästas särskild uppmärksamhet vid bullerbekämpningen i vädringsarrangemangen i de bostadsrum som öppnar sig i riktning mot starkt trafikbuller.

På tomten 45055/1 ska byggnadens gångförbindelse vara försedd med en sluten körport som minskar trafikbuller på innergården och i parken.

Gårdsområden som är avsedda för lek och vistelse ska placeras och vid behov skyddas så, att man på dem utomhus uppnår riktvärdena för bullernivån.

Vistelsebalkongerna ska skyddas för att bekämpa trafikbuller. Balkonger får inte placeras i fasader för vilka har angetts krav på en ljudnivåskillnad av 35 dB eller mera.

Byggnadernas luftintag ska ordnas effektivt filtrerad från taknivå så långt ifrån Österleden som möjligt.

Parkering:

Bilplatsernas minimiantal:

Bostäder: 1 bp/140 m2

För studerande bostäder behöver man ej bygga bilplatser med undantag tomten 45055/1, där ska förverkligas minst 2 bilplatser för rörelsehindrade och för tillfällig parkering på tomten.

För stadens hyresbostäder eller ARA-hyresbostäder: Antalet bilplatser får vara 20 % mindre än för motsvarande ägobostäder.

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 bilplatsernas minimiantal minskas med 5 bp per sambruksbilplats, tillsammans dock högst 10 %.

Om man bygger minst 50 bilplatser centralt för oreserverade platser kan det totala antalet minskas 10 %. Om de reserverade platserna är flere än 200 kan det totala antalet minskas med 15 %.

Minimiantalet cykelplatser:

Bostäder och studentbostäder 1 cp/30 m2 vy.

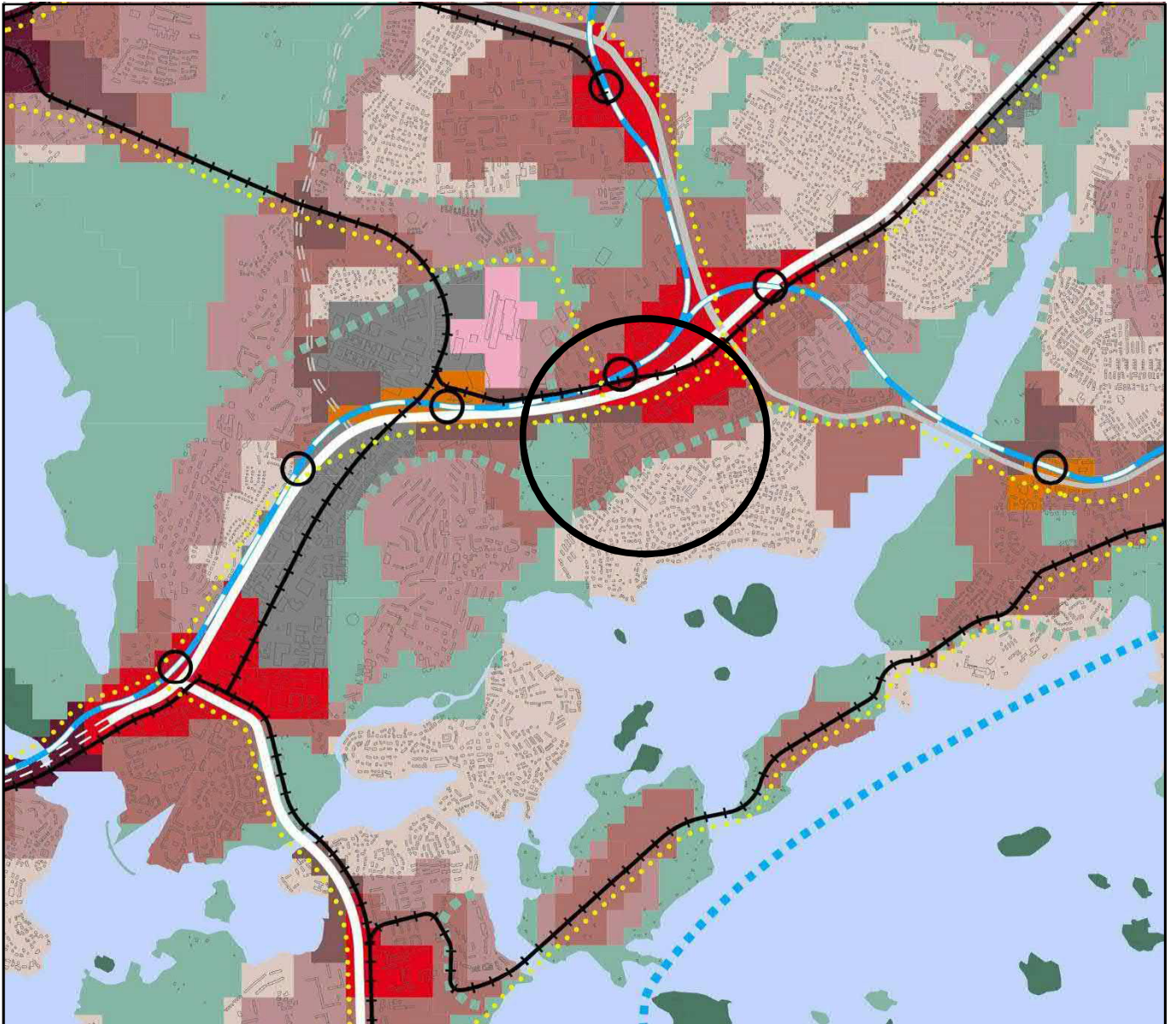
Minst 75 % av cykelplatser ska placeras i byggnaderna.










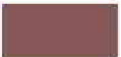











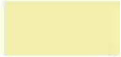

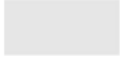





För utrymmen som byggs utöver den i detaljplanen angivna väningsytan behöver inte byggas bil- och cykelplatser.

Tomtindelning:

På detta planområde ska en separat tomtindelning uppgöras för kvartersområde.

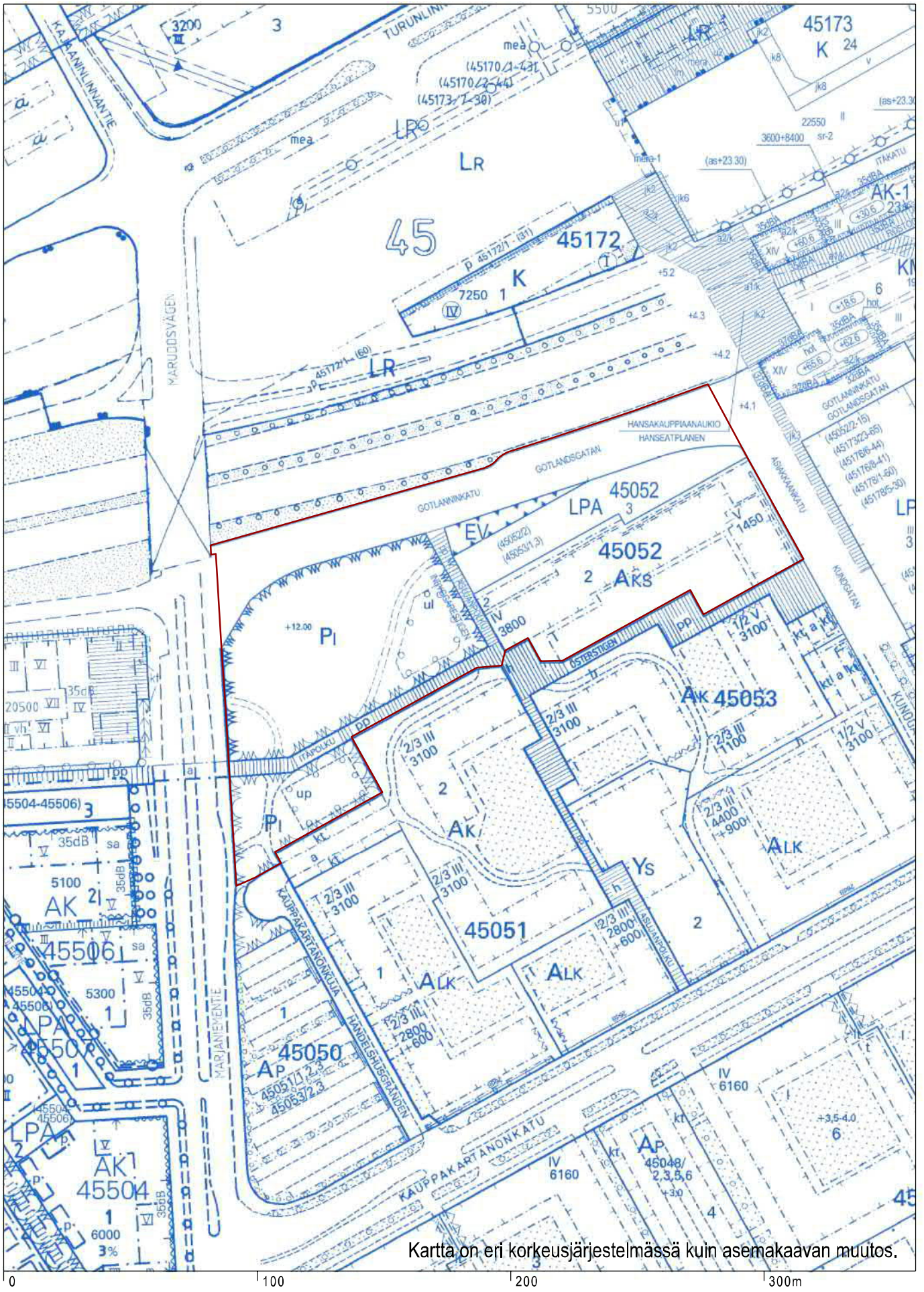




| | | | | | |
|---|---------------------------------|---|---|--|--|
|  | Liike- ja palvelukeskusta C1 |  | Satama |  | Pikaraitiotie |
|  | Kantakaupunki C2 |  | Puolustusvoimien alue |  | Raideliikenteen yhteystarve |
|  | Lähikeskusta C3 |  | Virkistys- ja viheralue |  | Valtakunnallisesti/seudullisesti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

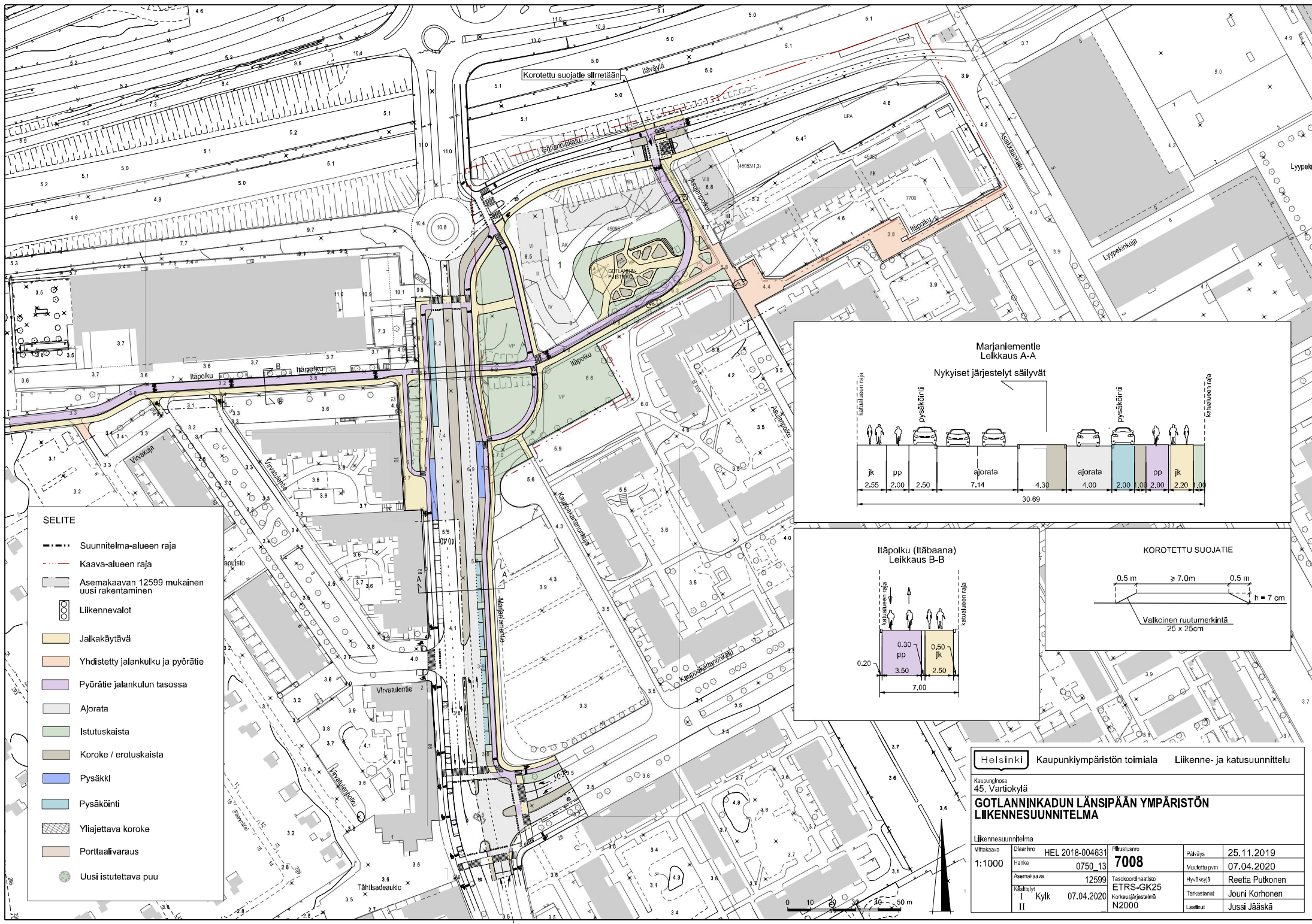
Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta
(kaupunginvaltuusto 26.10.2016)
Gotlanninkatu 1-3, Vartiokylä

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen alueyksikkö

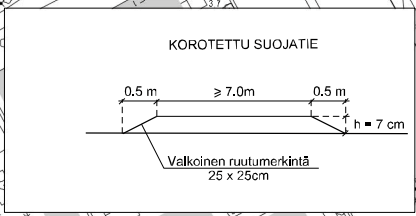
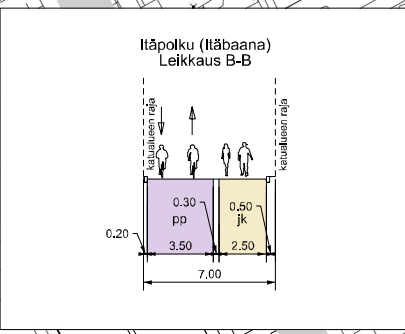
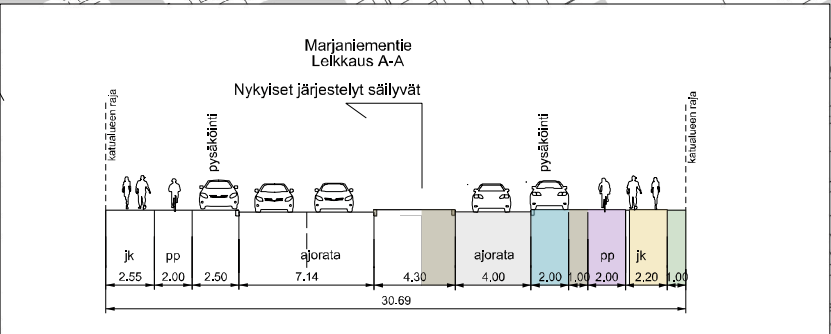


Ote ajantasa-asetmakaavasta
Vartiokylä, Gotlanninkatu 1-3

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen alueyksikkö



- SELITE**
- Suunnitelma-alueen raja
 - Kaava-alueen raja
 - Asemakaavan 12599 mukainen uusi rakentaminen
 - ⊗ Liikennevalot
 - Jalkakäytävä
 - Yhdistetty jalankulku ja pyörätie
 - Pyörätie jalankulun tasossa
 - Ajorata
 - Istutuskaista
 - Koroke / erotuskaista
 - Pysäkki
 - Pysäköinti
 - Ylijätettävä koroke
 - Portaalivaraus
 - Uusi istutettava puu



| | | | | | |
|---|------------|-----------------------------|--------------------|------------------------------|-----------------|
| Helsinki | | Kaupunkiympäristön toimiala | | Liikenne- ja katusuunnittelu | |
| Kaupunginosa 45, Vartiokylä | | | | | |
| GÖTLANNIKADUN LÄNSIPÄÄN YMPÄRISTÖN LIIKENNESUUNNITELMA | | | | | |
| Liikennesuunnitelma | | | | | |
| Mittakaava | Diagrammi | HEL 2018-004631 | Pihustusnumero | Päiväys | 25.11.2019 |
| 1:1000 | Hänke | 0750_13 | 7008 | Muutettu pvm | 07.04.2020 |
| | Asemakaava | 12599 | Tasokoordinaatisto | Hyväksynyt | Reetta Putkonen |
| | Käsitellyt | 07.04.2020 | ETRS-GK25 | Tarkastanut | Jouni Korhonen |
| | II | | Korkeusjärjestelmä | Laatinut | Jussi Jääskä |
| | | | N2000 | | |



HOAS GOTLANNINKATU 1 - 3
VIITESUUNNITELMA

8.8.2019



HOAS:in uudet opiskelijakodit tulevat sijoittumaan hyvien kulkuyhteyksien varrelle Gotlanninkadun ja Marjaniementien risteykseen, Itäkeskuksen metroaseman varteen. Kohde liittyy olemassa olevaan, vuonna 1977 rakennettuun HOAS Asiakkaankatu 6 opiskelija-asuntojen kokonaisuuteen. Rakennusten yhteistilat tullaan sijoittamaan uudisosaan keskitetysti siten, että mm. uudet polkupyörien säilytystilat, ovat kaikkien asukkaiden käytössä. Opiskelija-asunnot avautuvat melusta suojaisalle sisäpihalle, jonne rajautuu uusi, alueen yhteiseen käyttöön tarkoitettu, Gotlannipuistikko. Puistikon eteläreunassa kulkee myös Baana-pyöräilyreitti tulevan rakennuksen läpi aina Gotlanninkadulle saakka.

Uuden rakennuksen arkkitehtuuri on rauhallisen mallittista, mutta samalla kokonaisuus on veistoksellisen näyttävä ja keskeiselle sijainnille sopiva. Rakennuksen punatiilinen ulkokehä liittyy sen osaksi ympäröivää arkkitehtuuria itävälän puolelta katsottaessa. Sisäpihan puolelta julkisivu on vaalea.

Opiskelija-asunnot ovat pääosin yksioitaita sekä osin kaksioitaita. Monipuolisuutta asuntoihin tuo kerroskorkeuksien vaihtelut, joiden ansiosta osaan asuntoihin on saatu nukkumaparvi ja normaalia korkeampi huonekorkeus.

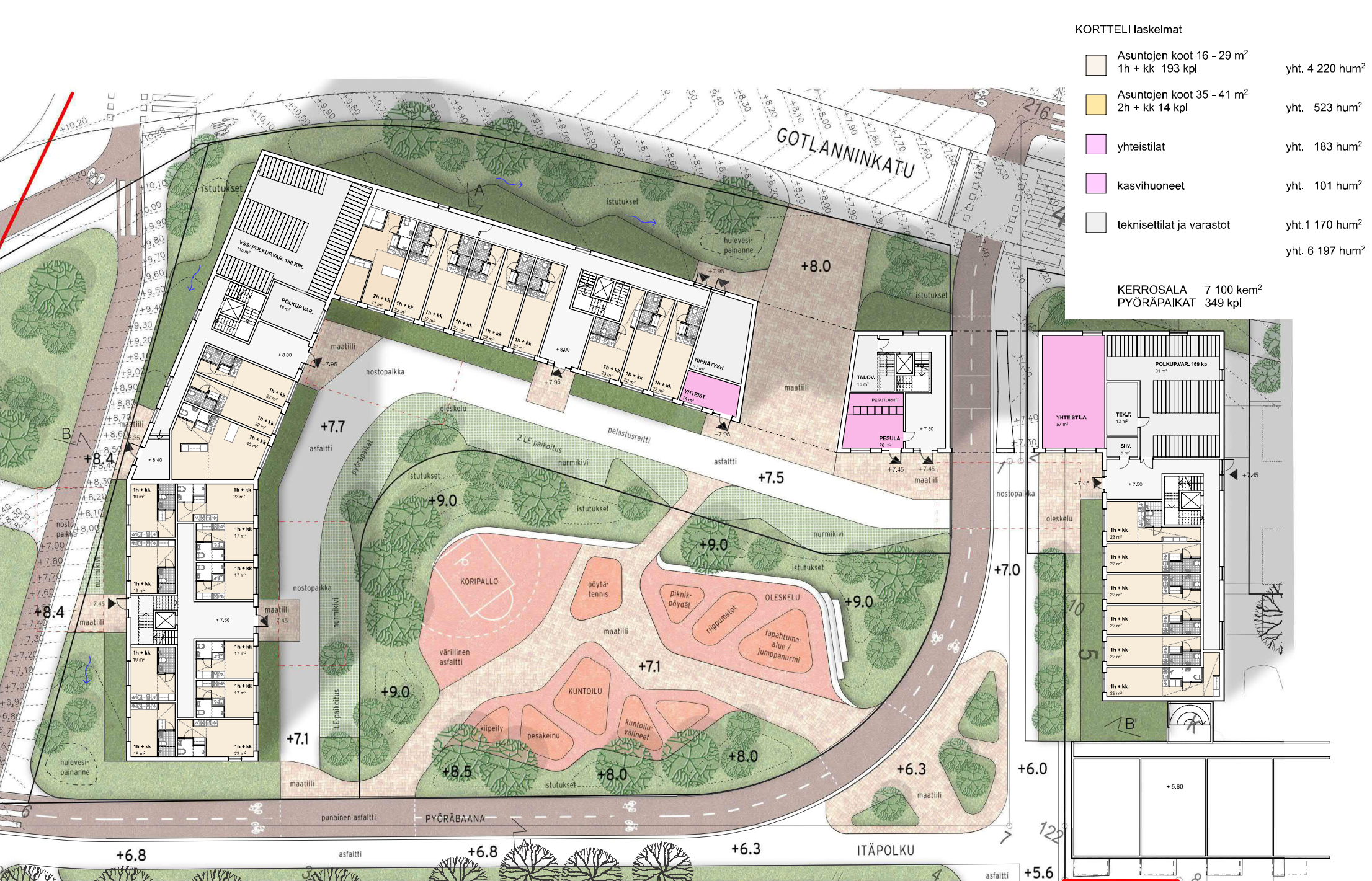
Rakennuksen muuten yksinkertaista arkkitehtuuria rikastaa erikokoiset ikkunat, vaihtelevat kerroskorkeudet ja kattojen muotoilu. Rakennuksen korkeus vaihtelee matalista kahdenkerroksen korkuisista osista kahdeksankerroksen korkeaan osaan. Rakennusosien vaihtelevat korkeudet mahdollistavat hyvään ilmansuuntaan avautuvien ja melusta suojattujen matalien osien kattojen toiminnallisen käytön esimerkiksi oleskeluun. Korkeiden massojen muotoilu tarjoaa sopivassa kaltevuudessa olevat kattopinnat aurinkoenergian talteenottoon, sekä loistavat tilat esim. kasvihuoneelle kaupunkiviljelyä varten.







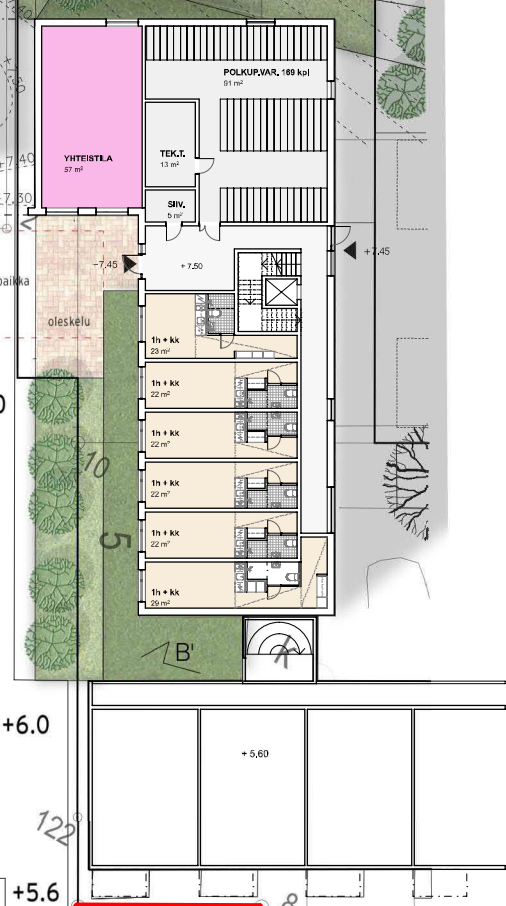


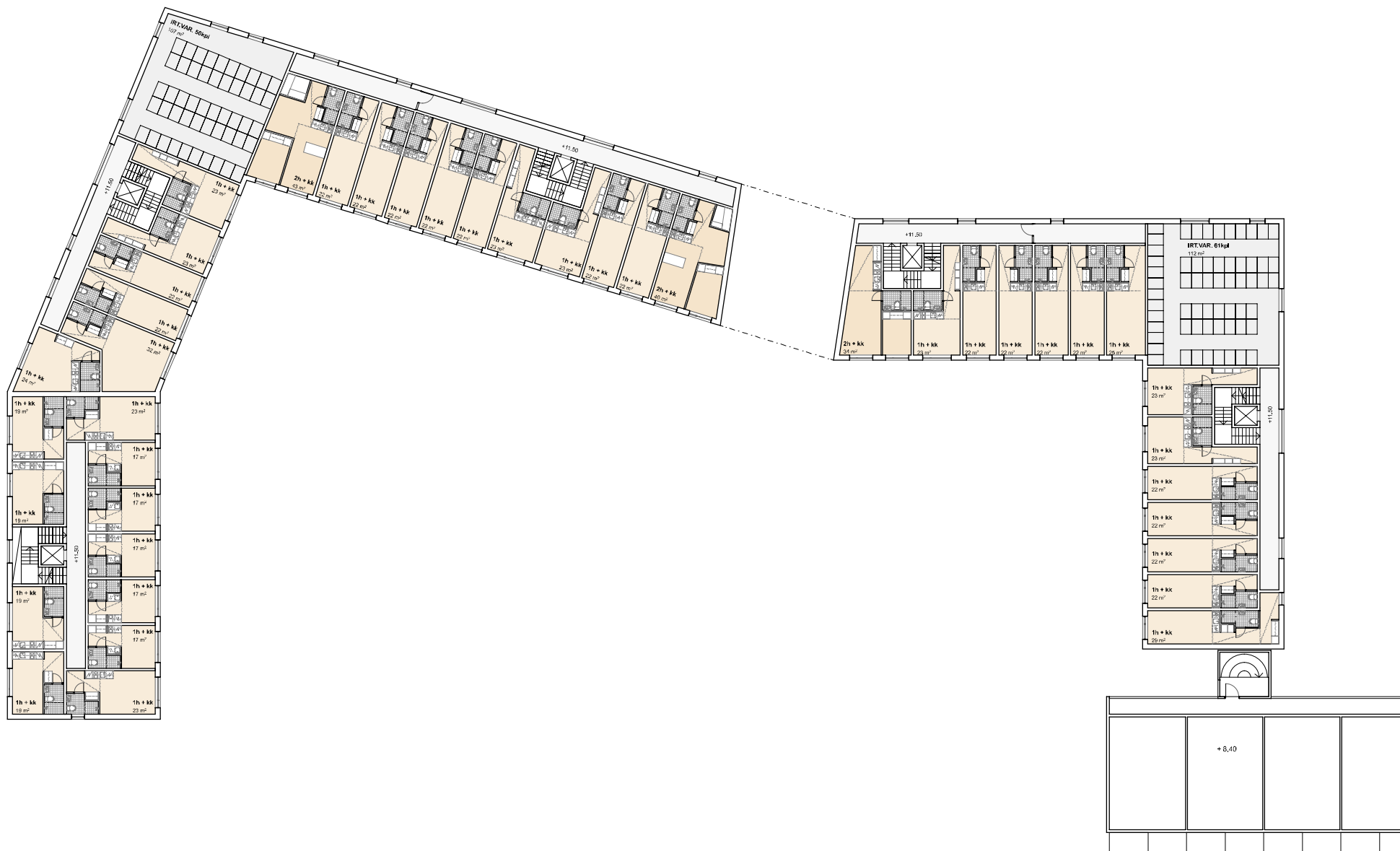


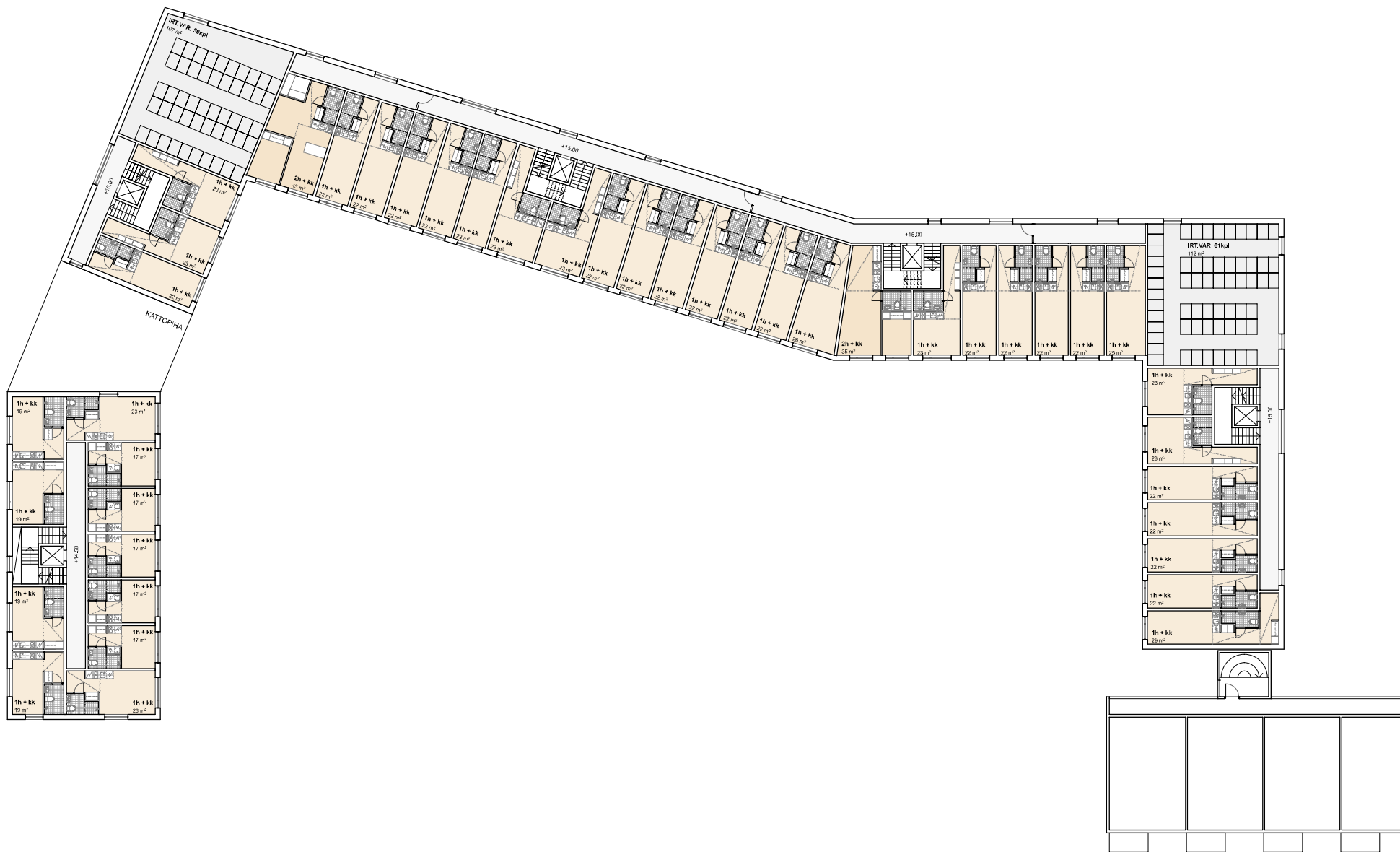
KORTTELI laskelmat

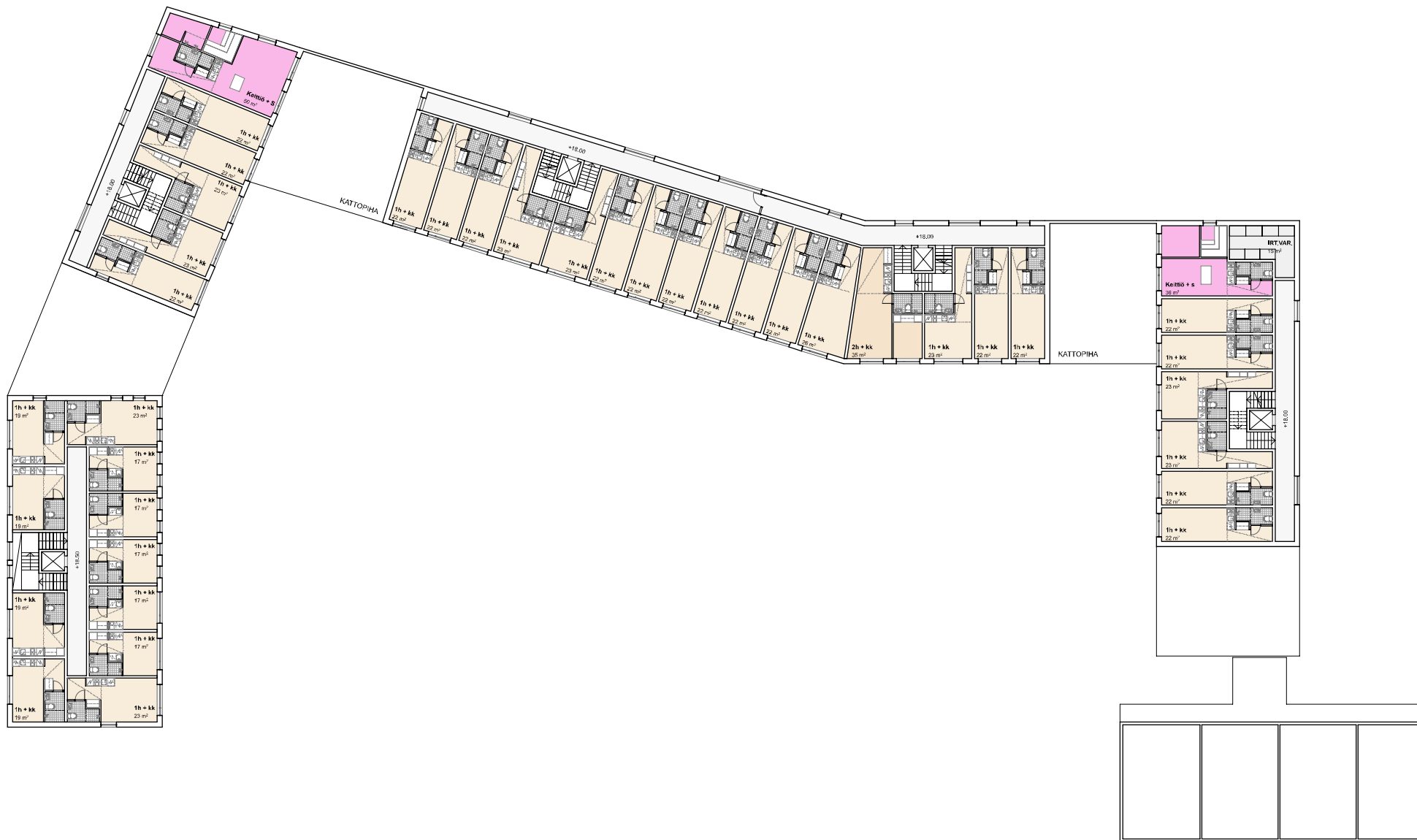
| | |
|---|-----------------------------|
| Asuntojen koot 16 - 29 m ² 1h + kk 193 kpl | yht. 4 220 hum ² |
| Asuntojen koot 35 - 41 m ² 2h + kk 14 kpl | yht. 523 hum ² |
| yhteistilat | yht. 183 hum ² |
| kasvihuoneet | yht. 101 hum ² |
| teknisetilat ja varastot | yht. 1 170 hum ² |
| | yht. 6 197 hum ² |

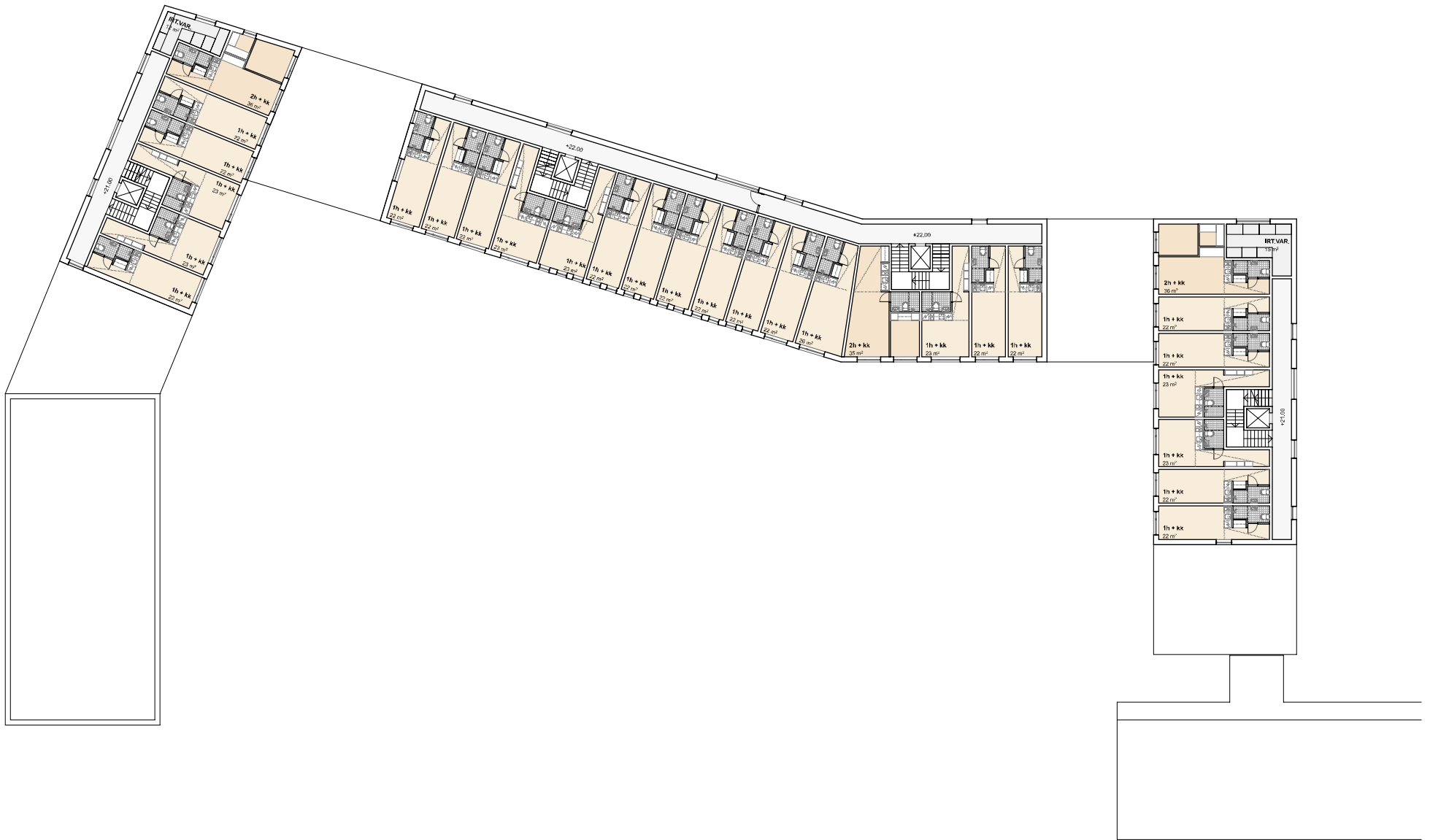
KERROSALA 7 100 kem²
PYÖRÄPAIKAT 349 kpl

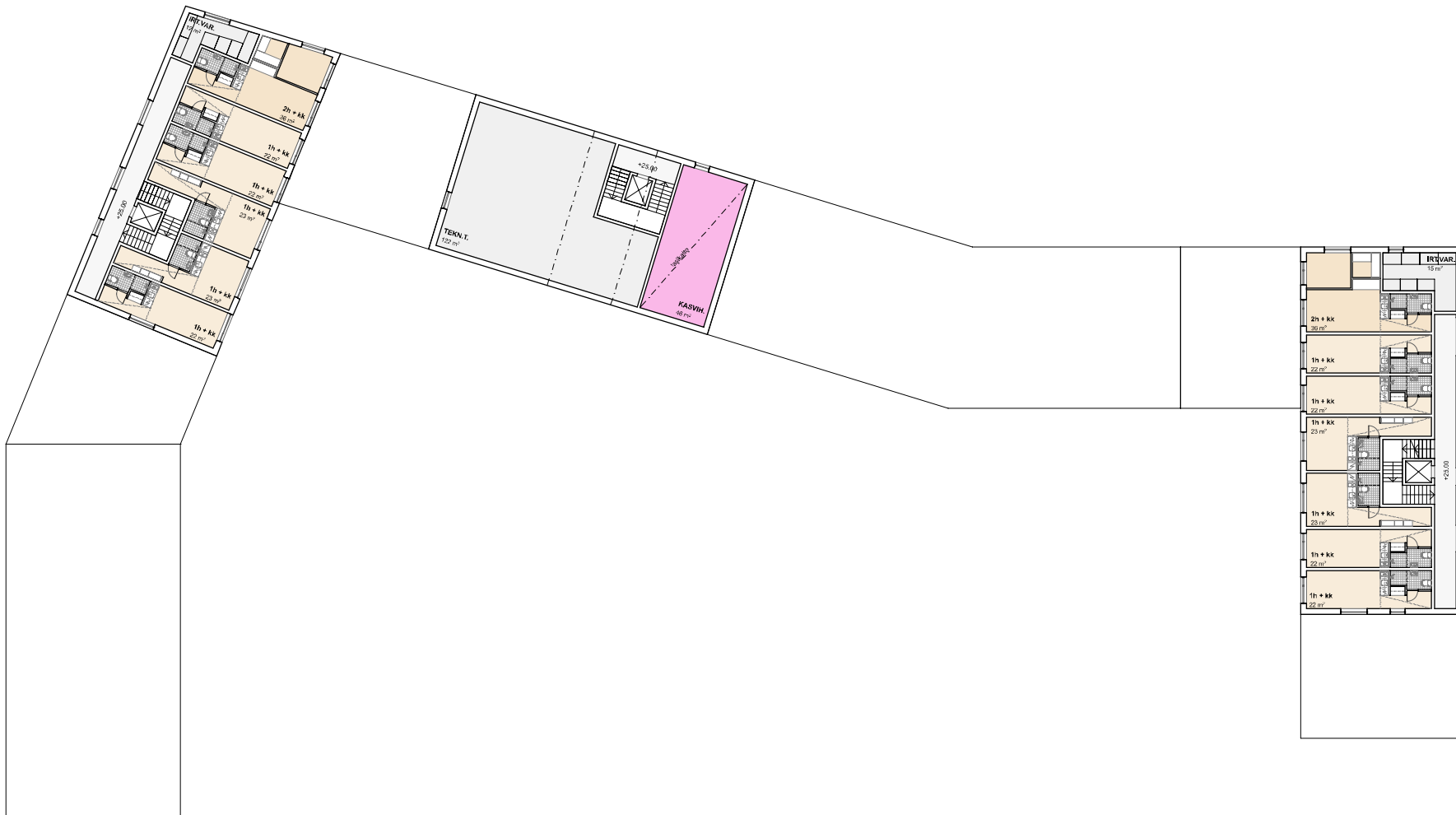


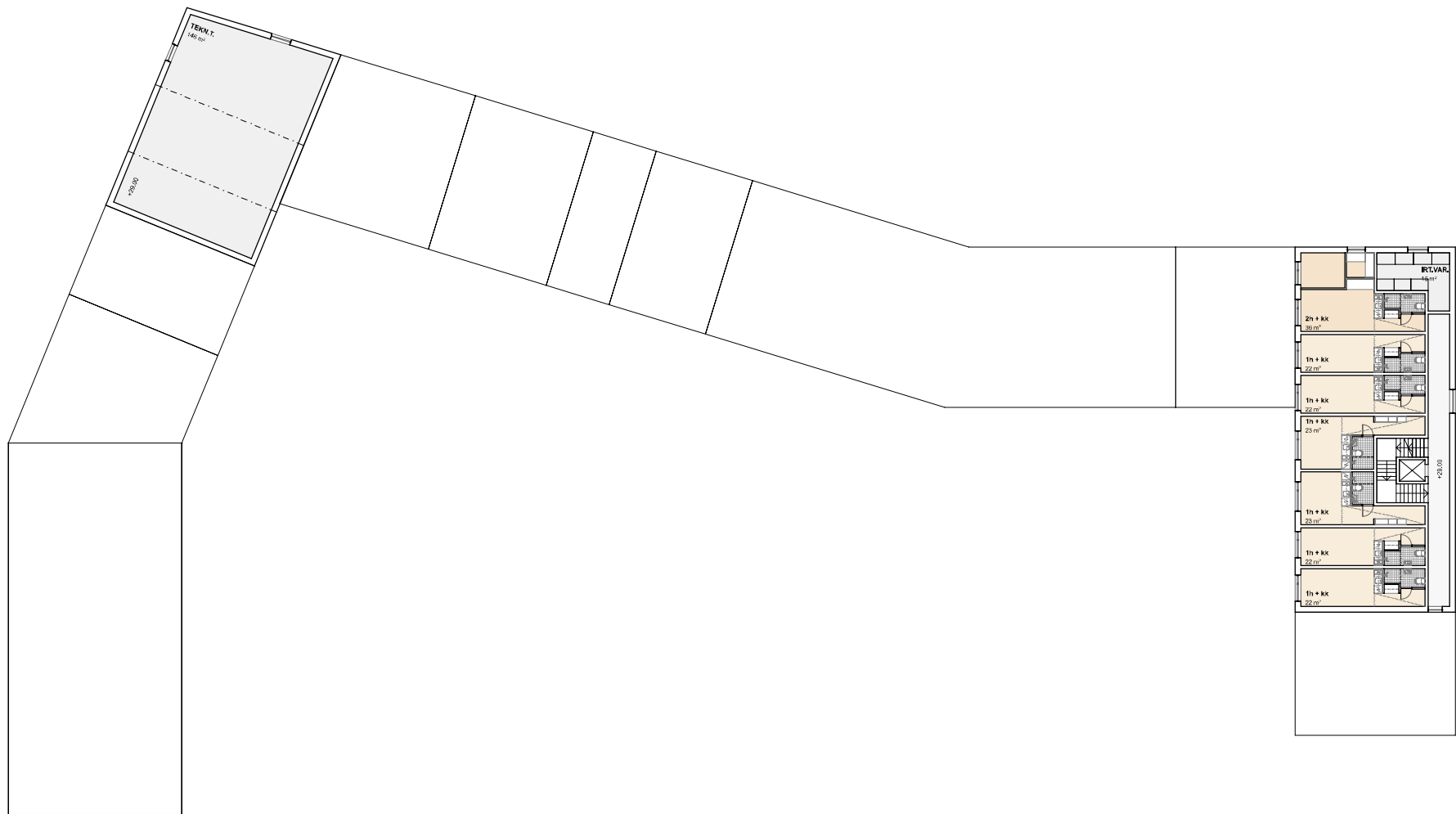


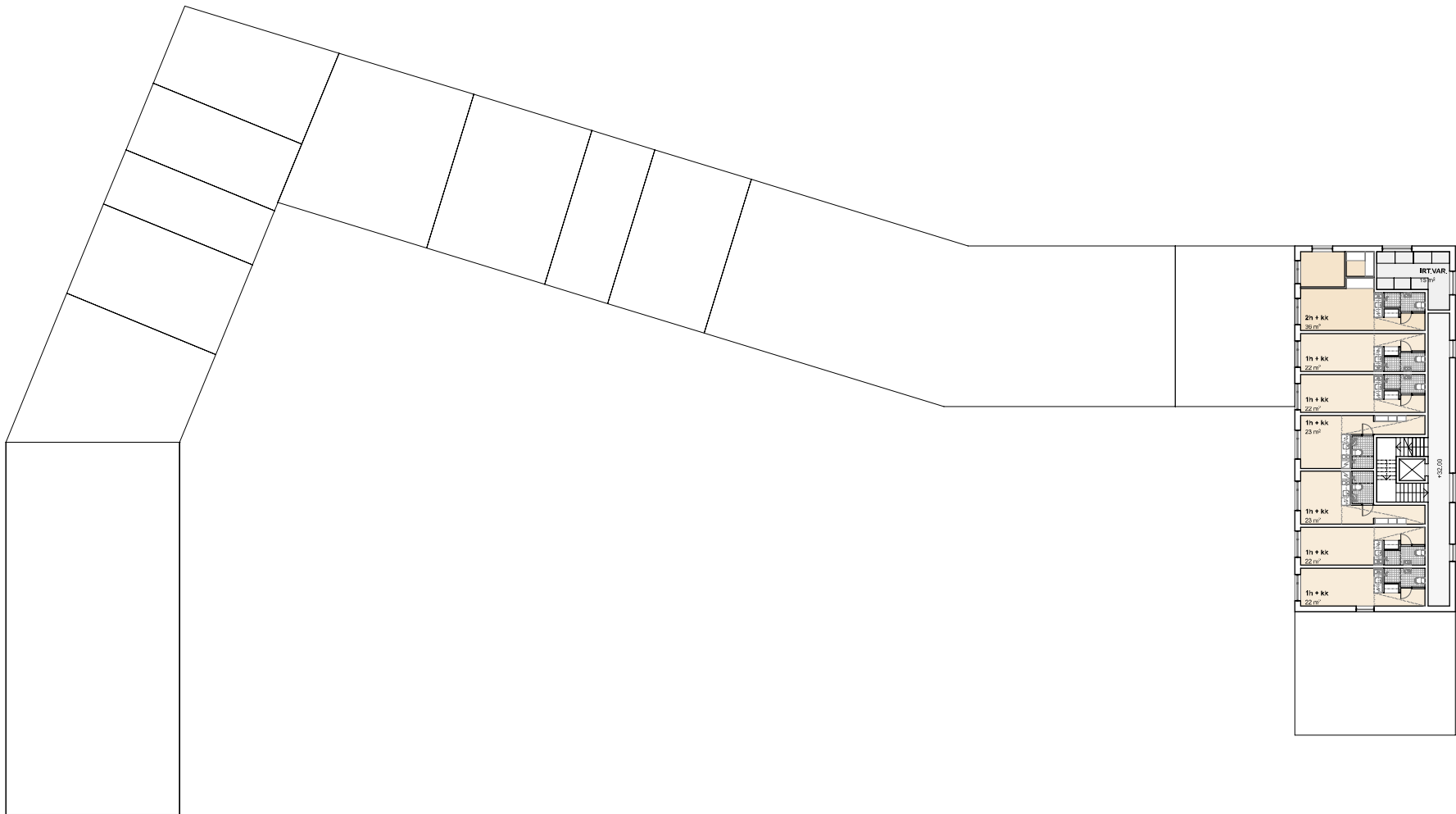


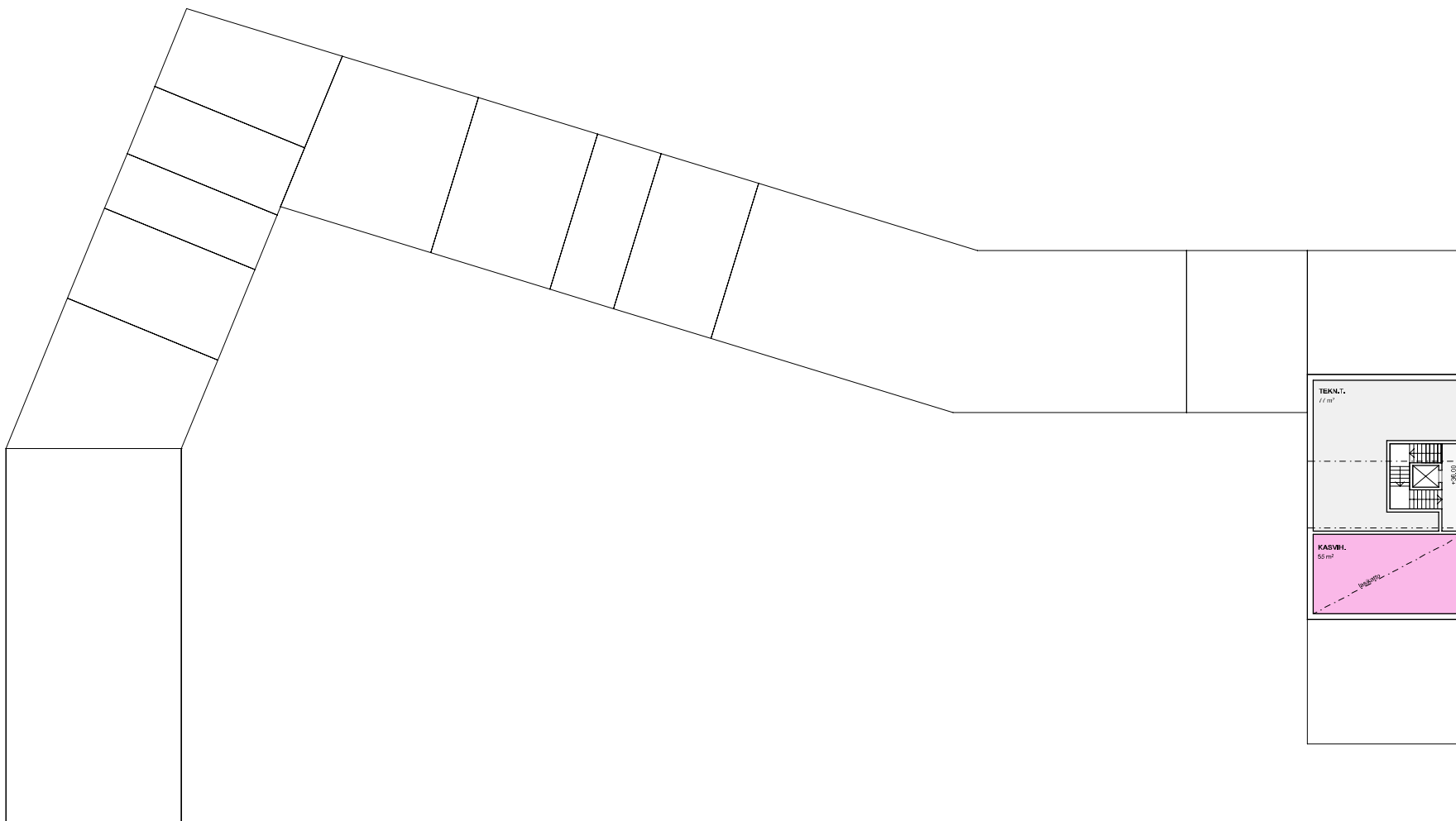
















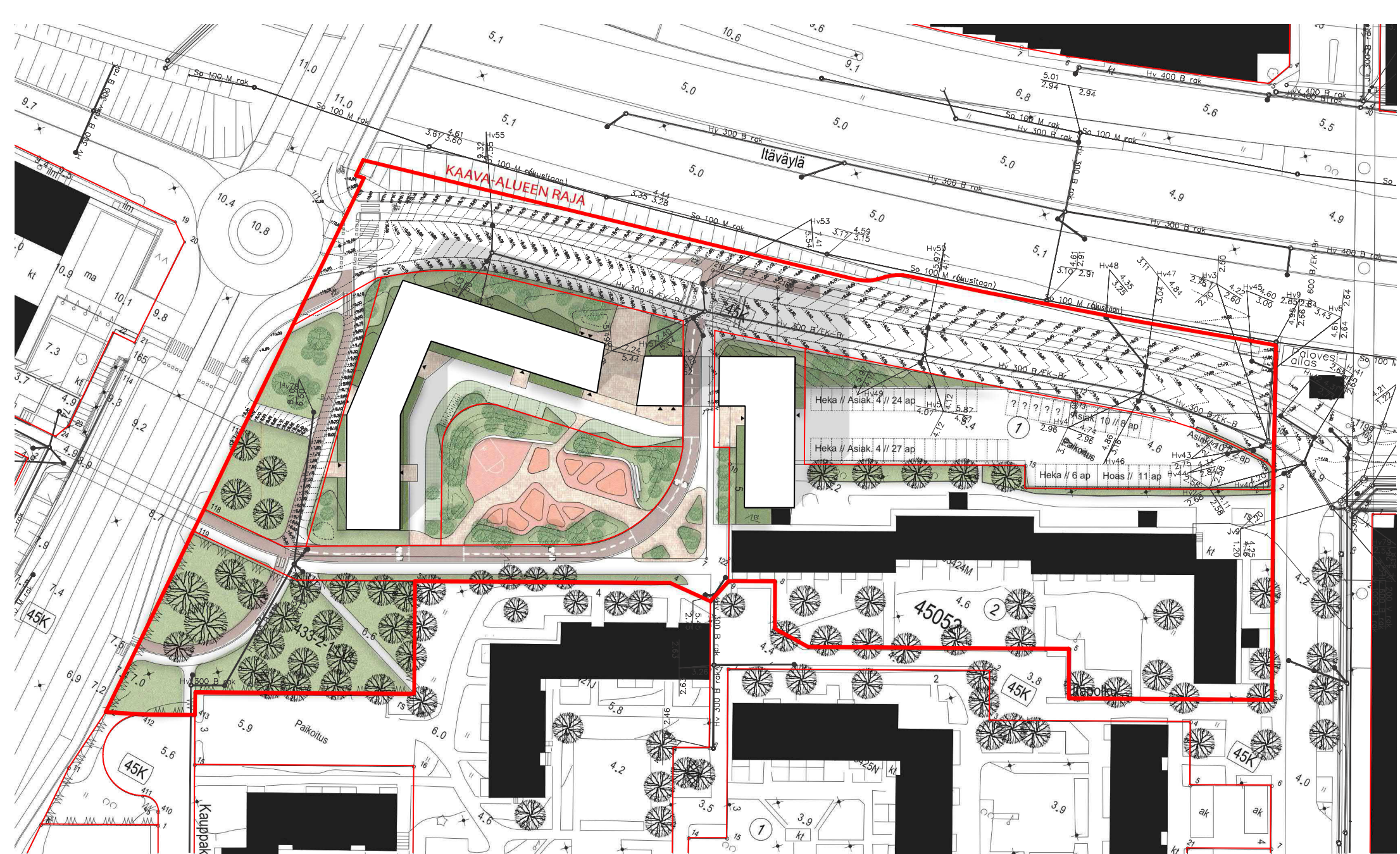


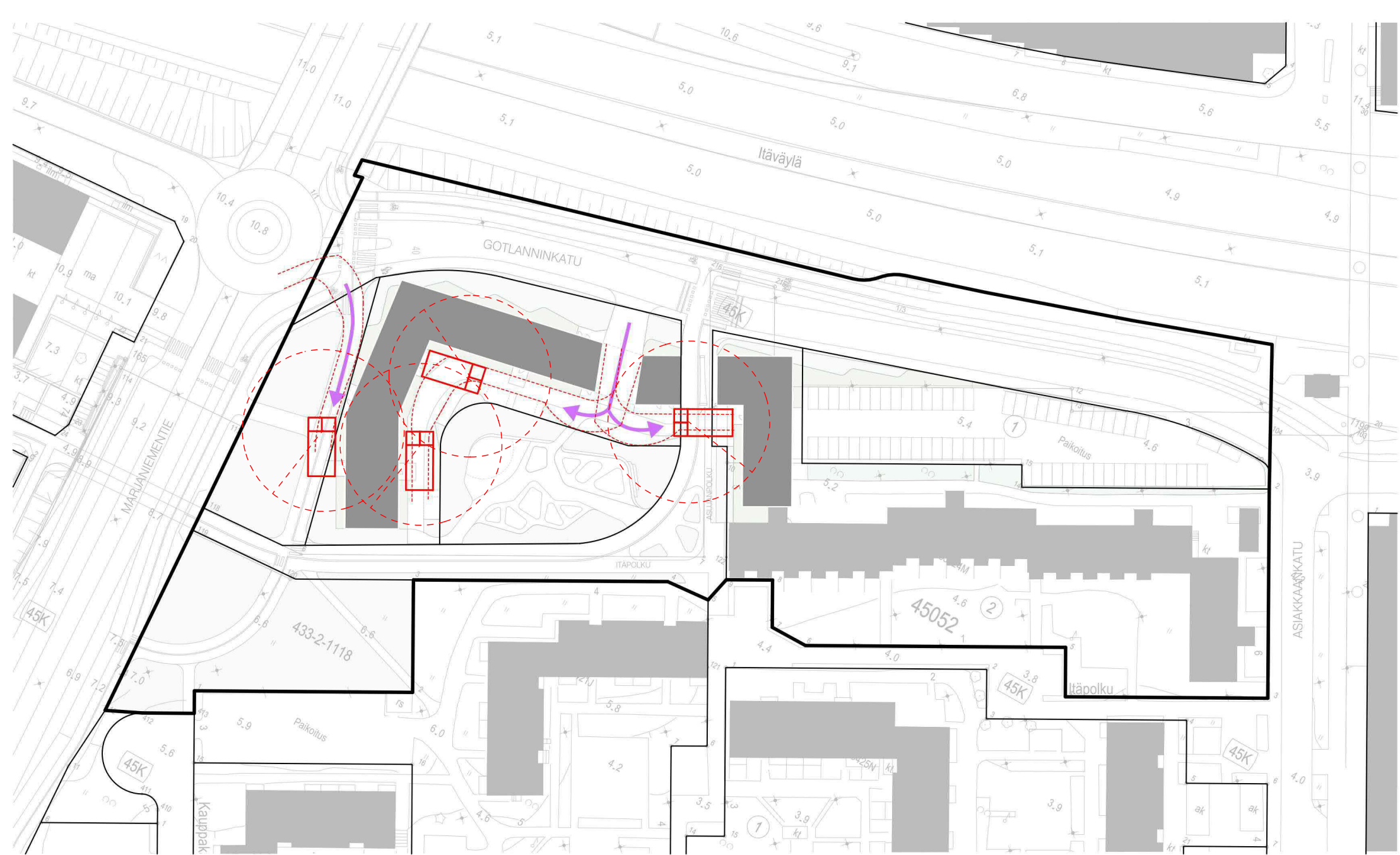


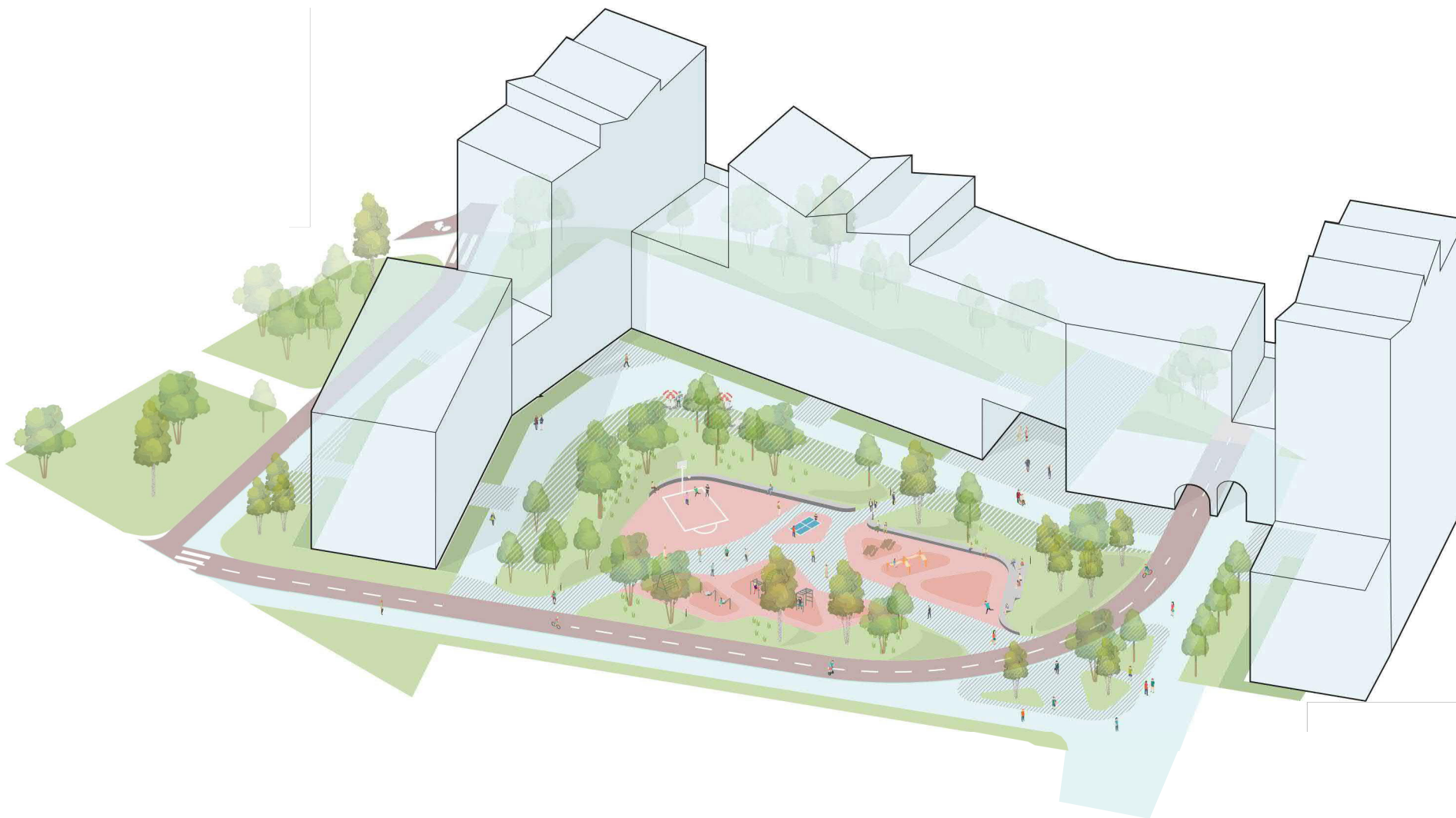












GOTLANNINPUISTIKKO – VIITESUUNNITELMA

6. 6. 2019 - LOCI MAISEMA-ARKKITEHDIT OY

SISÄLLYS

| | |
|--|----|
| JOHDANTO | 3 |
| TYÖN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET | 4 |
| ASEMAKAAVAMUUTOSALUE | 4 |
| TOIMINNALLINEN TARKASTELU | 5 |
| HOAS GOTLANNINKATU 1 - VIITESUUNNITELMA | 6 |
| ARKKITEHTUURI | 6 |
| PIHA-ALUEET | 6 |
| PYÖRÄBAANA JA MUUT KAAVA-ALUEEN PUISTOALUEET | 6 |
| GOTLANNINPUISTIKKO - VIITESUUNNITELMA | 7 |
| POHJAPIIRROS 1:750 | 7 |
| PUISTON MAISEMA-ARKKITEHTUURI | 8 |
| TOIMINNOT | 8 |
| PINTAMATERIAALIT | 8 |
| KASVILLISUUS | 8 |
| POHJAPIIRROS 1:300 | 9 |
| LEIKKAUKSET 1:300 | 10 |
| VALAISTUS | 11 |
| HULEVESIEN KÄSITTELYN JA KUIVATUKSEN PERUSTEET | 11 |
| HAVAINNEKUVA | 12 |
| VUOROVAIKUTUS | 13 |
| LUONNOSVAIHTOEHDOT | 13 |

TILAAJA Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala, Maankäytön ja kaupunkirakenteen palvelukokonaisuus, Asemakaavapalvelu 2019

Tekijät:

© LOCI maisema-arkkitehdit Oy

Graafinen suunnittelu ja taitto: LOCI maisema-arkkitehdit Oy

Kartat, valokuvat ja suunnitelmakuvat: LOCI maisema-arkkitehdit Oy, ellei toisin mainita.

JOHDANTO

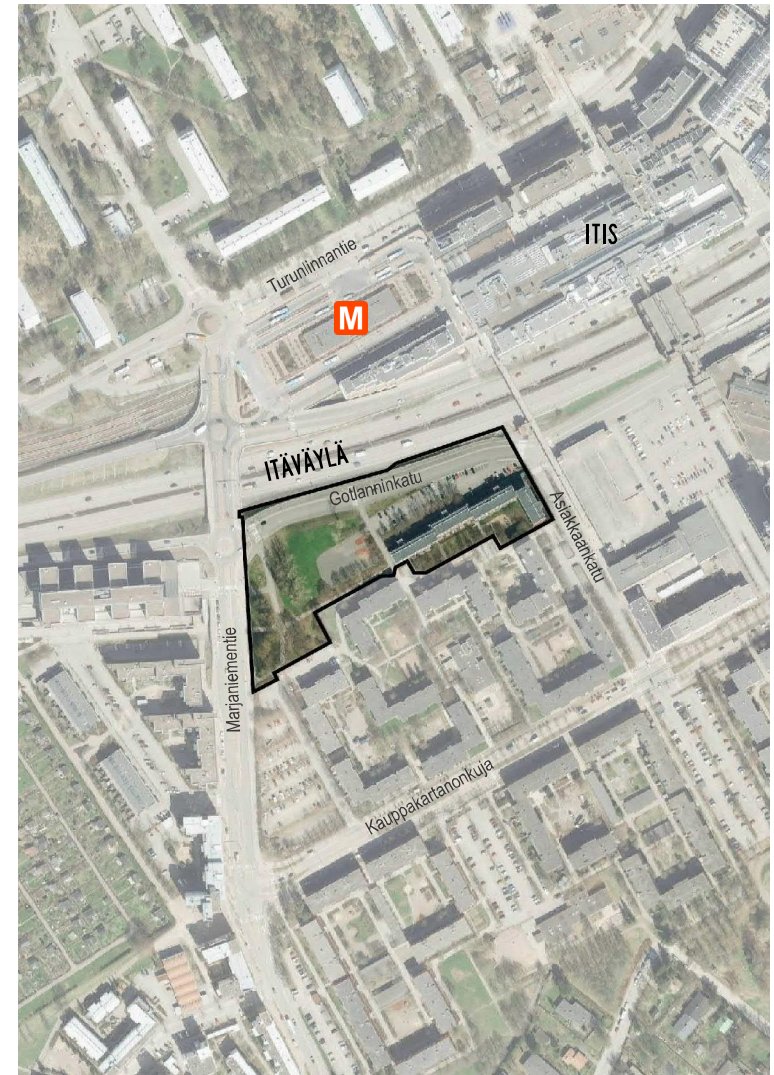
Gotlannipuistikon ja Hoas Gotlanninkadun piha-alueiden viitesuunnitelma on laadittu asemakaavoituksen tarpeeseen keväällä 2019. Työn tilaajina on ollut Gotlannipuistikon osalta Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimiala / kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, sekä Hoas Gotlanninkadun osalta Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö Hoas. Arkkitehtisuunnittelusta on vastannut Tieno Arkkitehdit ja Arkkitehtipalvelu.

Viitesuunnitelmassa esitetään asemakaavatasolla alueen tilalliseen ja visuaaliseen ilmeeseen sekä toiminnallisuuteen vaikuttavat asiat, määrittellään ulkotilojen ympäristönkäsitteilyperiaatteet sekä esitetään ideoita valaistukseen. Lisäksi Gotlannipuistikosta on laadittu alustava kustannusarvio hankesuunnitelmaa varten.

Suunnitelman on laatinut LOCI maisema-arkkitehdit Oy, jossa suunnitelmasta ovat vastanneet maisema-arkkitehti Milla Hakari sekä maisema-arkkitehti-yo:t Ahti Launis ja Anni Virolainen.

Työtä ovat ohjanneet Helsingin kaupunkiympäristön toimialan Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelusta aluesuunnittelija Nina Mouhu, asemakaavoituksen Itäisestä alueyksiköstä arkkitehti Mikko Näveri ja liikenneinsinööri Jussi Jääskä, Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö Hoas:in osalta hankepäällikkö Anneli Keränen sekä Tieno Arkkitehdit ja Arkkitehtipalvelusta arkkitehdit Edgars Racins ja Janne Leino.

Sijaintikartta kaavamuutosalueesta. (Ilmakuva: HSY, 2018)



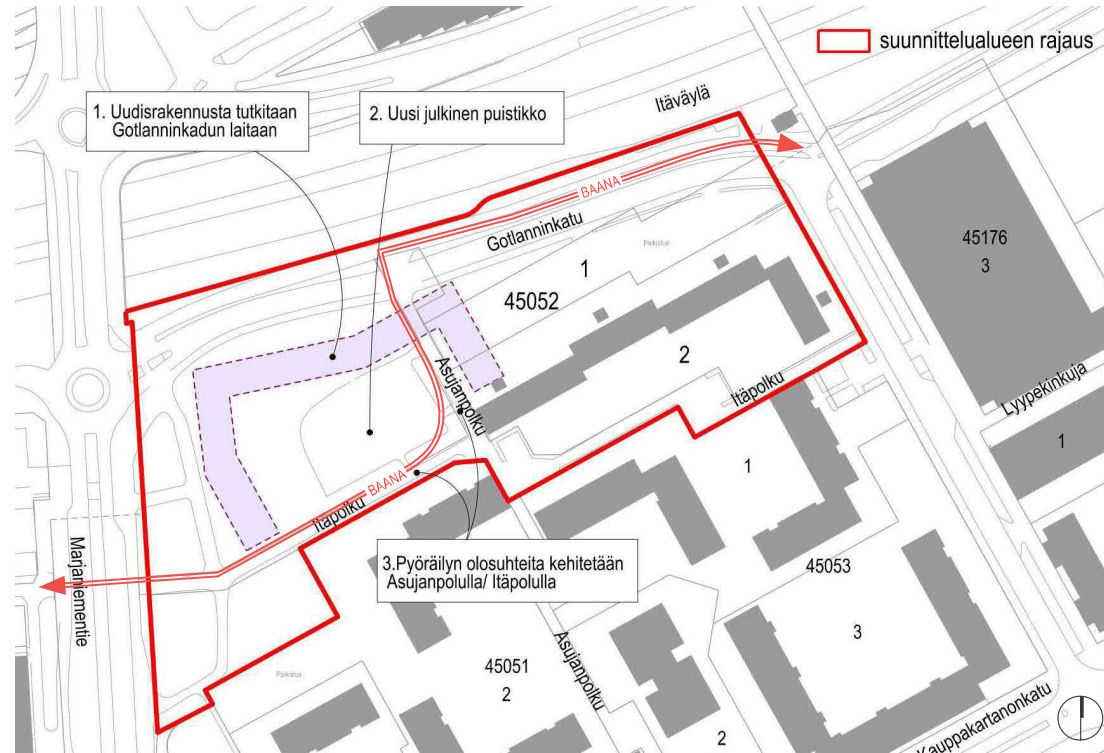
TYÖN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

ASEMAKAAVAMUUTOSALUE

Gottlanninkatu 1-3 asemakaavamuutos mahdollistaa uuden opiskelija-asuntorakennuksen rakentamisen Gottlanninkadun varteen. Uudisrakennus liittyy olemassaolevaan vuonna 1977 rakennettuun HOASIN Asiakkaankatu 6:n opiskelija-asuntojen yhteyteen. Rakennus toimii melumuurina Itäväylän suuntaan ja muodostaa suunnitteilla olevan Itäpolun pyöräbaanan yhteyteen uuden julkisen puiston.

Uusi Gottlannipuistiko korvaa nykyisen samalla sijainnilla olevan Itäkeskuksen Leikkimäki -puiston. Nykytilassa puisto koostuu kumpareita peittävästä oleskelunurmikosta ja kentästä. Uudisrakennus pienentää puiston pinta-alaa mutta samalla uusi puisto ja sen palvelut toteutetaan korkeaa laatutasoa noudattaen. Kaavamuutosalueen viheralueita ja kulkureittejä kehitetään tarpeen mukaan myös Gottlannipuistikon ulkopuolella.

Kaavamuutosalueen läpi linjataan uusi pyöräbaana Gottlannikadulta suunnitellun rakennuksen läpi ja edelleen Itäpolun vartta kohti Marjanimentien alikukukytävää.



Asemakaavan muutos koskee nykyistä asuntorakennusten tonttia 45052/2, nykyistä pysäköintitonttia 45052/3. Kuva: Helsingin kaupunki. Ei mittakaavassa.



Hiljattain Itäväylän eteläpuolelle valmistunut Gottlanninkadun laajennus yhdistää Asiakkaankadun ja Marjanimentien (Kuva: Mikko Näveri)



Nykyisen puistoalueen kumpareen paikalle suunnitellaan opiskelija-asuntorakennusta. (Kuva: Mikko Näveri)











Itäpolun kulkuyhteyksiä parannetaan uusimalla pintamateriaalilla ja erottamalla kävelykaista pyöräilyistä. Kuvan oikeanpuoleisen puurin paikalle suunnitellaan pyöräbaanaa. (Kuva: Mikko Näveri)

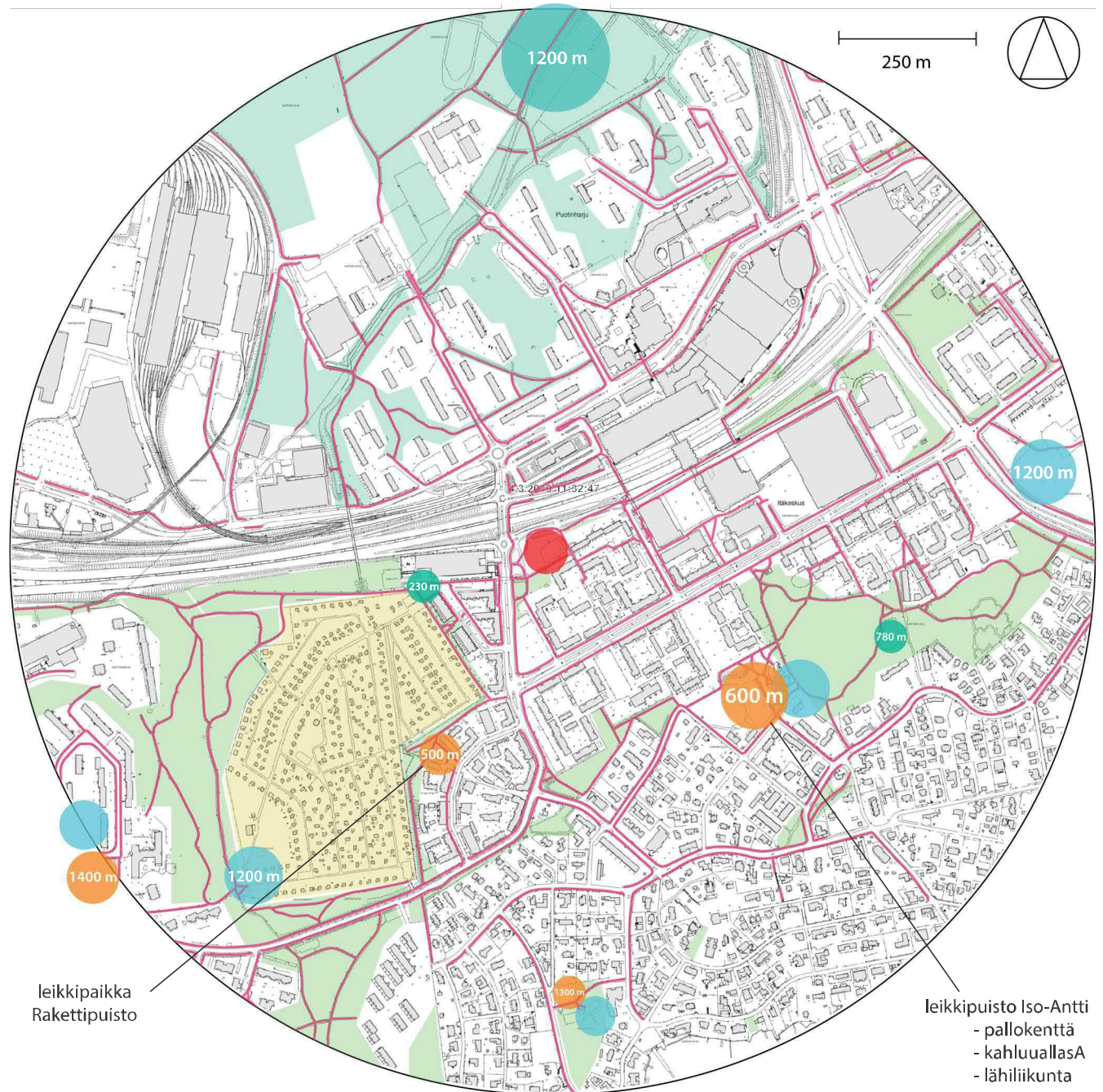


Paikalla sijaitseva nykyinen puisto tarjoaa avoimen kentän ja oleskelunurmea. (Kuva: Mikko Näveri)

TOIMINNALLINEN TARKASTELU

Suunnitteluprosessin aluksi tarkasteltiin Gottanninpuistikon toiminnallista luonnetta kartoittamalla lähialueen toiminnot. Leikkipuisto Iso-Antti sekä leikkipaikka Raketti sijaitsevat alle kilometrin etäisyydellä Gottanninpuistikosta ja ne tarjoavat monipuoliset leikkimahdollisuudet pienille lapsille. Gottanninpuistikon kohdeyhmäksi valikoituinkin pääasiassa nuoret ja aikuiset, ja suunnittelun tavoitteena oli luoda puistikosta kaikille lähialueen asukkaille soveltuva viihtyisä ja toiminnallinen oleskelupuisto.

-  Suunnittelualue
-  leikkipaikka /-puisto
-  koirapuisto
-  lähiliikunta
-  puisto
-  siirtolapuutarha
-  urheilupuisto
-  kevyt liikenne



HOAS GOTLANNINKATU 1 - VIITESUUNNITELMA

HOAS:in uudet opiskelijakodit tulevat sijoittumaan hyvien kulkuyhteyksien varrelle Gotlanninkadun ja Marjanientien risteykseen, Itäkeskuksen metroaseman varteen. Kohde liittyy olemassa olevaan, vuonna 1977 rakennettuun HOAS Asiakkaankatu 6 opiskelija-asuntojen kokonaisuuteen. Uudisrakennuksen yhteisilat tullaan sijoittamaan niin, että ne ovat kaikkien asukkaiden käytössä. Opiskelija-asunnot avautuvat melulta suojaisalle sisäpihalle, jonne rajautuu uusi alueen yhteiseen käyttöön tarkoitettu Gotlannipuistikko. Puistikon eteläreunassa kulkee myös Baana-pyöräilyreitti tulevan rakennuksen läpi aina Gotlanninkadulle saakka.

ARKKITEHTUURI

Uuden rakennuksen arkkitehtuuri on rauhallisen mallista, mutta samalla kokonaisuus on veistoksellisen näyttävä ja keskeiselle sijainnille sopiva. Rakennuksen punatiilinen ulkokehä liittyy sen osaksi ympäröivää arkkitehtuuria itäväylän puolelta katsottaessa. Sisäpihan puolelta julkisivu on vaalea.

Opiskelija-asunnot ovat pääosin yksioita sekä osin kaksioita. Monipuolisuutta asuntoihin tuo kerroskorkeuksien vaihtelut, joiden ansiosta asuntoihin on saatu nukkumaparvia ja normaalia korkeampi huonekorkeus.

Rakennuksen muuten yksinkertaista arkkitehtuuria rikastaa erikoiset ikkunat, vaihtelevat kerroskorkeudet ja kattojen muotoilu. Rakennuksen korkeus vaihtelee

matalista kahdenkerroksen korkuisista osista kahdeksan kerroksen korkeaan osaan. Rakennusosien vaihtelevat korkeudet mahdollistavat hyvään ilmansuuntaan avautuvien ja melusta suojattujen matalien osien kattojen toiminnallisen käytön esimerkiksi oleskeluun. Korkeiden massojen muotoilu tarjoaa sopivassa kaltevuudessa olevat kattopinnat aurinkoenergian talteenottoon, sekä loistavat tilat esim. kasvihuoneelle kaupunkiviljelyä varten. (TIENO)

PIHA-ALUEET

HOAS Gotlanninkadun piha-alue on suunniteltu yhtenäisenä kokonaisuutena Gotlannipuistikon puistoalueen kanssa. Puiston pinta-ala on pyritty säilyttämään mahdollisimman suurena ja tontti muodostuu näin ollen mahdollisimman kapeaksi. Pihan suunnittelua määrittelevät pelastusreitit ja pihalle sijoitettavat liikuntaesteisten pysäköintipaikat (3kpl). Pihalle sijoitetaan pyöräpysäköintiä ja oleskelupaikkoja; pääasiasa pyöräpysäköinti sijoitetaan kuitenkin rakennuksen sisään. Varsinaista leikkialuetta tontille ei suunnitella, vaan asukkaat voivat käyttää viereisen HOAS Asiakkaankatu 6:n leikkipihaa. Gotlannipuistikkoon sijoituu kattavasti oleskelu- ja liikuntatoimintoja, jotka ovat kaikkien asukkaiden käytössä. Pintamateriaaleina käytetään läpäisevää nurmikiveystä, kulkuväylillä asfalttia ja sisäänkäyntejä korostetaan maatiilikiveyksellä. Itäväylän puolelle istutetaan puita ja pensaita suojaistuksiksi.






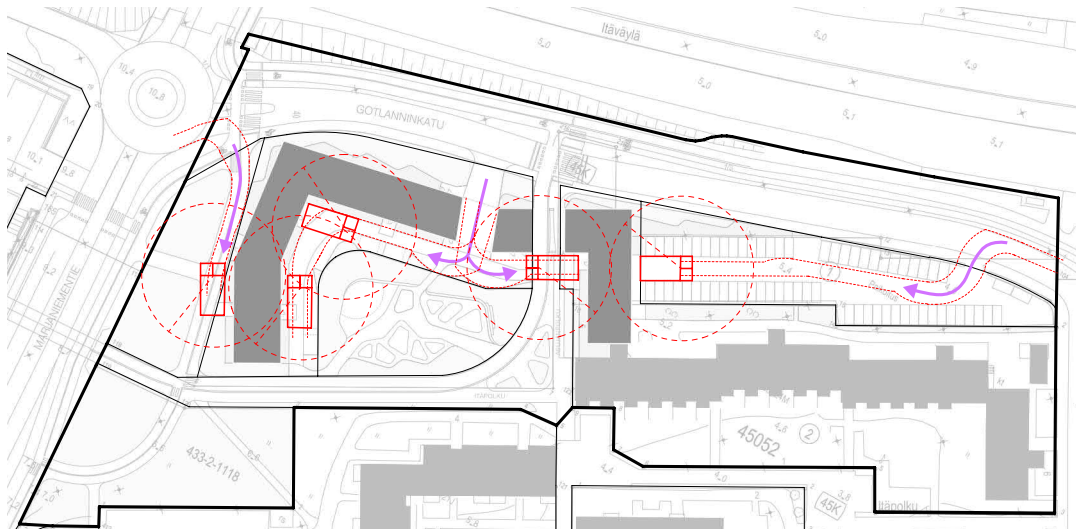
HOAS Gotlanninkatu 1 ideasuunnitelma. Tieno 2019.



Rakennuksen julkisivu Itäväylän puolelta nähtynä. Tieno 2019.

PELASTUSREITTIKAAVIO JA SELITE

-  Pelastuspaikka (18m säde)
-  Pelastusreitti, pelastusajoneuvon kääntösäteet
-  Pelastusajoneuvon tontilleajo



PYÖRÄBAANA JA MUUT KAAVA-ALUEEN PUISTOALUEET

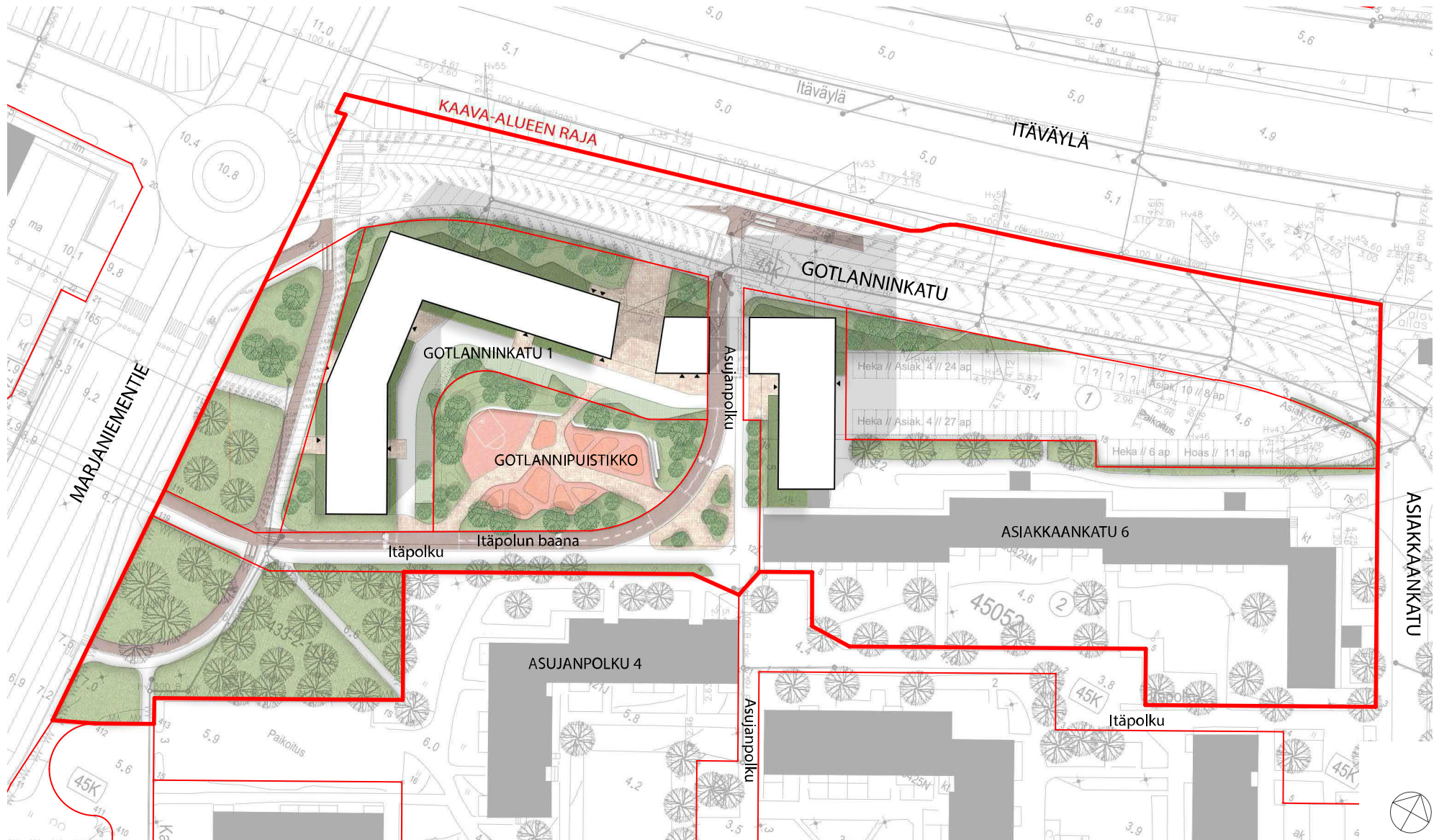
Uusi pyöräbaana linjataan Gotlanninkadulta rakennuksen läpi ja edelleen Itäpolun vartha kohti Marjanientien aialukukäytävää. Baana toteutetaan punaisesta asfaltista Helsingin pyöräilyohjeen mukaisesti, ja erotetaan jalankulkualueista kiveysraidoin. Baana valaistaan.

Gotlannipuistikon eteläreunaa sivuva pyöräbaana erottaa puiston jalankulun katualueesta koko julkiseen tilaan avautuvalla osuudella. Haasteena on välttää eturistiriitoja pyöräilyn laatutason säilyttämisen ja puiston käytettävyyden välillä. Baanassa käytetään punertavaa asfalttia osoittaen pyöräilylle priorisoitua aluetta. Lisäksi jalankulun ja baanan rajoja korostetaan tarpeen mukaan kontrastieroilla, reunarakenteilla ja näkövammaisille suunnitelluilla huomioraidoilla. Talviaikaisen kunnossapidon huomioon ottaen ylityspaikka voidaan myös rajata tilallisesti pollaririvistöllä.

Itäpolun eteläpuoleisen puistoalueen läpi on muodostunut polku Asujanpolku 4:n ja Marjanientien aialukukäytävän välille. Polku virallistetaan rakentamalla siihen uusi kivituhkakäytävä, joka ulottuu myös tontin puolelle. Ympäröivien puistoalueiden puusto säilytetään ja tarvittaessa kasvillisuutta uusitaan.

GOTLANNINPUISTIKKO - VIITESUUNNITELMA

POHJAPIIRROS 1:750



GOTLANNINPUISTIKKO - VIITESUUNNITELMA

PUISTON MAISEMA-ARKKITEHTUURI

Gotlannipuistikko muodostaa yhdessä pyöräbaanan kanssa korkeatasoisen kaupunkimaisen puiston, joka tuo taajamaluonteiselle asuinalueelle urbaania ilmettä. Puistosta suunnitellaan toiminnallisesti monipuolinen asukkaiden yhteinen olohuone, joka kutsuu oleskeluun myös pimeään aikaan. Puisto on kooltaan kompakti, mutta avautuu valo-olosuhteiden kannalta optimaaliseen ilmansuuntaan, etelään.

Visuaaliselta ilmeeltään puistosta suunnitellaan raikas ja vehreä. Reunoille muotoiltavat nurmikummut ja istutettava kasvillisuus rajaavat puistotilaa reunoilta, jolloin keskelle muodostuu avoimempi toiminnallinen alue.

TOIMINNOT

Puistoon sijoitetaan monipuolisesti uusia puistotoimintoja ja oleskelupaikkoja, joiden varustelu toteutetaan korkeaa laatutasoa noudattaen. Puistoon sijoitetaan esimerkiksi katuripalloteline, pingispöytä, kuntovälineitä, kiipeilymahdollisuuksia ja keinuja (esim pesäkeinu), sekä oleskeluun

kutsuvia kalusteita kuten piknik-pöytäryhmiä ja riippumattoja. Monikäyttöinen joustavapintainen alue soveltuu mm puistojumppaan tai muiden pienten tapahtumien järjestämiseen. Maastonmuotoja porrastetaan istuinreunoilla.

PINTAMATERIAALIT

Pintamateriaaleina käytetään värisävyiltään raikkaita pinnoitteita, jotka sopivat alueen nykyiseen punatiiliseen rakennuskantaan. Kiveyksissä käytetään ruskean / tumman sävyisiä maatiiltä, baanassa ja koripallokentässä punaista asfalttia, ja toiminnallisilla alueilla värikästä turva-alueita, hiekkatekonurmea tai kuivoitua asfalttia. Pyöräbaana ja jalankulkualueen istutukset ja pinnoitteet suunnitellaan yhtenäiseksi puiston materiaali maailman kanssa.

KASVILLISUUS

Nykyisen puistoalueen puut joudutaan kaatamaan pyöräbaanan ja uudisrakennuksen alueilta. Uusi istutettava kasvillisuus on kaupunkikuvallisesti tärkeässä roolissa: se tuo

rytmiä baanan varteen ja muodostaa merkittävän puistoa ja Gotlanninkatu 1:n piha-alueita rajaavan tilallisen elementin. Kasvillisuus kehystää puiston keskiosan toimintoja luoden toiminnallisesta alueesta keidasmaisesta ja virikkeisen tilan. Puiston etelään avautuva tilarakenne tekee siitä avoimen ja valoisan. Istutettavilla puilla luodaan tarpeellisin osin sopivaa varjostusta. Puistossa käytetään suurikokoisia puuntaimia. Uusi kunnallistekniikka sovitetaan kulkuväylien yhteyteen antaen puiden juurille tarvittavan tilan.

Kasvillisuudessa käytetään monipuolista lajistoa, ja suositaan eläinten, erityisesti hyönteisten, ravintokasveja, mikä voimistaa puiston roolia viherverkostossa. Vuodenaikojen vaihteluita korostetaan kasvillisuuden keinoin suosimalla mm kukkivia lajeja, sipulikukkia ja komean syysvärityksen saavia lajeja.



KASVILLISUUS



PINTAMATERIAALIT



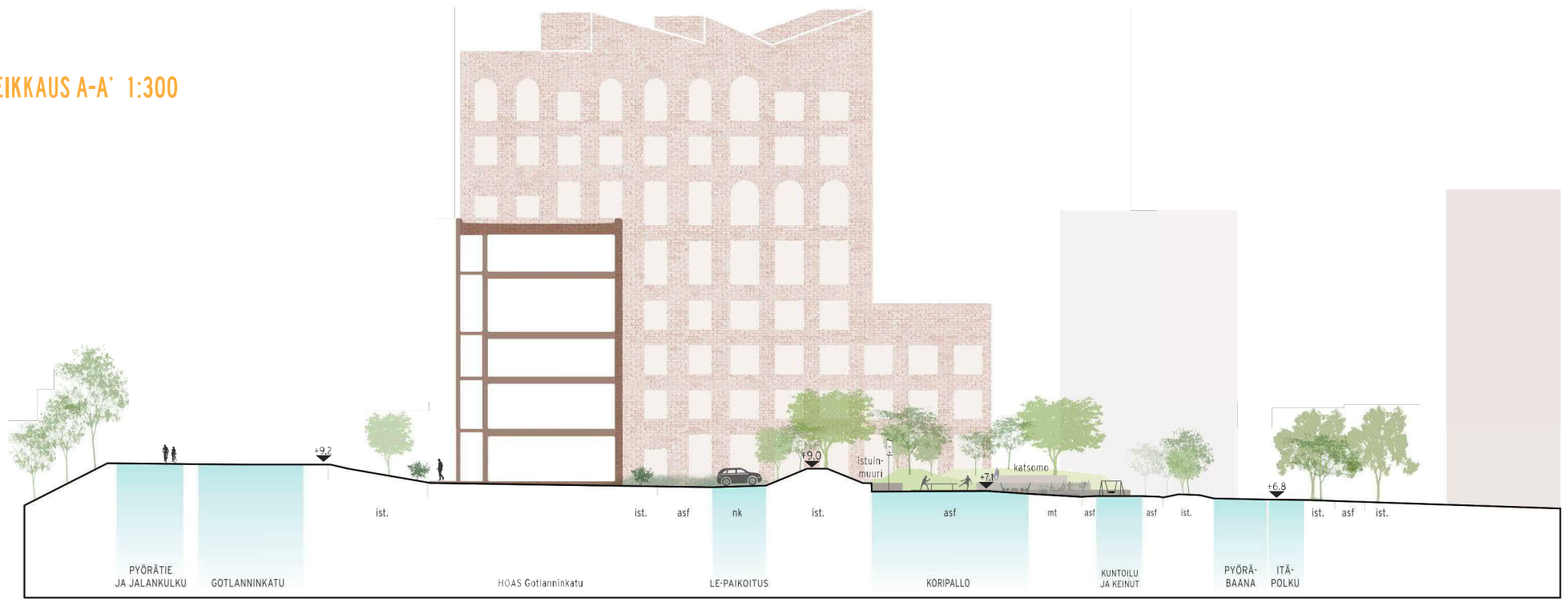
TOIMINNOT



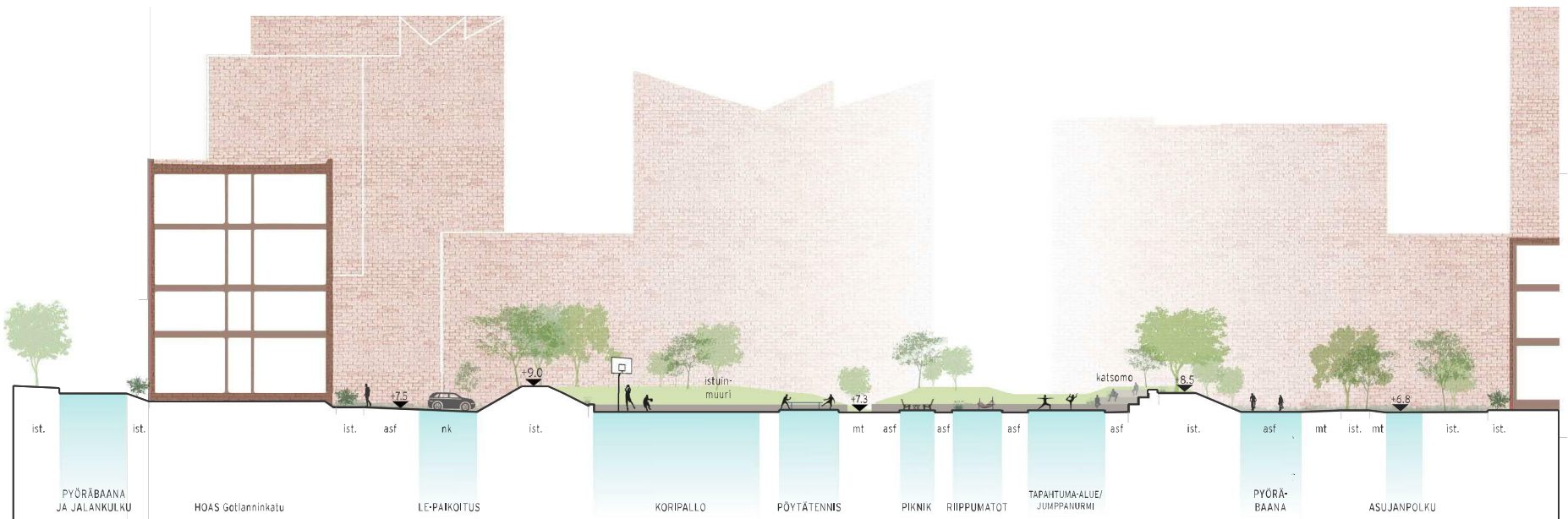
POHJAPIIRROS 1:300



LEIKKAUS A-A' 1:300



LEIKKAUS B-B' 1:300



VALAISTUS

Valaistus luo puistolle identiteettiä, ja turvallisuuden tunnetta. Puiston korkeaa laatutasoa ja erityispiirrettä korostetaan tyylikkäällä valaisinratkaisulla.

Baanalle toteutetaan toiminnallinen valaistus, joka sovitetaan yhteen puiston kanssa. Valaistus on osittain yhteinen. Erityisesti baanan risteyskohdat valaistaan hyvin ja kohdistetaan baanan käyttäjien huomio risteävään jalankulkuun.

Puiston puoleensavetävyyttä korostetaan modernilla valaistuksella. Muutamaan suurempaan pylvääseen asennetaan kohdistettavia valoja, jotka voidaan tehokkaasti suunnata kohteisiinsa valosaasteen ja erityisesti läheisten asuntojen häikäisyn välttämiseksi. Osa valaisimista toimii tunnelmavaloina, joita voidaan yhdessä päävalojen kanssa säätää vuorokauden- ja vuodenajan sekä sään mukaan. Yleis- ja tunnelmavalon lisäksi valaistaan maisema-arkkitehtuuria, mikä tukee ihmisen tilanhahmotuskykyä hämärällä. Arkkitehtuurivalaisimia voidaan käyttää maanpintaan asennettuina tai istuinrakenteissa. Myös puiden valaiseminen on mahdollista, jos saadaan istutettua tarpeeksi suuria taimia ja asuntojen häikäisy pystytään välttämään.



HULEVESIEN KÄSITTELYN JA KUIVA-TUKSEN PERIAATTEET

Kaavamuutoksen viitesuunnitelman toteutuessa hulevesiä muodostuu enemmän nykytilanteeseen nähden, sillä tällä hetkellä valtaosa nykyisen puiston pinta-alasta on nurmikoita tai läpäisevää pintaa. Erityisesti istutusalueiden koko pienenee huomattavasti puiston pinta-alan pienetessä ja toimintojen monipuolisuudessa.

Puiston hulevedet pyritään käsittelemään paikalla, ja pintamateriaaleina suositetaan läpäiseviä pinnoitteita. Pintavedet pyritään ohjaamaan viivytykseen istutusalueille painanteisiin ja kasvillisuuden käyttöön sekä imeyttämään maahan. Imeytymättömät hulevedet johdetaan ylivuotoputkella lähimpään kokoojakaivoon, joka sijaitsee Itäpolun risteysalueella 32 metrin etäisyydellä puiston reunalta.





Näkymä puistoon.

VUOROVAIKUTUS

Suunnitteluprosessin alussa laadittiin Gottlannipuistikosta vaihtoehtoiset suunnitelmat, jotka olivat esillä Uutta Itä-Helsinkiä -tapahtumassa 15. 3. 2019. Ve1 oli luonteeltaan puistomaisempi ja vihreämpi, kun taas Ve2 oli enemmän toiminnallisuuteen painottuva. Asukaspalaute ei ollut kovin runsasta, mutta saatujen palautteet kannattavat enemmän toiminnallista ratkaisuja. Suunnitelma jatkotyöstettiin toiminnallisemman vaihtoehdon Ve2 pohjalta.

LUONNOSVAIHTOEHTO VE-1



LUONNOSVAIHTOEHTO VE-2



Gotlanninkatu 1, liikennemeluserelvitys

| | |
|----------|---------------------------|
| Päiväys | 15.8.2019 |
| Projekti | YKK64562 |
| Tilaaja | Helsingin kaupunki |
| Kohde | Gotlanninkatu 1, Helsinki |



15.8.2019

Sisällys

| | | |
|-----|--|----|
| 1 | Yhteystiedot..... | 2 |
| 1.1 | Kohde..... | 2 |
| 1.2 | Tilaaaja..... | 2 |
| 1.3 | Suunnittelu..... | 2 |
| 2 | Taustatiedot..... | 3 |
| 3 | Menetelmät ja lähtötiedot..... | 4 |
| 3.1 | Melun ohjeavot..... | 4 |
| 3.2 | Merkitsevät melulähteet..... | 4 |
| 3.3 | Liikennetiedot..... | 5 |
| 3.4 | Melulaskennat..... | 6 |
| 4 | Tulokset..... | 6 |
| 4.1 | Julkisivuihin kohdistuvat melutasot..... | 8 |
| 4.2 | Melutasot kattoterasseilla..... | 11 |
| 4.3 | Melutasot piha-alueilla..... | 13 |
| 5 | Johtopäätökset ja suositukset..... | 13 |
| 6 | Epävarmuustekijät..... | 14 |
| 7 | Liitteet..... | 14 |
| 8 | Viitteet..... | 14 |



15.8.2019

1 Yhteystiedot

1.1 Kohde

Gotlanninkatu 1, Itäkeskus, Helsinki

1.2 Tilaaja

Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala

Anu Haahla
Ympäristöasiantuntija
anu.haahla@hel.fi
puh. +358 40 334 0778

1.3 Suunnittelu

Sitowise Oy
Tuulikuja 2, 02100 Espoo
+358 20 747 6000 | vaihde

Jarno Kokkonen, vanhempi asiantuntija, diplomi-insinööri
projektipäällikkö ja laadunvarmistus
puh +358 20 747 6198
email Jarno.Kokkonen@sitowise.com

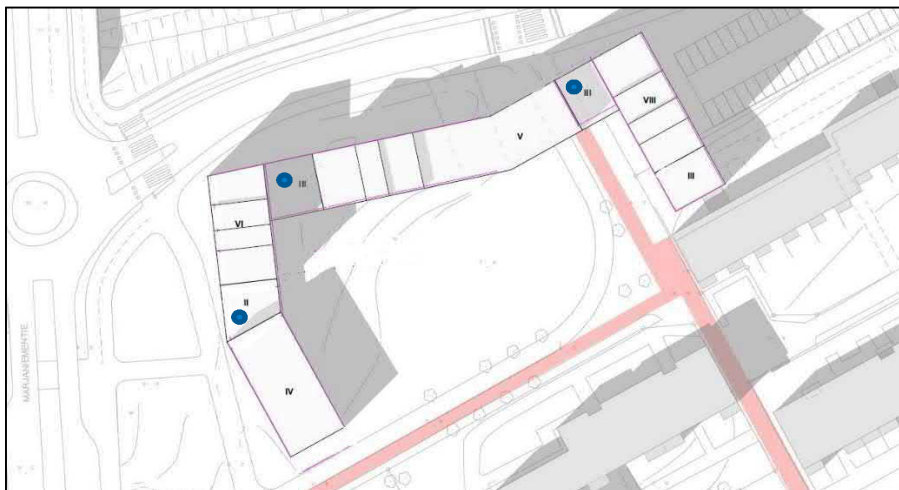
Siru Parviainen, asiantuntija, TkK
meluasiantuntija
puh +358 20 747 6192
email siru.parviainen@sitowise.com



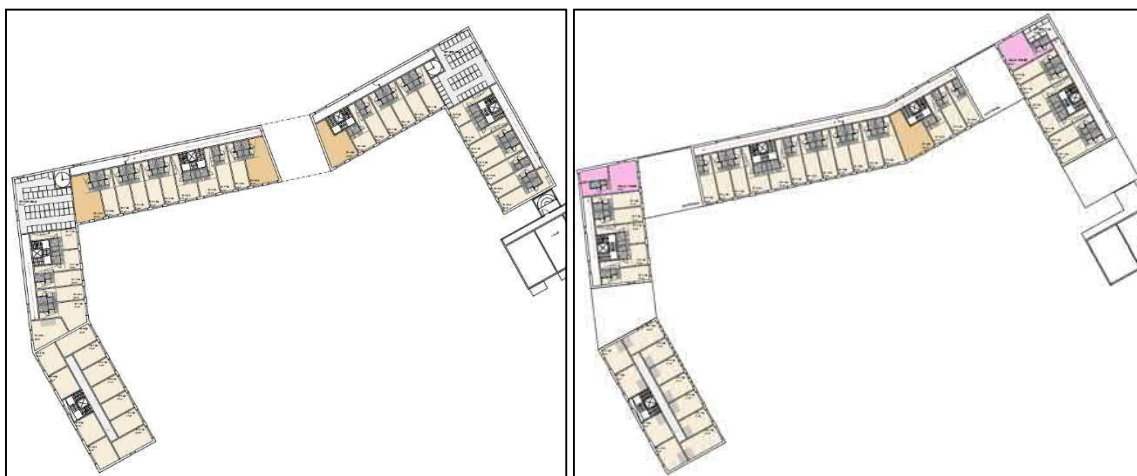
15.8.2019

2 Taustatiedot

Tehtävänä oli laatia liikennemeluselvelytys Gotlanninkatu 1 asemakaavamuutosalueelle. Tarkasteltava alue sijaitsee Itäväylän eteläpuolella ja Marjaniementien itäpuolella. Nykyisin kohdalla on liikenteen melulle altistuva puisto, jonka paikalle on tarkoitus rakentaa opiskelija-asuntoja sekä melulta paremmin suojassa oleva puistikko. Selvityksessä määritettiin merkitsevät melulähteet, laskettiin lähialueen liikenteen aiheuttamat melutasot selvitysalueella, sekä annettiin suositukset melun huomioimisesta uutta rakentamista toteutettaessa.



Kuva 1 Viitesuunnitelman mukainen havainnekuva meluselvelyksessä huomioiduista uusista rakennuksista ja rakennusten kerroskorkeudet. Kattoterassit merkitty sinisillä palloilla.



Kuva 2 Asuntojen sijoittuminen kerroksissa 2 (kuva vasemmalla) ja 4 (kuva oikealla) viitesuunnitelman 29.4.2019 mukaan.

Lähtökohtana meluselvelyksessä käytettiin 29.4.2019 päivättyä viitesuunnitelmaa (kuvat 1 ja 2), jonka ovat laatineet Arkkitehtipalvelu ja TIENO Arkkitehdit [1]. Asunnot on väritytty kuvassa 2 ruskealla. Kerroksessa 1 asunnot sijoittuvat vastaavasti kuin kerroksessa 2, mutta kulmissa on enemmän yhteisiä tiloja ja lisäksi on toinen kulkuaukko kerroksessa 2 olevan aukon itäpuolella. Kerros 3 on myös samankaltainen kuin kerros 2, paitsi läntinen kattopiha on kerroksessa 3, ja kulkuaukon



15.8.2019

päällä on asunnot kuten kerroksessa 4. Kerrokset 5-8 ovat vastaavia kuin kerros 4 vastaavilla kohdilla. Poikkeuksena koillis- ja luoteiskulmat, joissa neljännen kerroksen yhteinen tila on asuinkäytössä ylempänä.

3 Menetelmät ja lähtötiedot

3.1 Melun ohjearvot

Melulaskennan tuloksia on verrattu valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) annettuihin melutason ohjearvoihin (Taulukko 1) [2], sekä ympäristöministeriön asetukseen rakennuksen ääniympäristöstä (796/2017) [3] ja muutos 360/2019 [4]). Melun ohjearvot on tarkoitettu käytettäväksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyissä. Ohjearvot on annettu erikseen päivä- (klo 7–22) ja yöajan (klo 22–7) melutasoille. Julkisivujen äänitasoero vaatimuksen ΔL määrittämiseen sovelletaan asuinhuoneiden päiväajan 35 dB ja yöajan 30 dB sisätilojen ohjearvoja. Uuden rakennuksen, jossa on asuntoja, majoitus- tai potilashuoneita, ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava melualueilla siten, että äänitasoero vaatimus ΔL on vähintään 30 dB [4].

Taulukko 1 Valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) annetut melutason ohjearvot [2].

| Ohjearvot ulkona | Päivällä | Yöllä |
|---|----------------------|----------------------|
| | L_{Aeq} , klo 7–22 | L_{Aeq} , klo 22–7 |
| Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja taajamien 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 | L_{Aeq} , klo 7–22 | L_{Aeq} , klo 22–7 |
| Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet | 35 dB | 30 dB |
| Opetus- ja kokoontumistilat | 35 dB | - |
| Liike- ja toimistohuoneistot | 45 dB | - |

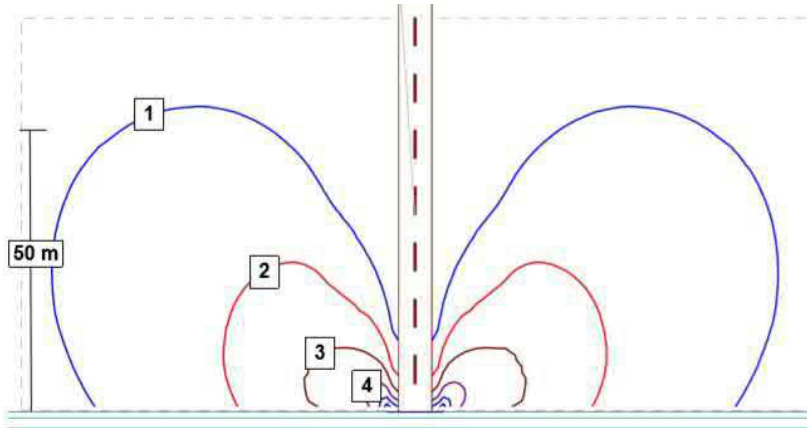
3.2 Merkitsevät melulähteet

Tieliikenteen, ja erityisesti Itäväylän, aiheuttamat melutasot ovat selvitysalueella merkitsevimmät. Metron aiheuttama melutaso on noin 20 dB pienempi ja Raide-Jokerin noin 25 dB pienempi kuin tieliikenteen. Näin ollen niillä ei ole vaikutusta kokonaismelutasoon eikä niitä tarvitse huomioida melumallinnuksessa.

Itäväylän osalta arvioitiin myös kaavan 12024 mukaisen kattamisen vaikutusta. Kaavan mukaisella ratkaisulla uuden tunnelin suuaukko olisi reilun sadan metrin päässä suunniteltujen rakennuksien itäisestä julkisivusta. Tunnelin suuaukon melutasoja voimistava vaikutus rajoittuu sen välittömään läheisyyteen kuvan 3 mukaisesti, ja 100 m etäisyydellä se on alle 1 dB [5].



15.8.2019



Kuva 3 Esimerkki tunnelin suuaukon melutasoja lisäävästä vaikutuksesta, numerot käyrien kohdalla kuvaavat lisäästä desibeleinä [5].

Toisaalta tunnelirakenteet ja kannen päälle tulevat rakennukset suojaavat nyt tarkasteltavaa aluetta idän suunnalta tulevalta melulta. Vaikutus kohdistuu korttelin itäiseen julkisivuun, ja on enimmillään noin -1 dB. Näin ollen tunnelin varjostavan vaikutuksen voidaan arvioida kompensoivan suuaukon melutasoja lisäävän vaikutuksen.

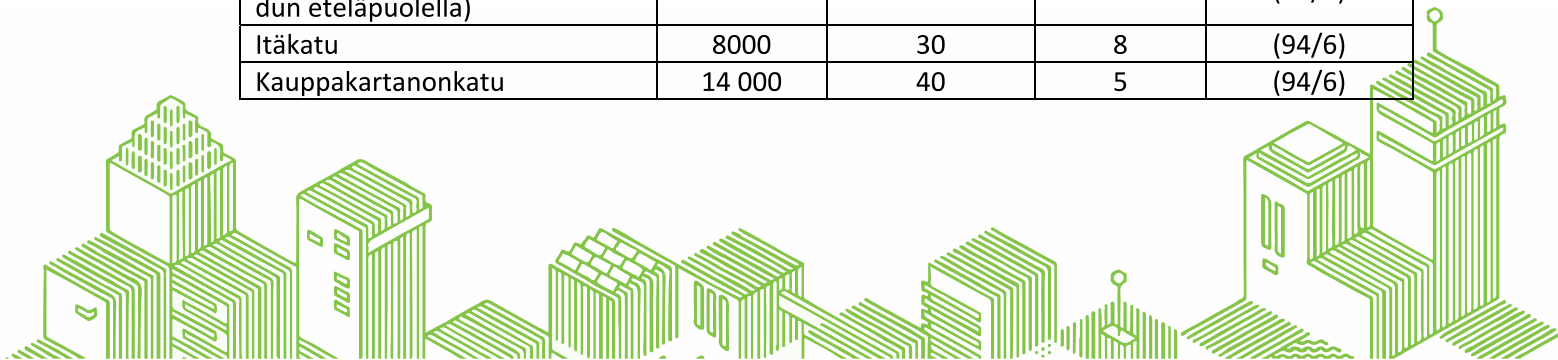
Voidaan olettaa, että Itäväylän kattamisella ei ole suurta vaikutusta nyt tarkasteltavan alueen melutasoihin verrattuna tilanteeseen, jossa Itäväylä on nykyiseen tapaan kattamaton. Mallinnus on tehty nykyisen mukaisella tilanteella, jossa Itäväylä on avoin, ja lasketut melutasot ovat laskentamallille annetun virhemarginaalin sisällä verrattuna tilanteeseen, jossa Itäväylä olisi katettu.

3.3 Liikennetiedot

Mallinnuksessa on käytetty tieliikenteen vuoden 2040 ennustetta, joka saatiin Helsingin kaupungilta ja sisälsi keskimääräisen arkivuorokausiliikennemäärän, nopeuden ja raskaan liikenteen osuudet. Vuorokausijakauma on sama kuin Helsingin meluselvytyksessä 2017. Liikennetiedot on esitetty alla taulukossa 2.

Taulukko 2 Melulaskennassa käytetyt liikennetiedot

| Tie-/katuosuus | KAVL 2040 | Nopeus [km/h] | Raskaan osuus [%] | Vuorokausijakauma [%] (päivä/yö) |
|---|-----------|-----------------------|-------------------|----------------------------------|
| Itäväylä | 54 100 | 80 (60 idässä) | 5 | (88/12) |
| Itäväylä rampit pohjoinen | 5000 | 50 (Rampin itäosalla) | 5 | (88/12) |
| Itäväylä rampit eteläinen | 7000 | 40 (Rampin itäosalla) | 5 | (88/12) |
| Gotlanninkatu | 8 000 | 30 | 5 | (94/6) |
| Marjaniementie (Gotlanninkadun pohjoispuolella) | 11 000 | 40 | 7 | (94/6) |
| Marjaniementie (Gotlanninkadun eteläpuolella) | 9500 | 40 | 7 | (94/6) |
| Itäkatu | 8000 | 30 | 8 | (94/6) |
| Kauppakartanonkatu | 14 000 | 40 | 5 | (94/6) |



15.8.2019

| | | | | |
|--------------------|-------|----|---|--------|
| Asiakkaankatu | 1 000 | 30 | 5 | (94/6) |
| Kauppakartanonkuja | 300 | 30 | 5 | (94/6) |

3.4 Melulaskennat

Melulaskenta perustuu melun leviämiseen 3D-maastomallissa, johon on mallinnettu melulähteet, rakennukset, meluesteet ja maastonmuodot sekä näiden akustiset ominaisuudet. Liikennemelulähteiden melupäästö määritetään liikennetietojen perusteella. Maastomalli ulottuu yli 1000 metrin etäisyydelle selvitysalueesta ja sisältää kaikki merkittävät tieliikenteen melulähteet.

Melumallina on käytetty Helsingin kaupungin meluselvytyksen 2017 [6] melumallia, joka on tarkennettu asemakaavaselvityksen vaatimalle tasolle. Laajat asfalttialueet, kadut ja rakennusten katot on mallinnettu akustisesti kovina ($\alpha = 0$). Melumalliin on lisätty suunnitellut rakennukset viitesuunnitelman perusteella.

Melulaskennat on suoritettu DataKustik CadnaA 2019 -melulaskentaohjelmalla. Laskenta perustuu yleisesti Suomessa käytettävään yhteispohjoismaiseen tieliikennemelun laskentamalliin (Nordic Prediction Method) [7]. Laskentamallin tarkkuus on lähietäisyydellä tieliikennemelumallissa tyypillisesti ± 2 dB. Melulaskennat on tehty ennustevuoden 2040 tieliikennemäärillä (KAVL).

Selvityksessä on laskettu päivä- ja yöajan keskiäänitasot (L_{Aeq}), jolloin niitä voi verrata valtioneuvoston antamiin melutasojen ohjearvoihin. Työssä on selvitetty melun ohjearvojen toteutumista oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla ja kattopihoilla, sekä julkisivurakenteiden äänitasoerovaatimusten tarve.

Tärkeimmät laskenta-asetukset melulaskennassa:

- Laskentaruudukon koko 5 x 5 metriä. Jokainen ruutu on laskettu ilman ruutujen interpolointia
- Meluvyöhykkeiden laskentakorkeus 2 metriä
- Laskentasäde 1500 metriä
- Laskennassa mukana 2. kertaluvun heijastukset
- Rakennukset ja meluaidat heijastavia 1 dB heijastusvaimennuksella.
- Kukin melulähde yksittäisenä emissiolähteenä (pohjoismaisen tielumallin mukaisesti)
- Heijastustason määrittelyssä suurin sallittu poikkeama on 1 metri
- Julkisivuun kohdistuva melutaso on laskettu korkeussuunnassa 3 metrin välein alkaen 2,5 metriä maanpinnasta. Melutaso on laskettu 5 cm etäisyydelle julkisivusta. Julkisivusta heijastuvaa melua ei huomioida.

4 Tulokset

Melulaskennalla selvitettiin tieliikenteen aiheuttamat päivä- ja yöajan keskiäänitasot $L_{Aeq, 7-22}$ ja $L_{Aeq, 22-7}$. Melutasot alueella ennustetilanteessa on esitetty raportin kuvissa sekä liitteissä. Kuvilla 4 ja 5 on esitetty melun leviäminen sekä julkisivuihin kohdistuvat suurimmat melutasot päivällä ja yöllä.



15.8.2019



Kuva 4 Melun leviäminen ja suurimmat julkisivumelutasot ennustetilanteessa päivällä.



Kuva 5 Melun leviäminen ja suurimmat julkisivumelutasot ennustetilanteessa yöllä.



15.8.2019

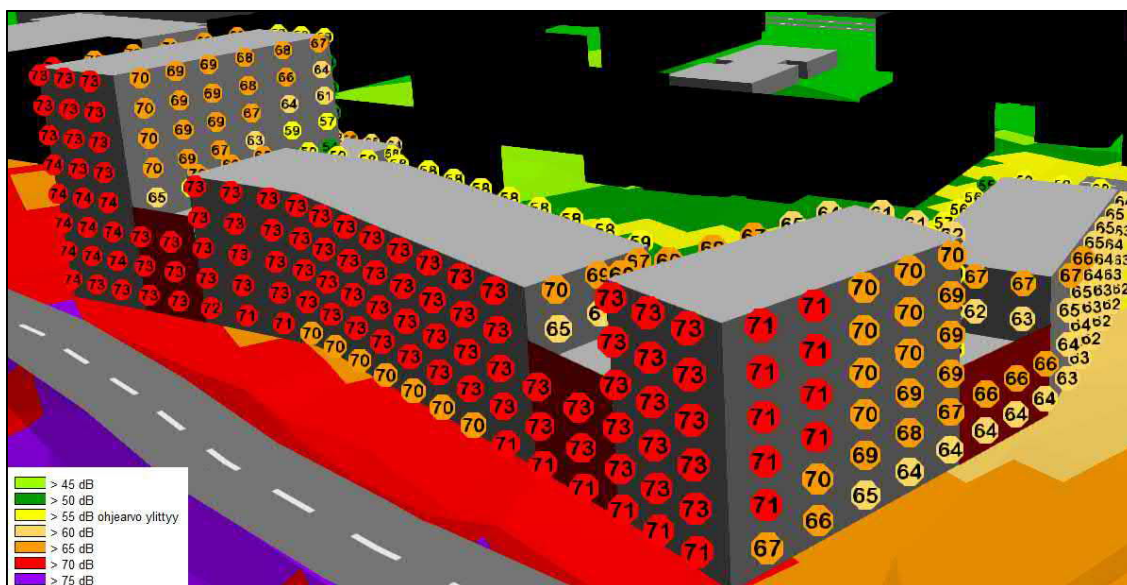
4.1 Julkisivuihin kohdistuvat melutasot

Liitteissä ja kuvissa 6-10 on esitetty julkisivuihin kohdistuvat suurimmat melutasot. Melutasot on laskettu kullekin kerrokselle, ja kuvassa on esitetty näistä suurin kullakin kohdalla. Laskentateknistä syistä johtuen 3D-kuvissa ei näy julkisivujen aukkoja. Aukot on huomioitu laskettaessa melun leviämistä piha-alueilla.

Julkisivuihin kohdistuvat melutasot ovat Itäväylää lähimmällä julkisivulla suurimmillaan päivällä 73-74 dB ja yöllä suurimmillaan 67 dB. Päiväajan tilanne on äänitasoerovaatimuksen määrittämisen kannalta mitoitettava. Tämän myötä sopiva äänitasoerovaatimus sisämelun ohjearvojen alittamiseksi on 38-39 dB.

Päivällä yli 65 dB melutasot kohdistuvat korttelin kaikkiin ulkoseinustoihin, mutta myös osaan sisäpihan suuntaan avautuvista seinustoista ylimmissä kerroksissa. Näillä kaikilla äänitasoerovaatimus sisämelun ohjearvojen alittumisen varmistamiseksi on yli 30 dB.

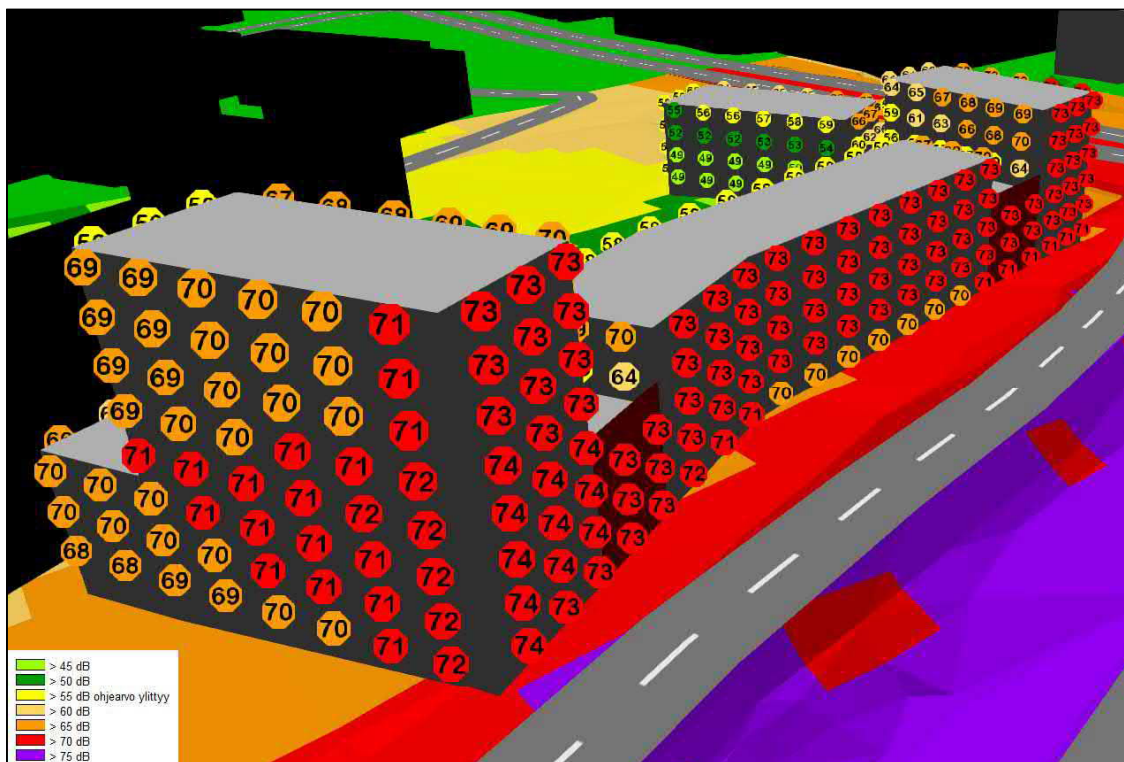
Viitesuunnitelman mukaan asunnot avautuvat pääosin pihan suuntaan, missä ohjearvot alittuvat suurella osalla seinustoja. Mikäli asunto avautuu ainoastaan korttelin ulkoseinustan suuntaan, on erityistä huomiota kiinnitettävä meluntorjuntaratkaisuihin ja sisämelun ohjearvojen toteutumiseen. Tällaisia asuntoja on viitesuunnitelmassa Marjaniementien varrella sekä korttelin koillis- ja luoteisnurkissa.



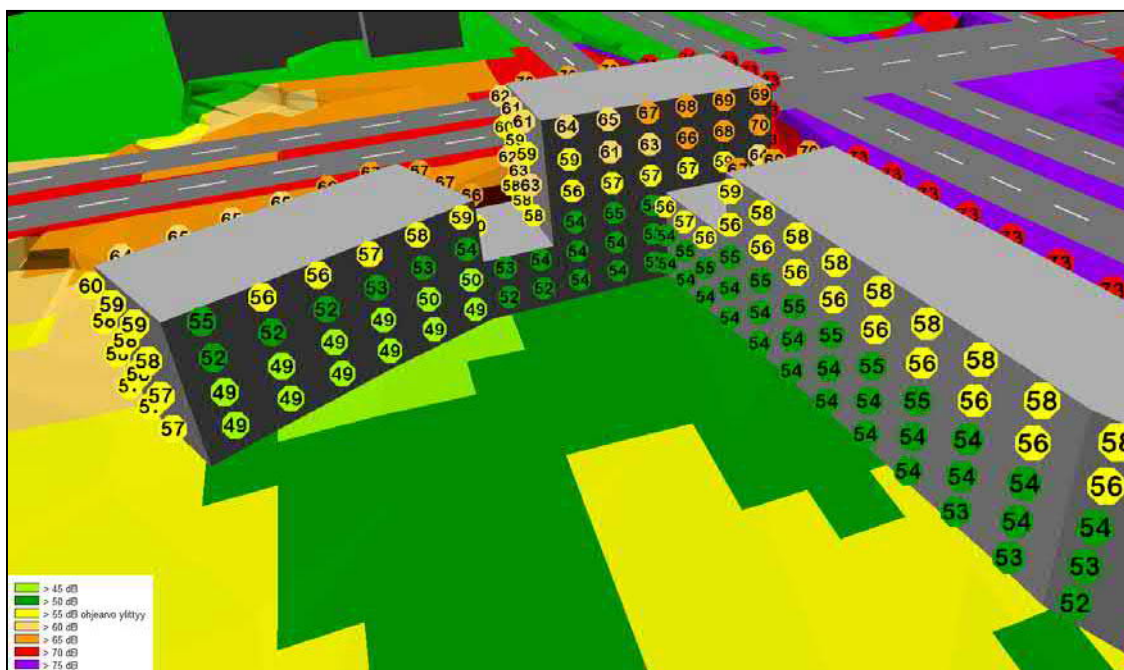
Kuva 6 Melutasot päivällä kerroksittain luoteesta.



15.8.2019

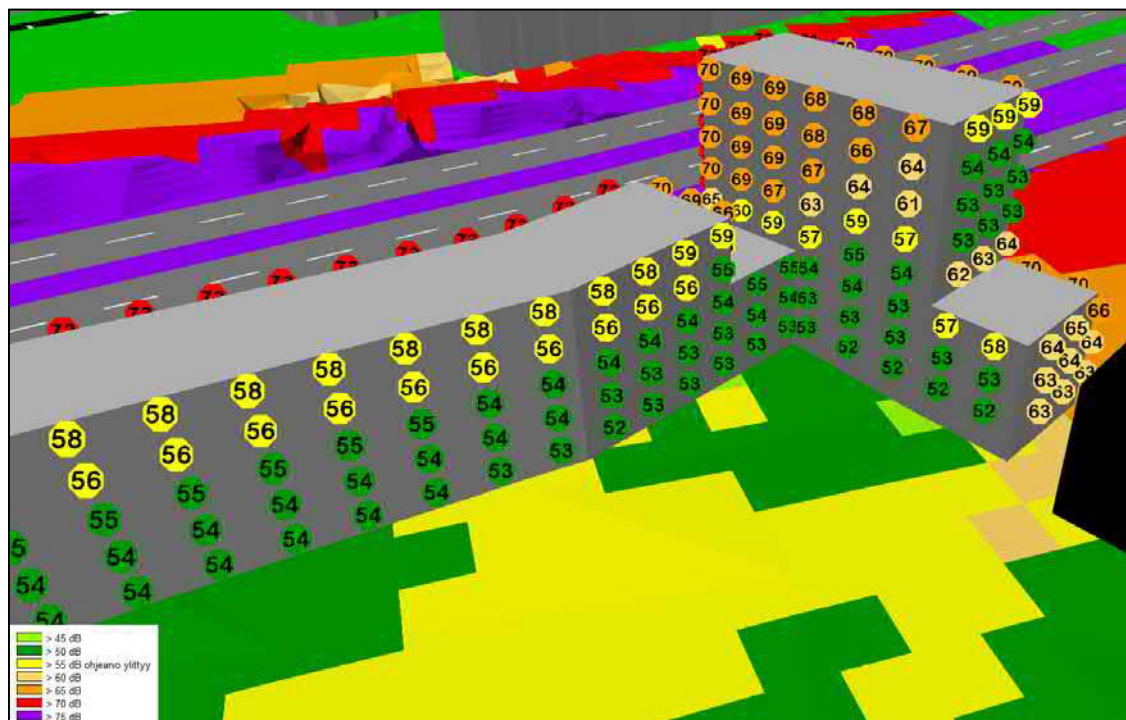


Kuva 7 Melutasot päivällä kerroksittain koillisesta.



Kuva 8 Melutasot päivällä kerroksittain kaakosta.





Kuva 9 Melutasot päivällä kerroksittain lounaasta.

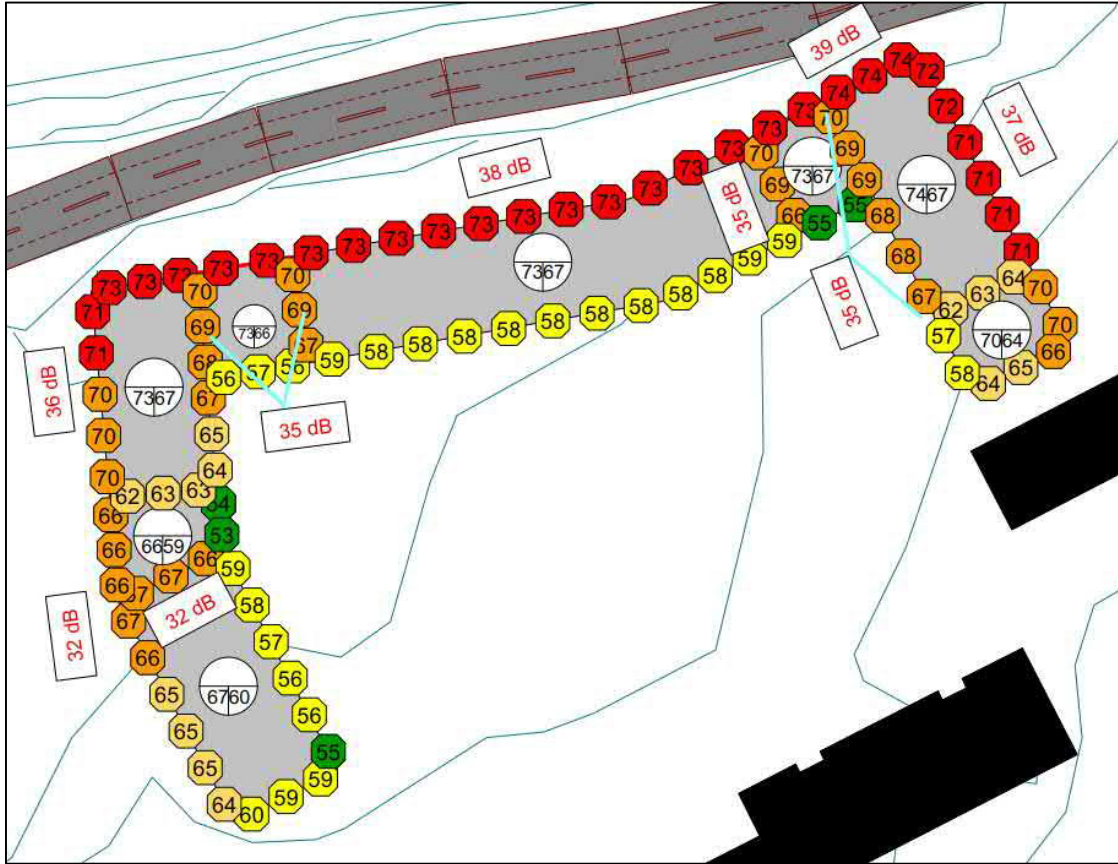
Pihan suuntaan avautuvissa asunnoissa melutilanne on parempi, ja ohjearvot toteutuvat julkisivuilla kaikkialla alimmissa kerroksissa. Etelään avautuvalla seinustalla ohjearvot ylittyvät hieman neljännessä ja viidennessä kerroksessa, mutta näilläkin kohdilla melutasot jäävät alle 60 dB.

Korttelin kulmissa korkeammissa rakennuksissa myös pihan suuntaan avautuvien asuntojen kohdalla on korkeita melutasoja ylimmissä kerroksissa, 65 dB ylittyä ainakin osalla seinustaa viidennessä kerroksesta ylöspäin. Myös näillä kohdilla tarvitaan yli 30 dB äänitasoero vaatimus sisämelun ohjearvojen toteutumiseksi.

Kuvassa 10 on esitetty sopivia äänitasoero vaatimuksia niille seinustoille, joilla sen tulisi olla yli asetuksessa edellytetyn 30 dB sisämelun ohjearvojen toteutumiseksi.



15.8.2019



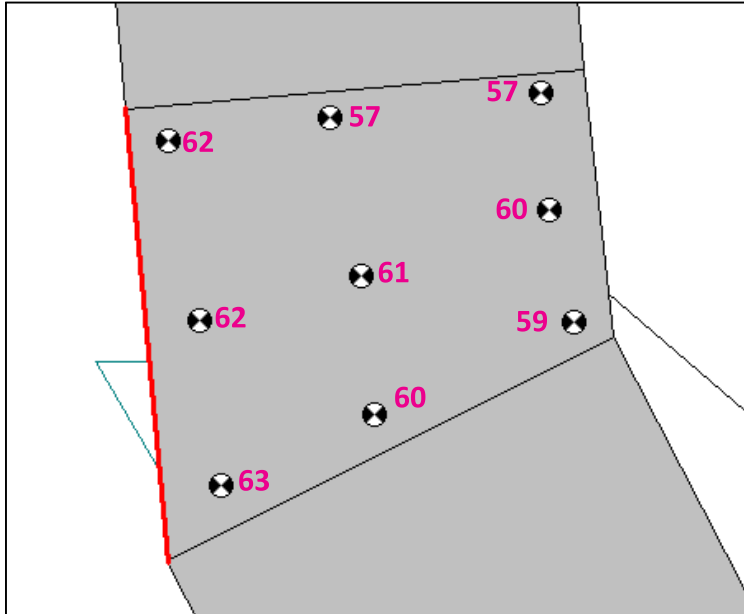
Kuva 10 Suurimmat julkisivumelutasot ja suositukset äänitasoerovaatimuksille eri julkisivuille

4.2 Melutasot kattoterasseilla

Korttelissa on kolme kattoterassia, jotka on suojattu katujen puolella 2 metriä korkeilla kaiteilla (punainen viiva kuvilla 11-13). Ohjearvojen mukaisen melutasoon tällä ratkaisulla ei päästä millään terassilla. Kuvissa 11-13 on esitetty kullekin terassille tasanteesta 2 metrin korkeudelle asettujen vastaanottimien sijainnit sekä niihin lasketut melutasot desibeleinä.

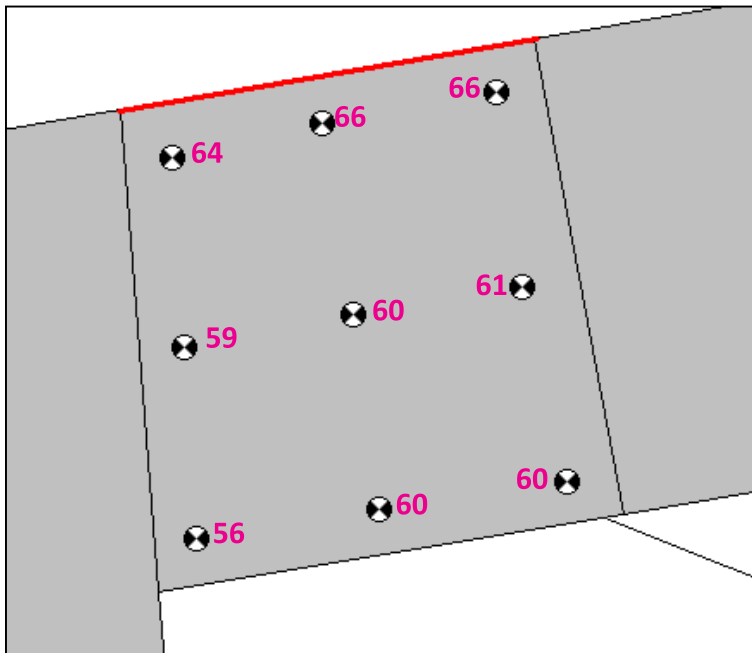


15.8.2019



Kuva 11 Melutasot läntisellä terassilla päivällä.

Läntisellä kattoterassilla melutasot vaihtelevat 57 ja 63 dB välillä, suurimmat melutasot terassin lounaiskulmassa ja pienimmät koilliskulmassa.

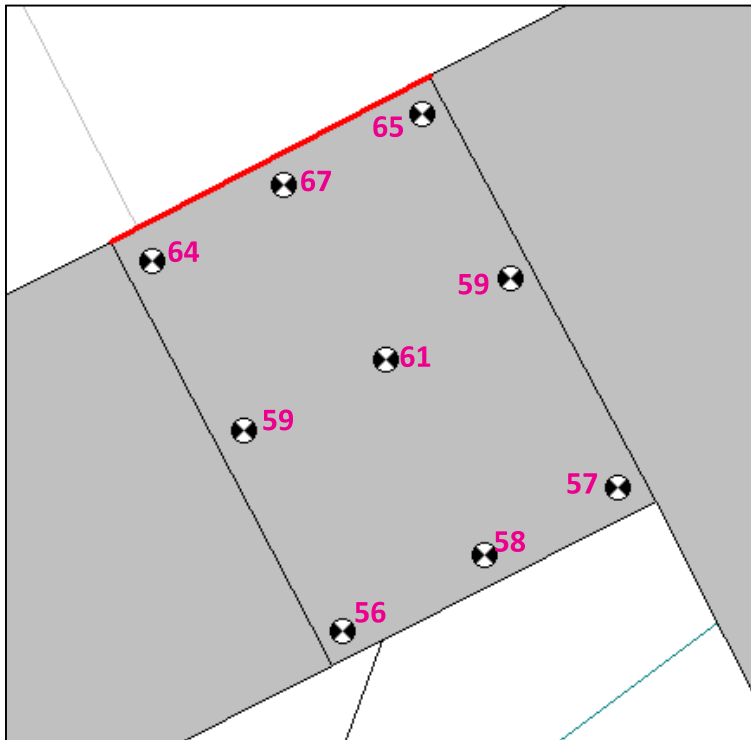


Kuva 12 Melutasot luoteisella terassilla päivällä.

Luoteisella kattoterassilla melutasot vaihtelevat välillä 56 ja 66 dB, suurimmat melutasot terassin koilliskulmassa ja pienimmät lounaiskulmassa.



15.8.2019



Kuva 13 Melutasot koillisella terassilla päivällä.

Koillisella kattoterassilla melutasot vaihtelevat välillä 56 ja 67 dB, suurimmat melutasot lähellä Gotlanninkadun puoleista reunaa keskellä ja pienimmät kulmissa pihaa lähellä.

4.3 Melutasot piha-alueilla

Kuvissa 4 ja 5 on esitetty melun leviäminen kaava-alueella päivällä (klo 7-22) ja yöllä (klo 22-7). Kohteeseen sovelletaan täydennysrakentamisen yöohjearvoa 50 dB, ja tämän myötä päiväohjearvo 55 dB on mitoittavampi. Laskentateknisistä syistä johtuen edellä esitetyissä 3D-kuvissa ei näy julkisivujen aukkoja. Aukot on kuitenkin huomioitu suunnitelman mukaisina laskettaessa melun leviämistä piha-alueille.

Kortteliin on suunniteltu oleskelualueita sekä yleinen puistiko rakennusten eteläpuolelle. Rakennukset suojaavat aluetta melulta, mutta pohjoisen puolen suuresta aukosta melu pääsee leviämään piha-alueelle, ja näin ohjearvot ylittyvät päivällä ja yöllä osalla puistoaluetta. Kevyen liikenteen käyttöön tarkoitettavat aukot ovat sen verran pienemmät, että niiden kautta melu ei pääse kulkeutumaan läpi. Pihalle jää myös alueita, joilla ohjearvot toteutuvat ja mihin oleskelualueet voidaan osoittaa.

5 Johtopäätökset ja suositukset

Julkisivuihin kohdistuu suuria melutasoja, ja on huolehdittava, että äänitasoerovaatimukset toteutuvat. Jatkosuunnittelussa tulee julkisivujen eri rakennesille asettaa ääneneristysvaatimukset esimerkiksi ympäristöministeriön oppaan 108 mukaisesti [8]. Erytystä huomiota on kiinnitettävä tilanteeseen korttelin koillis- ja luoteisnurkissa, missä viitesuunnitelman mukaan asunnot avautuvat ainoastaan erittäin voimakkaan melun suuntiin. Kyseisten asuntojen osalta on kiinnitettävä



15.8.2019

erityistä huomioita asuntojen tuuletusratkaisujen suhteen, jotta asuntojen ääniolosuhteet ovat siedettävät myös silloin kun tuuletetaan.

Kattopihoilla ohjeavot ylittyvät, eivätkä ne sovi varsinaiseen oleskelukäyttöön, vaan oleskelualueet tulisi osoittaa pihalta niiltä alueilta, joissa ohjeavot alittuvat.

Pohjoiseen eli Itäväylän suuntaan avautuva suurempi kulkuaukko aiheuttaa melun ”vuotamisen” piha- ja puistoalueelle, minkä seurauksena ohjeavot ylittyvät osalla puistoaluetta. Tämä vaikuttaa myös yleisesti alueen ääniympäristöön ja viihtyisyyteen. Kulkureitti ei ole jatkuvassa käytössä, vaan kyseessä on pelastusreitti. Jatkosuunnittelussa on suositeltavaa selvittää mahdollisuus sijoittaa aukon kohdalle porttirakenne, joka estäisi melun leviämisen ainakin osittain. Tämän myötä alueen viihtyvyys paransi, vaikka ohjeavojen toteutuminen ei porttia edellytäkään. Pihalla oleskeluun käytettävät alueet tulisi sijoittaa puistikon länsiosaan, missä ohjeavot alittuvat päivällä ja yöllä.

6 Epävarmuustekijät

Pohjoismaisella tiemelumallilla pienin mahdollinen huomioitava ajonopeus on 40 km/h. Mikäli 30 km/h nopeusrajoituksen kaduilla noudatetaan nopeusrajoitusta, todelliset melutasot ovat kadun vieressä hieman pienemmät kuin pohjoismaisella mallilla lasketut melutasot.

7 Liitteet

- Meluvyöhykkeet ja julkisivujen suurimmat melutasot päivällä
- Meluvyöhykkeet ja julkisivujen suurimmat melutasot yöllä
- 3D-kuvat julkisivujen melutasoista

8 Viitteet

- [1] HOAS Gotlanninkatu. Viitesuunnitelma 29.4.2019. Arkkitehtipalvelu, TIENO Arkkitehdit.
- [2] Valtioneuvoston päätös melutason ohjeavoista 29.10.1992/993. Voimaantulo: 1.1.1993. Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/1992/19920993>
- [3] Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä 796/2017. Voimaantulo: 1.1.2018.
- [4] Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä annetun ympäristöministeriön asetuksen 5 ja 6 §:n muuttamisesta 360/2019. Voimaantulo 1.4.2019.
- [5] Prediction of Sound Radiated from Tunnel Openings. Wolfgang Probst. DataKustik GmbH, ACCON GmbH. 2008.
- [6] Helsingin kaupungin meluselvytys 2017. Kaupunkiympäristön julkaisuja 2017:4. Sito Oy.
- [7] Road traffic noise – Nordic prediction method, TemaNord 1996:525, Nordic Council of Ministers 1996.
- [8] Rakennuksen julkisivun ääneneristävyyden mitoittaminen, Ympäristöopas: 108, Ympäristöministeriö 2003.

