

PIKKU HUOPALAHTI

Mannerheimintie 162

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12483
PÄIVÄTTY 23.1.2018

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
16. kaupunginosan (Ruskeasuo)
korttelin 16700 tonttia 5

Kaavan nimi:
Pikku Huopalahti, Mannerheimintie 162

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 22.3.2017

Kaupunkiympäristölautakunta:

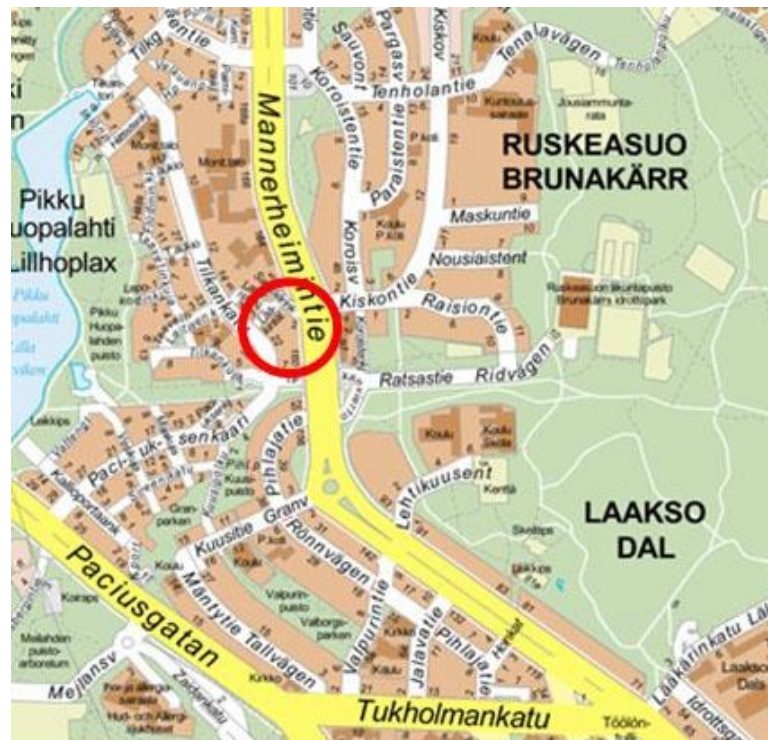
Nähtävilläolo (MRL 65 §):

Kaupunkiympäristölautakunta / Asemakaavoituspalvelu:

Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto

Voimaantulo:

Alueen sijainti:



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Marina Fogdell, arkkitehti

Tuomas Eskola, läntisen alueyksikön päällikkö

Kaavapiirtäminen: Elisabet Hautamäki, suunnitteluavustaja

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:

Jere Saarikko, aluesuunnittelija

Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat: Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri

Liikenne- ja katusuunnittelu: Inga Valjakka, liikenneinsinööri

Yleiskaavoitus: Susa Eräranta, arkkitehti

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit:

Kirsi Federley, tiimipäällikkö

Rakennusvalvontapalvelut: Leena Makkonen, arkkitehti

Ympäristöpalvelut: Anu Haahla, ympäristötarkastaja

Pelastuslaitos: Juha Rintala, vanhempi palotarkastaja

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo):

Anne Salminen, tutkija

Muut viranomaistahot

Helen Oy: Kyösti Oasmaa

Hakijataho

Kiinteistö Oy Helsingin Mannerheimintie 162

Hankesuunnittelu

Arkkitehtitoimisto Erat Oy

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS	5
Tavoitteet	5
Mitoitus	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Liikenne	8
Palvelut	9
Esteettömyys	9
Luonnonympäristö	9
Ekologinen kestävyys	9
Suojelukohteet	10
Yhdyskuntatekninen huolto	11
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	12
Ympäristöhäiriöt	12
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka	13
Vaikutukset	14
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	16
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	18

LIITTEET

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta
 - Havainnekuva
- 4 Liikennemeluserveys
- 5 Viitesuunnitelma

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos koskee asuinrakennusten tonttia (A) Ruskeasuon kaupunginosassa osoitteessa Mannerheimintie 162. Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden tehokkaamman asuinrakennuksen ja paikoitushallin rakentamisen nykyisen vuonna 1952 valmistuneen asuntolarakennuksen tilalle. Nykyinen rakennus on tarkoitus purkaa.

Uuden asuinrakennuksen kerrosala on 3 600 k-m². Lisäystä nykyiseen kerrosalaan on 1 250 k-m². Tonttitehokkuus on $e = 2.18$. Asuinrakennuksen pohjakerrokseen tulee rakentaa vähintään 40 m²:n liike- tai työtila. Uudisrakennuksen asukasmäärä on n. 90 asukasta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen ei vaikuta merkittävästi kaupunkikuvaan, luontoon tai liikenteeseen. Kaavamuutos ei edellytä uusia investointeja teknisen huollon verkostoihin, katuihin tai viheralueisiin. Uudet asukkaat sijoittuvat valmiiksi rakennettujen hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden ääreen. Mannerheimintien ympäristöhäiriöt on otettu huomioon kaavamääräyksissä.

Tontti on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty Kiinteistö Oy Helsingin Mannerheimintie 162:n hakemuksen johdosta. Hakija on laatinut viitesuunnitelman ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on alueen täydennysrakentamisen edistäminen. Nykyinen kapearunkoinen asuntolarakennus, jossa pienet huoneet sijoittuvat keskikäytävän molemmiin puolin, on tällä hetkellä osittain tyhjillään. Uusi asuinrakennus ja maanalainen pysäköintihalli sijoitetaan asuntolarakennuksen paikalle.

Tavoitteena on tehokkaampi asuinrakentaminen, liikenteen melu- ja ilmanlaatuhaitoilta suojattujen asuntojen sekä oleskelupihan rakentaminen Mannerheimintien varteen nykyisten hyvien palveluiden ja liikenneyhteyksien läheisyyteen.

Tavoitteena on vehreän katunäkymän säilyttäminen ja uudisrakentamisen sovittaminen kaupunkirakenteelliseen murroskohtaan, jossa Mannerheimintien etelämpänä oleva tiivis katutila muuttuu avoimemmaksi ja puistomaisemmaksi kaupunkirakenteeksi.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että edistetään täydennysrakentamista ja toteutetaan AM-ohjelman asuntotuotantotavoitetta.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 1 655 m². Nykyisen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2 350 m². Nykyinen asuntolarakennus esitetään purettavaksi ja sen tilalle esitetään asuinrakennuksen rakentaminen, jonka asuinkerrosala on 3 600 k-m². Rakennuksen pohjakerrokseen tulee rakentaa vähintään 40 k-m²:n kokoinen liike- tai työtilaa. Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa 1 250 k-m²:llä ja tonttitehokkuus nousee $e = 1,42$:sta → $e = 2,18$.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Muutosalue sijaitsee vilkkaasti liikennöidyn Mannerheimintien varrella Meilahden ja Vanhan Ruskeasuon perinteisten 1940- ja 1950-luvun asuinalueiden, Pikku Huopalahden uudemman asuinalueen sekä Tilkan sotilassairaalan arvoympäristön nivelkohdassa.



Tontilla on vuonna 1952 valmistunut asuntolarakennus, joka alun perin rakennettiin Tilkan sairaalan sairaanhoitajattarien käyttöön. Muutosalueen käyttötarkoitus on asuinrakennusten korttelialue (A) voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2002.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Tontin ratkaisu pohjautuu Arkkitehtitoimisto Erat Oy:n viitesuunnitelmaan. Ympäröivä rakennuskanta, Mannerheimintien liikenneolosuhteet sekä kadun varrella sijaitseva vihervyöhyke on huomioitu suunnittelussa.



Näkymä Mannerheimintieltä ja sisäpihalta.

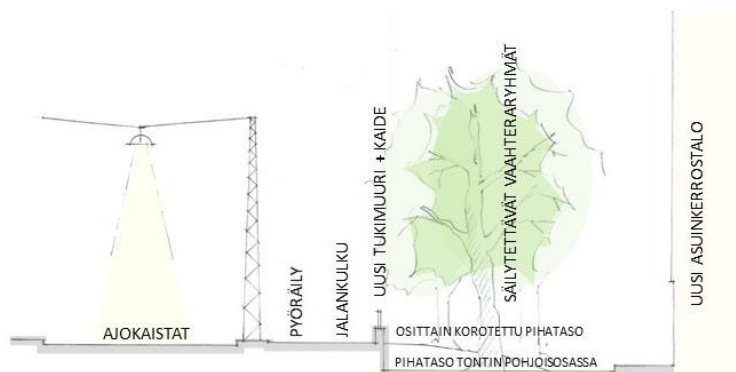
Uudisrakennuksen pitkä katujulkisivu noudattaa eteläpuolen rakennusten katulinjaa. Rakennusmassan korkea pohjoispääty jatkaa Sanitäärinkadun porrastuvaa rakennusrivistön suuntaa. Uudisrakennuksen korkeus laskee hieman etelään matalamman liike- ja toimistorakennuksen suuntaan. Asuinrakennuksen pääasiallinen julkisivumateriaali on paikalla muurattu ja rapattu tiili tai paikalla muurattu vaalea tiili lähiympäristön rakennusten mallin mukaan. Kaavamääräyksen mukaan kadun puolelle sijoitettujen porrashuoneiden ja luhtikäytävien julkisivukäsittely ja aukotus eivät saa erottua muusta julkisivusta. Porrashuoneen tulee avautua sekä kadun että pihan suuntaan. Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin ja niiden tulee olla selkeästi hahmottuvia.

Uudisrakennukseen on suunniteltu n. 50 vuokra-asuntoa. Asuntoja ei saa avata yksinomaan Mannerheimintien ja Sanitäärinkadun suuntaan. Pohjakerrokseen tulee sijoittaa liiketila. Pysäköintihalli sijoitetaan kellariin. Melulta suojattu oleskelupiha ja piharakennus, johon saa sijoittaa asukkaiden yhteistiloja, ovat asuinrakennuksen länsipuolella.



Vehreä katunäkymä

Mannerheimintien puoleinen piha-alue jää osittain katu alemmalle tasolle, koska piha-alueen isokokoiset puut on haluttu säilyttää. Tavoitteena on korottaa pihaa osittain siten, että piha-alue saadaan liittymään luontevammin katutasoon. Kadulta tulee järjestää suora kulku uudisrakennuksen sisäänkäynnille. Tontin rajalla oleva tukimuuri ja suojakaide uusitaan niillä osuuksilla, joilla on putoamisvaara.



Pihan liittyminen katutasoon

Liikenne

Lähtökohdat

Mannerheimintien nykyinen liikennemäärä on 30 600 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikennemäärien ei arvioida kasvavan rakennuspaikan kohdalla lähitulevaisuudessa.

Asuntolan nykyiset 15 autopaikkaa sijaitsevat Sanitäärinkadun varrella olevalla LPA-alueella 16747/1.

Kaavaratkaisu

Mannerheimintielle ja Sanitäärinkadulle ei tule uusia ajoliittymiä. LPA-alueen 15 autopaikkaa säilyvät tontin 16700/5 käytössä. Lo-

put vaadituista autopaikoista sijoitetaan uudisrakennuksen pysäköintikellariin. Asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa kaksi vaihtoehtoista ajoyhteyttä pysäköintikellariin, joko eteläpuolen liikerakennuksen huoltoajon kautta tai maanalaisena yhteytenä länsipuolen pysäköintitalon kautta. Vieraspysäköintipaikat sijoitetaan katualueelle.

Palvelut

Lähtökohdat

Lähialueilla on monipuoliset julkiset ja kaupalliset lähipalvelut sekä useita päiväkoteja ja peruskouluja.

Kaavaratkaisu

Uudisrakennuksen pohjoispäädyn katutasoon tulee sijoittaa vähintään 40 k-m²:n liike- tai työtila, jonka tulee avautua isoin ikkunoin kadun suuntaan.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Meilahti ja Vanhan Ruskeasuo ovat oman aikakautensa puutarha-kaupunki-ihanteiden mukaisesti suunniteltuja alueita, jossa lamelli- ja pistetalojen välissä on laajoja, luonnonmukaisia pihvoja ja vehreitä katutiloja. Ruskeasuo liikuntapuisto, keskuspuisto, Pikku Huopalahden ja Meilahden huvila-alueen laajat virkistysalueet sijaitsevat kävelyetäisyydellä muutosalueesta.

Kaavaratkaisu

Mannerheimintien varrella oleva vehreä piha-alue puuryhmineen säilytetään. Tontin pohjoisosan kaksi arvokasta jalopuuta tulee säilyttää tai tarvittaessa korvata uusilla isokokoisilla puilla. Länsirinne korttelipihan suuntaan tulee istuttaa.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Muutosalue sijaitsee olemassa olevassa kaupunkirakenteessa joukkoliikenneyhteyksien sekä lähipalvelujen lähellä.

Kaavaratkaisu

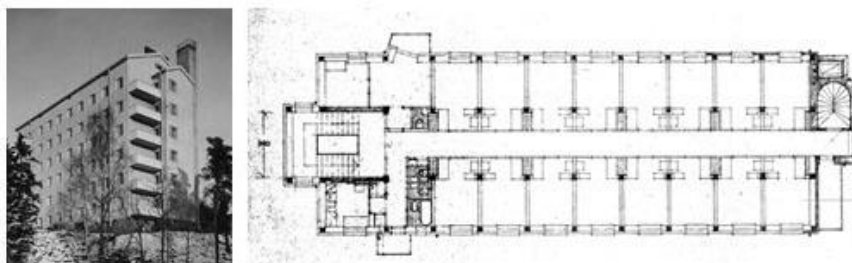
Osittain tyhjillään oleva 1950-luvun asuntola korvataan energiatehokkaalla uudisrakennuksella. Asuinrakennuksen katolle saa asentaa lappeen suuntaisia aurinkokeräimiä ja talousrakennuksessa tulee olla viherkatto.

Piha-alueet tulee pääosin istuttaa ja puut tulee säilyttää tai korvata uusilla puilla. Hulevesiä tulee mahdollisuuksien mukaan viivyttaa tontilla ja johtaa maanvaraiselle piha-alueelle. Hulevesien määrää tulee vähentää minimoimalla läpäisemättömien pintojen määrää mahdollisuuksien mukaan ja käyttämällä läpäiseviä pinnoitteita kulku- ja oleskelualueilla. Korttelissa tulee tutkia viherkerroinmenetelmän soveltamista siten, että tonttien vihertehokkuus täyttää Helsingin tavoitetason.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Nykyistä asuntolarakennusta, joka alun perin suunniteltiin Tilkan sotilassairaalan sairaanhoitajattarien käyttöön ei ole suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2002. Asuntolan arvoja on selvitetty ja sen säilyttämistä, käyttötarkoituksen muutosta ja laajennusmahdollisuuksia on tutkittu hankkeen alkuvaiheessa. Kaupunginmuseo on kannanotossaan todennut, että Tilkan asuntolaan sisältyy historiallisia ja arkkitehtonisia arvoja sekä kaupunkikuvallisia arvoja osana Ruskeasuon samanaikaista rakennuskantaa. Kaupunginmuseo ei kuitenkaan edellytä rakennuksen suojelemista tai säilyttämistä, koska korjaaminen tulisi olemaan uudisrakentamiseen verrattavaa johtuen rakennuspaikan melun, liikenteen ja ilmanlaadun sekä itse rakennuksen, kuten keskikäytävään perustuneesta pohjakaavaratkaisusta, tuomista reunaehdoista.



Asuntola, valokuva 1950-luvulta sekä alkuperäinen pohjapiirustus

Muutosalueen läheisyydessä sijaitsee Tilkan sairaalarakennus, joka kuuluu Museoviraston valtakunnallisesti arvokkaaksi määritelyyn Tilkan sairaalarakennuksen arvoympäristöön (RKY, puo-

lustusvoimien 1930-luvun arkkitehtuuri Helsingissä). Sairaalarakennus on Docomomo-järjestön listaama modernin arkkitehtuurin merkittävä kohde.



Sanitäärikadun porrastuva rakennusrivistö ja Tilkan sairaala.

Kaavaratkaisu

Tontilla olevaa asuntolaa ei suojella tai säilytetä. Asuntolarakennuksen korvaaminen melua ja muita ympäristöhaittoja huomiovalla, energiatehokkaalla uudisrakennuksella on perusteltua.

Tilkan sairaalarakennuksen asema alueen tärkeänä maamerkinä säilyy. Uudisrakennuksen ylin korko (+ 39.8) ei nouse Sanitäärikadun rakennusrivistöä korkeammaksi, jolloin Tilkan sairaalan torni jää selkeästi lähialueen korkeimmaksi rakennukseksi (+ 46.56).

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaavaratkaisu

Uusi suunniteltava rakennus liitetään olemassa olevaan teknisen huollon verkostoon.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Maanpinnan korkeusasema on kaava-alueella noin +13 – +14. Kaava-alue sijaitsee kallio- ja kitkamaavyöhykkeellä.

Kaavoitettavan alueen ulkopuolella, kohteen itäpuolella alle 40 m päässä sijaitsee Salmisaari-Kamppi-Ruskeasuo yhteiskäyttötunneli. Lisäksi alle 30 m päähän rakennuspaikan pohjoispuolelle sijoittuu kiinteistöjen välinen Majblomman alikulkutunneli. Louhinnassa on noudatettava ohjetta ”Tunneleiden päälle rakentamisesta” (HSY 21.10.2015). Louhintasuunnitelmat on hyväksytty geoteknisellä osastolla.

Kaavaratkaisu

Kaava-alueelle tuleva uusi rakennus voidaan perustaa maanvaraisesti.

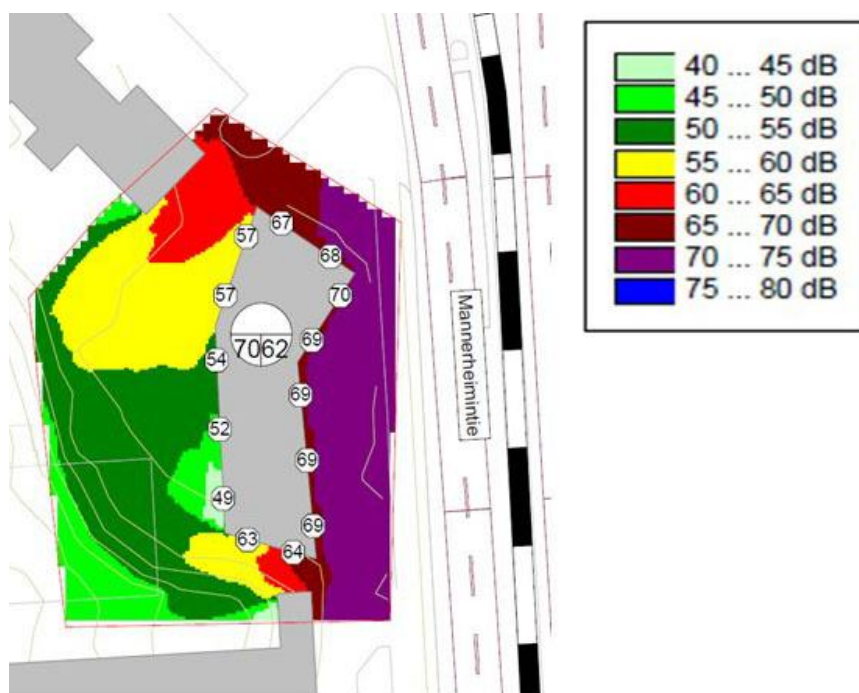
Kaava-alueen ympäristössä sijaitsee louhintaa rajoittavia rakenteita, jotka tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa. Uuden rakennuksen kellaria rakennettaessa tulee ottaa huomioon ympäröivät rakenteet.

Alueella ei tiedetä aiemmin olleen muuta käyttöä, joka olisi voinut aiheuttaa maaperän pilaantumista. Purettavassa rakennuksessa on sijainnut öljysäiliö, tämä tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Mannerheimintien varrella sijaitsevalle rakennuspaikalle kantautuu liikennemelua sekä moottoriajoneuvoista että raitiovaunuista. Mannerheimintien liikennemäärät ovat 30 600 ajoneuvoa vuorokaudessa. Hankkeesta on laadittu liikennemeluselitys (Akukon 160461-01, 16.6.2016).



Liikennemelu päiväsaikaan klo 7–22.

Kaavaratkaisu

Mannerheimintien liikennemäärät määrät eivät tule muuttumaan merkittävästi vuoden 2035 ennustetilanteessa (Helsingin kaupungin liikennesuunnittelu). Ennusteliikennemäärien ja käytössä olevien mittaustulosten perusteella ilmanlaadun voidaan arvioida olevan riittävällä tasolla, eikä ilmanlaatumallinnusta ole tarpeen laatia. Kaava-alueelle typpidioksidin raja-arvon ei arvioida ylittyvän, eikä myöskään arvioida olevan riskiä ylitykseen. Vuonna 2015 kaava-alueen kohdalla Mannerheimintie 97 kohdalla passiivikeräinmittauksessa NO₂-pitoisuus oli 25 µg/m³.

Pienhiukkasaltistuksen vähentämiseksi on rakennuksen ilmanvaihdon järjestämiseen kiinnitettävä erityistä huomiota. Ilmanvaihto tulee järjestää keskitetysti siten, että ilmanotto kohta sijaitsee mahdollisimman etäällä Mannerheimintiestä, minkä lisäksi ilman suodatus tulee järjestää mahdollisimman tehokkaasti.

Mannerheimintiellä kulkevasta raideliikenteestä ei arvioida aiheutuvan merkittävää runkomelua tai tärinää kaava-alueelle suunniteltavalle uudelle rakennukselle.

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

Lähtökohdat

Nykyinen rakennus on kuusikerroksinen. Pelastustie kulkee rakennuksen länsipuolella.

Kaavaratkaisu

Tontille voidaan rakentaa enintään kahdeksankerroksinen asuinrakennus. Pelastustie sekä nostopaikat on esitetty viitesuunnitelmassa.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Hakija on teettänyt liikennemeluselvityksen (Akukon 160461-01, 16.6.2016), nykyisen asuntolan rakennushistoriallisen selvityksen (Arkkitehtitoimisto Erat Oy, 7.6.2016) sekä varjostututkielman (Arkkitehtitoimisto Erat Oy, 1.6.2016).

Liikennemeluselvitys on huomioitu kaavaratkaisussa siten, että asuntoja ei suunnata yksinomaan katujen suuntiin, oleskelupiha sijoitetaan uudisrakennuksen melulta suojatulle länsipuolelle, oleskeluparvekkeita ei sijoiteta katujulkisivuille ja muiden julkisivujen parvekkeet suojataan siten, että melun keskiäänitaso ei ylitä päivällä 55 dB. Julkisivuille on määrätty ulkovaipan kokonaisääneneristävyuden vähimmäisvaatimukset liikennemelua vastaan.

Rakennushistoriallisen selvityksen, liikennemeluselvityksen, paikalla tehtyjen katselmuksien ja hakijan laatimien vaihtoehtoisten suunnitelmien pohjalta on päädytty ratkaisuun, jossa asuntola korvataan melua ja muita ympäristöhaittoja huomioivalla, energiatehokkaalla uudisrakennuksella.

Varjostututkielma, jossa on tutkittu uudisrakennuksen vaikutuksia naapureiden päivänvalo-olosuhteisiin, laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa. Uudisrakennusta on sen jälkeen madallettu kerroksella. Nykyistä asuntolarakennusta enimmillään n. 6 metriä korkeampi ja n. 5 metriä lähempänä Mannerheimintietä sijoitettu uudisrakennus ei huononna naapureiden päivänvalo-olosuhteita.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavamuutos ei edellytä uusia investointeja teknisen huollon verkostoihin, katuihin tai viheralueisiin.

Tontin itäreunalla olevan tukimuurin uusimisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia noin 50 000 euroa, alv. 0 %.

Asemakaavamuutos nostaa tontin arvoa. Kaupungille kertyy tuloja yksityisessä omistuksessa olevan tontin osalta maankäyttökorvauksina. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Ympäristöön sopeutettu tehokkaampi lisärakentaminen vaikuttaa myönteisesti kaupunkikuvaan. Rakentaminen mahdollistaa uusien, melulta suojattujen asuntojen rakentaminen valmiiksi rakennettujen hyvien palvelujen ja liikenneyhteyksien vierelle. Meilahden ja Ruskeasuon alueiden vehreä katukuva säilytetään. Tilkan sairaalan arvoympäristö on huomioitu ja Tilkan sairaalarakennuksen asema alueen maamerkinä säilyy.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon tai maisemaan. Meilahden ja Ruskeasuon alueille ominainen vehreä katukuva säilytetään. Tontin isokokoiset puut säilytetään ja uusitaan tarvittaessa.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Uudisrakennus sijoitetaan Mannerheimintien hyvien julkisten liikenneyhteyksien viereen. Liikenne ei lisäännä merkittävästi. Tontin LPA-alue 16747/1:n nykyiset 15 autopaikkaa säilyvät ja loput vaadituista autopaikoista sijoitetaan uudisrakennuksen pysäköintikellariin. Vieraspaiikkoja ei osoiteta tontilta.

Vaikutukset ilmastomuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet sekä kattava kävely- ja pyöräilyverkosto, joka vähentää autoriippuvuutta. Nykyisen osittain tyhjiällä olevan 1950-luvun asuntolan tilalle rakennetaan energiatehokas uudisrakennus. Asuinrakennuksen katolle saa asentaa lappeen suuntaisia aurinkokeräimiä ja talousrakennuksessa tulee olla viherkatto. Tontilla tulee viivyttää hulevesiä ja vähentää hulevesien määrää. Korttelissa tulee tutkia viherkerroinmenetelmän soveltamista siten, että tonttien vihertehokkuus täyttää Helsingin tavoitetasoa.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Kaavaratkaisu vaikuttaa myönteisesti ihmisten terveyteen ja turvallisuuteen. Uudisrakennus suojaa sekä omaa oleskelupihaa että naapurin korttelipihaa Mannerheimintien liikenteen melu- ja ilmanlaatuhaitoilta. Ratkaisu mahdollistaa turvallisten ja terveellisten asuntojen rakentamisen. Naapurikorttelin päivänvalo-olosuhteet on huomioitu suunnittelussa. Nykyiset kulkuyhteydet alueella säi-

lytetään. Kaavaratkaisu ei vaikuta eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin tai kulttuuriin.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Uusi asuinrakentaminen tuo Ruskeasuon alueelle lisää asukkaita, jotka edesauttavat alueen palveluiden säilymistä ja kehittämistä. Asuinrakennuksen pohjakerrokseen sijoitetaan liike- tai työtila.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

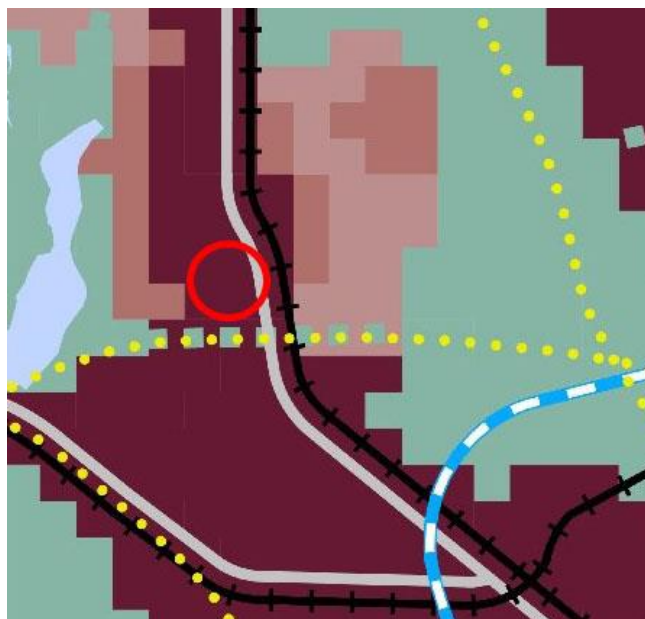
Yleiskaava

Helsingin Yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on hallinnon ja julkisten palvelujen aluetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu poikkeaa voimassa olevasta yleiskaavasta, mutta on 24.5.2002 voimaan tulleen asemakaavan mukainen.



Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on kantakaupungin C2-alueita, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti

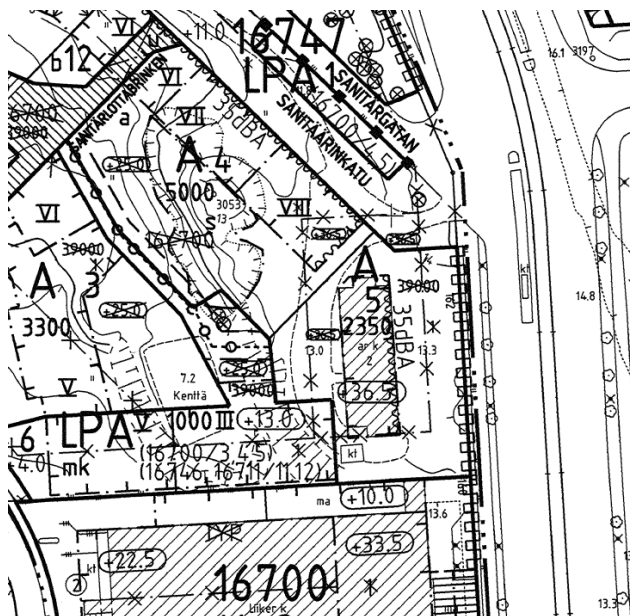
liike- tai muuksi toimitilaksi. Kaupunkibulevardeihin rajautuvilla alueilla korttelitehokkuus tulee olla pääsääntöisesti yli 1,8. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.



Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on kantakaupungin pintakallioaluetta.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 10675 (tullut voimaan 24.5.2002). Kaavan mukaan tontin käyttötarkoitus on asuinrakennusten korttelialue (A). Asemakaavan mukaan olemassa olevaa asuntolaa saa muuttaa asuinrakennukseksi tai korvata uudella suunnilleen saman kokoisella asuinrakennuksella.



Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittausspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Tontti on yksityisomistuksessa.

Muut lähtökohdat

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

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2016 tontin omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)
- kaupunkiympäristötoimiala (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, rakennusvalvontapalvelut, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, ympäristöpalvelut)
- pelastuslaitos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaluonnoksen ja muun valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

Vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaluonnoksen ja muun valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutisissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto oli nähtävillä 3.4.–28.4.2017 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- Folkhälsanin Senioritalolla, Mannerheimintie 97
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Asukastilaisuus pidettiin 24.4.2017 Folkhälsanin Senioritalolla.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavaluonnoksesta ja muusta valmisteluaineistosta kohdistuivat Mannerheimintien liikenteen aiheuttamaan ilmanlaatu- ja meluhaittoihin, raitioliikenteen aiheuttamaan runkoääniin, Mannerheimintien alla kulkevaan alikulkutunneliin ja Salmisaari-Kamppi-Ruskeasuo yhteiskäyttötunneliin sekä tukimuuriin ja suojakaiteeseen, jotka sijaitsevat pihan ja Mannerheimintien katualueen rajalla.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että meluun ja ilmanlaatuun liittyviä asemakaavamerkintöjä ja määräyksiä on tarkennettu. Maanalaisten tunneleiden sijainteja on tarkistettu. Pihasuunnitelmaa on kehitetty ja pihaan liittyviä määräyksiä on tarkennettu.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavaluonnoksesta ja muusta valmisteluaineistosta kohdistuivat uudisrakennuksen korkeuteen ja vaikutuksiin länsipuolen korttelin olosuhteisiin,

Sanitäärinkadun pysäköintiongelmiin, uuden liiketilan asiakaspysäköintiin sekä uusiin ajoyhteyksiin naapurikiinteistöjen 16700/2 ja 16700/6 kautta. Mielipiteet kohdistuivat myös uudisrakennuksen kaupunkikuvalliseen ratkaisuun ja arkkitehtuuriin sekä liiketilojen määrään ja sijoitukseen. Tilkan sairaalan arvoympäristön läheisyys (RKY) ja sairaalarakennuksen tärkeä asema alueen maamerkinä tuotiin esille. Mielipiteissä huomautettiin työmaa-aikaisista haitoista ja vaikutuksista mm. maanalaisiin tunneleihin ja Sanitäärinkadun naapurikiinteistön turvallisuuteen. Mielipiteissä huomautettiin myös puutteellisesta tiedottamisesta. Yhdessä mielipiteessä tuotiin esille, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainittujen vaikutusten arvioinnissa pitää huomioida alueella jo asuvia asukkaita paremmin.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uudisrakennusta on madallettu ja ajo- ja kulkuyhteyksien toimivuus on varmistettu. Rakennusaloja on tarkistettu ja määräyksiä liittyen julkisivumateriaaliin, parvekkeisiin ja liiketilaan on täydennetty.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 6 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Esitelty lautakunnalle
Helsingissä, 23.1.2018

Marja Piimies

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	15.12.2017
Kaavan nimi	Pikku Huopalahti, Mannerheimintie 162		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	22.03.2017
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112483
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1655	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]	0,0807	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1655

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1655	100,0	3600	2,18	0,0000	1250
A yhteensä	0,1655	100,0	3600	2,18	0,0000	1250
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0807	48,8		0,0807	

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	0,1655	100,0	3600	2,18	0,0000	1250
A yhteensä	0,1655	100,0	3600	2,18	0,0000	1250
A					-0,1655	-2350
AK	0,1655	100,0	3600	2,18	0,1655	3600
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

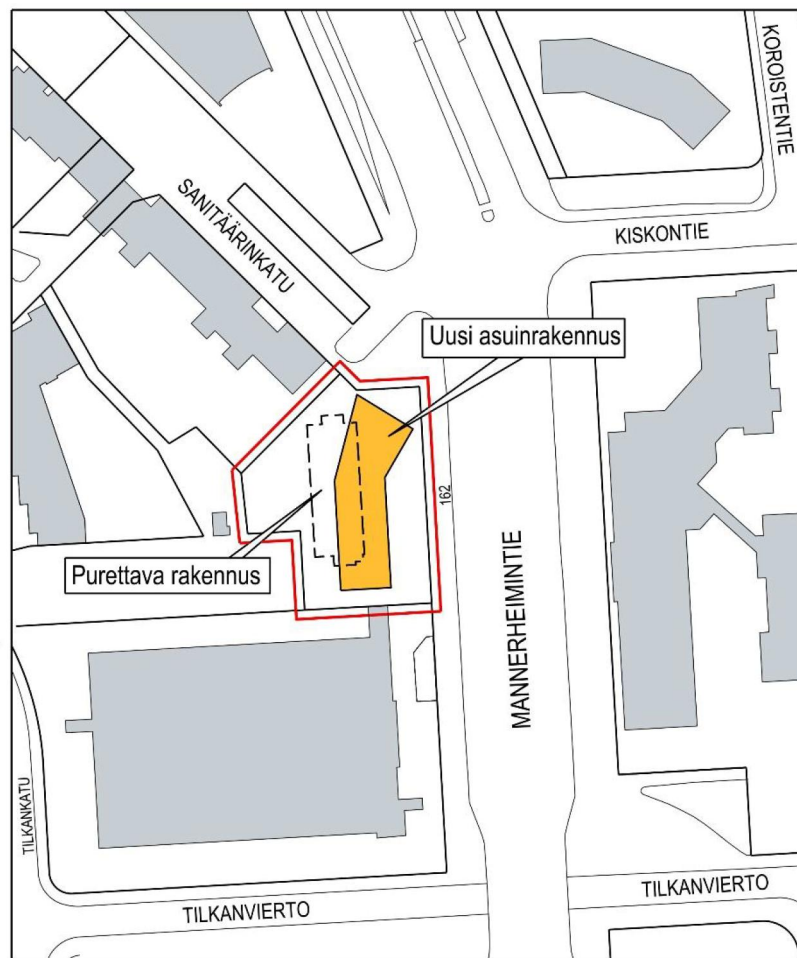
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0807	48,8		0,0807	
ma	0,0807	100,0		0,0807	

PIKKU HUOPALAHTI, MANNERHEIMINTIE 162, ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Mannerheimintien varteen suunnitellaan uutta asuinkerrostaloa. Suunnitelmassa yhdeksänkerroksinen asuinkerrostalo sijoittuu vanhan asuntolarakennuksen paikalle osoitteessa Mannerheimintie 162. Hankkeen lähtökohdista keskustellaan 24.4.2017 Folkhälsanin Senioritalossa, osoitteessa Mannerheimintie 97.

Suunnittelun tavoitteet ja alue



Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan uuden asuinkerrostalon ja paikoitushallin rakentaminen vanhan asuntolan paikalle. Asuinrakennus tulee todennäköisesti vuokratyöskäyttöön. Uudisrakennuksessa on kahdeksan asuinkerrosta, kellari ja yhdeksäs kerros, johon sijoitetaan asukkaiden yhteistiloja. Uudisrakennukseen on suunniteltu n. 50 uutta asuntoa.

Pohjakerroksessa on mm. asukkaiden yhteistiloja sekä kadulle avautuva liiketila. Pääasiallinen julkisivumateriaali on vaalea tiili. Porrashuoneen ja luhtikäytävän kadun puoleista julkisivua käsitellään muun julkisivun tapaan, koska tavoitteena on rakennusmassaan yhtenäinen veistoksellinen ilme. Etelään laskevalle katolle saa sijoittaa lappeen suuntaisia aurinkokeräimiä. Porrashuoneet avautuvat sekä kadulle että pihalle. Parvekkeet, oleskelupiha sekä pohjakerroksen asuntojen maantasopihoja sijoitetaan rakennuksen melulta suojatulle länsipuolelle. Kadun varrella oleva istutusvyöhyke ja arvokkaat puut säilytetään. Tontin autopaikat sijoitetaan Sanitäärikadun nykyiselle paikoitusalueelle ja uudisrakennuksen kellariin. Paikoituskellariin järjestetään ajo naapurikiinteistön kautta. Tontin koko on 1 655 m². Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus on 2 350 m². Uudessa asemakaavassa rakennusoikeutta on nostettu 3 600 m²:iin ja tonttitehokkuus nousee $e=1.42 \rightarrow e=2,18$.

Osallistuminen ja aineistot

Asukastilaisuus pidetään maanantaina 24.4.2017 klo 18–20 Folkhälsanin senioritalolla osoitteessa Mannerheimintie 97.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja muuta valmisteluaineistoa (selostusluonnos ja viitesuunnitelma) on esillä 3.4.–28.4.2017 seuraavissa paikoissa:

- Folkhälsanin Senioritalolla, osoitteessa Mannerheimintie 97.
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Aineistoon voi käydä tutustumassa myös kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturin asiakaspalvelussa (käyntiosoite Narinkka 2), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 5.5.2017**. Niille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa, lähetetään tieto lautakunnan päätöksistä.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

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
 - Pikku Huopalahtiseura
 - Ruskeasuo-seura
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Kaupunginmuseo
 - Kiinteistöviraston geotekninen osasto
 - Kiinteistöviraston tonttiosasto
 - Pelastuslaitos
 - Rakennusvalvontavirasto
 - Rakennusvirasto
 - Ympäristökeskus

Vaikutusten arviointi

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

Suunnittelun taustatietoa

Tontti on yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta. Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2002 alue on merkitty asuinrakennusten korttelialueeksi (A).

Voimassa olevassa yleiskaavassa 2002:ssa alue on merkitty hallinnon ja julkisten palvelujen alueeksi.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (2016) alue on merkitty kantakaupungin alueeksi, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Kaupunkibu-

levardeihin rajautuvilla alueilla korttelitehokkuus tulee olla pääsääntöisesti yli 1,8 ja keskeisten katujen varsilla kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi.

Tontilla sijaitsee nykyään vuonna 1952 valmistunut rakennus, joka alun perin suunniteltiin Tilkan sotilassairaalan sairaanhoitajien asuntolaksi. Asuntolassa on kuusi kerrosta ja keskikäytävän molemmin puolin sijoitettuja pieniä asuinhuoneita. Mannerheimintien varrella on leveä istutusvyöhyke, jossa kasvaa isoja puita. Konsultti on laatinut asuntolarakennuksen rakennushistoriallisen selvityksen.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Marina Fogdell, arkkitehti, p. (09) 310 64271,
marina.fogdell@hel.fi

Liikenne

Inga Valjakka, insinööri, p. (09) 310 09-310 37087,
inga.valjakka@hel.fi

Teknistaloudelliset asiat

Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, p. (09) 310 37347,
karri.kyllastinen@hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Niina Strengell, maisema-arkkitehti p. (09) 310 37458,
niina.strengell@hel.fi

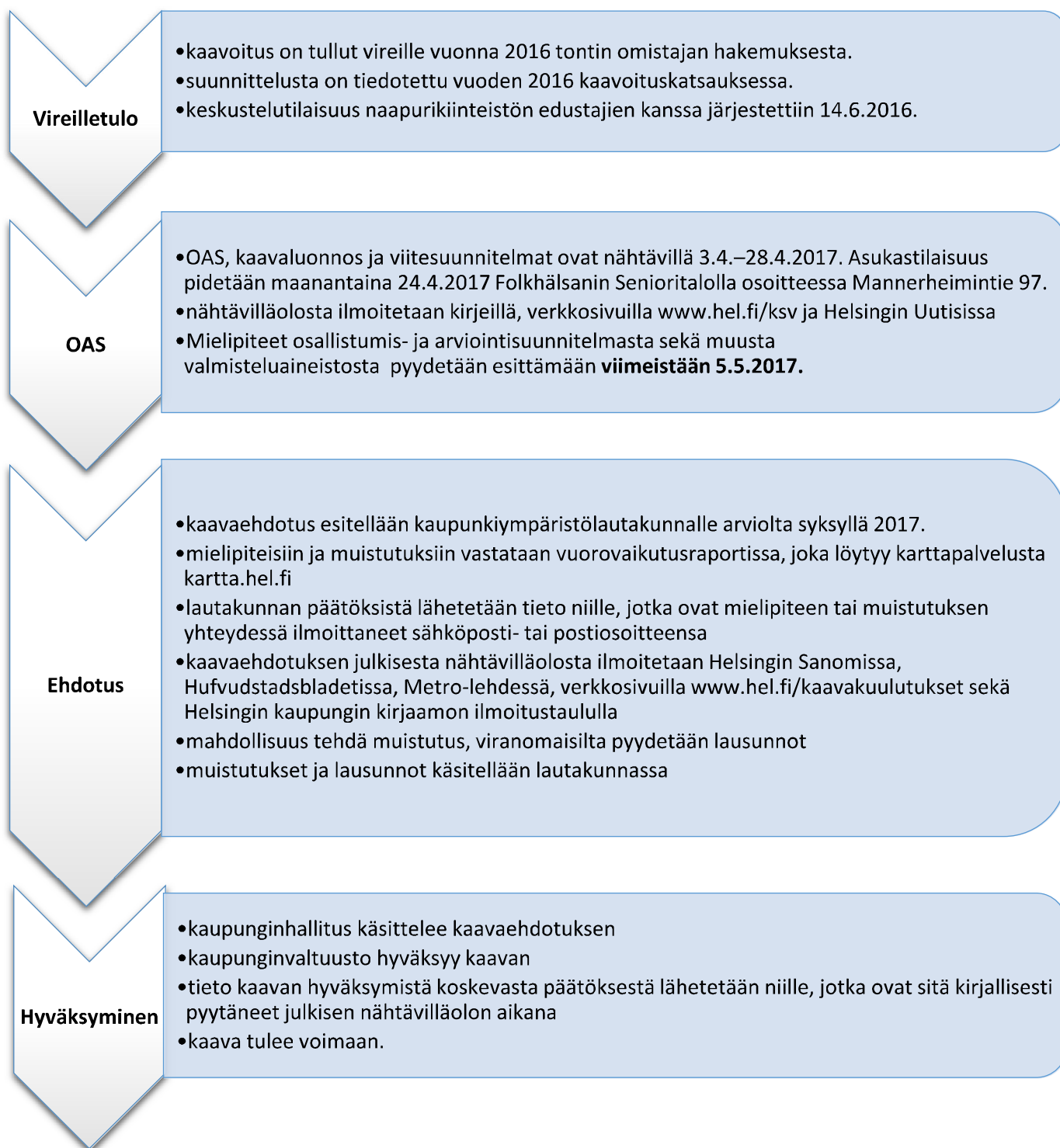
Rakennussuojelu

Sakari.Mentu, arkkitehti, p. (09) 310 37217,
sakari.mentu@hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkisuunnittelee, twitter.com/ksvhelsinki, www.youtube.com/helsinkisuunnittelee) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla (www.hel.fi/suunnitelmavahti).

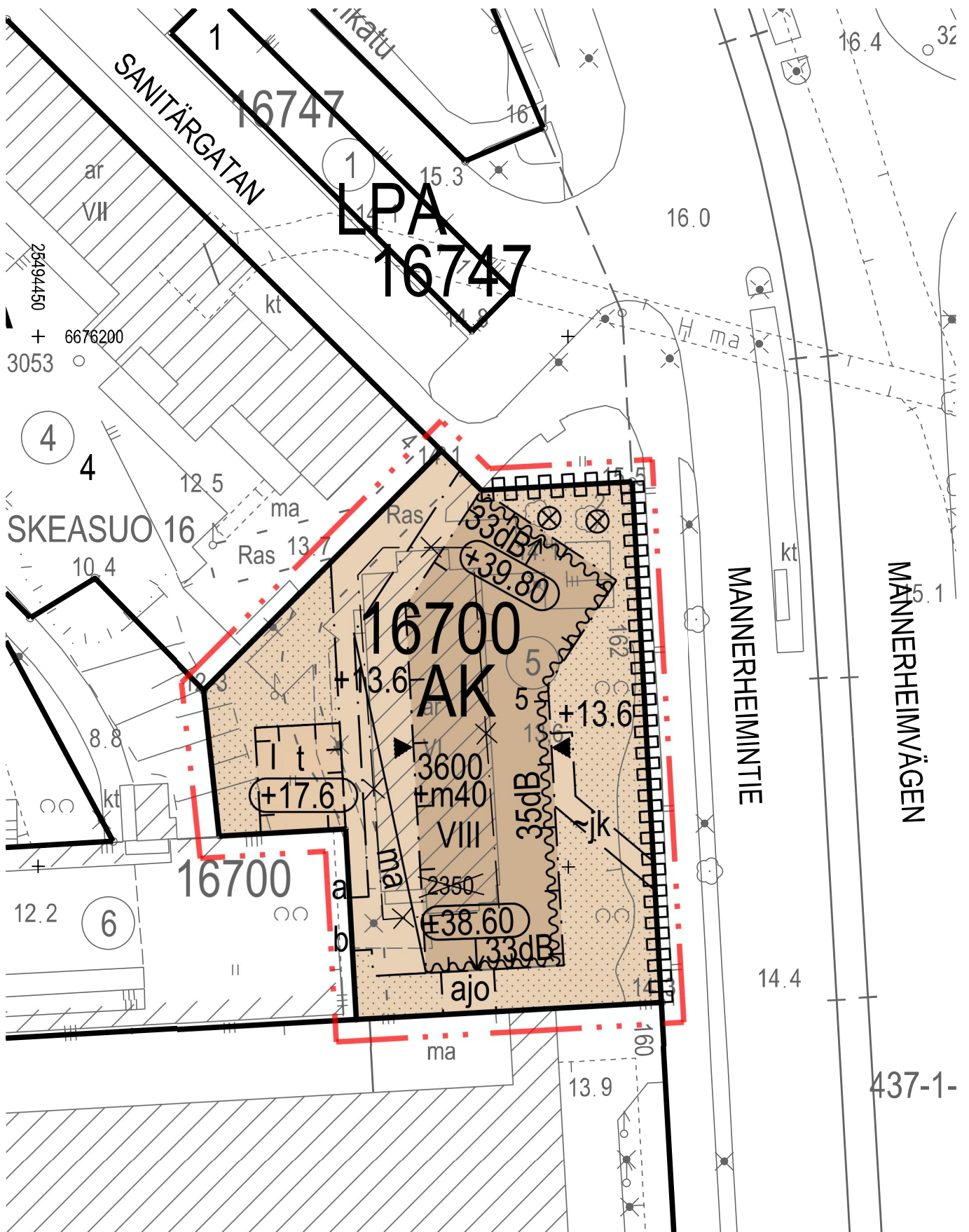
Kaavoituksen eteneminen





ILMAKUVA
Pikku Huopalahti, Mannheimerintie 162
Kaavanumero 12483

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen alueyksikkö



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuinkerrostalojen korttelialue.



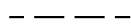
2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



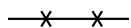
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.



Tontin rajan osa, jolle maanalaisiin tiloihin ei tarvitse rakentaa tonttien välistä rajaseinää. Vastaava paloturvallisuustaso tulee saavuttaa vaihtoehtoisin keinoin.

16700

Korttelin numero.

5

Tontin numero.

3600+m40

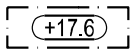
Lukusarja yhteenlaskettuna ilmoittaa rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan enimmäismäärän, toinen luku liike- tai työtilan vähimmäismäärän.

VIII

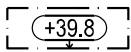
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan kerrosluvun. Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.

+13.6

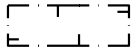
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



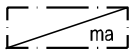
Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.



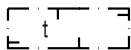
Rakennuksen päädyn ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.



Rakennusala.



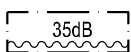
Maanalainen tila.



Talousrakennuksen rakennusala.



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



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla ulko-vaipan kokonaisääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään merkityn lukeman osoittamalla tasolla.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för flervåningshus.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Kryss på beteckningen anger att beteckningen slopas.

Del av tomtgräns, där underjordiska utrymmens gränsvägg inte behöver byggas. Motsvarande brandsäkerhetsnivå ska uppnås med alternativa lösningar.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt.

Den sammanräknade talserien anger byggnadsrätten i kvadratmeter våningsyta. Det första talet anger den maximala bostadsvåningsytan, det andra talet minimivåningsytan för utrymmen som reserverats för affärs- eller arbetsutrymmen.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav. Det understreckade siffran anger att antalet våningar ovillkorligen ska iakttas.

Ungefärlig markhöjd.

Högsta höjd för byggnadens vattentak.

Högsta höjd för skärningspunkten mellan husets gavel och vattentak.

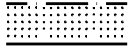
Byggnadsyta.

Underjordiskt utrymme.

Byggnadsyta för ekonomibygnad.

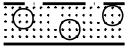
Beteckningen anger att denna sida av byggnaden ska ha direkt utgång från trapphusen.

Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ytterväggens totala ljudisoleringsförmåga ska vara minst på den nivå, som talet anger.



Istutettava alueen osa.

Del av område som ska planteras.



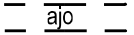
Istutettava alueen osa, jolla isokokoiset puut tulee säilyttää ja tarvittaessa korvata uusilla puilla.

Del av område som ska planteras och vars stora träd ska bevaras och vid behov ersättas med nya.



Säilytettävä puu.

Träd, som ska skyddas.



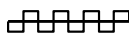
Ohjeellinen ajoyhteys.

Riktgivande körförbindelse.



Likimääräinen alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.

För områdets interna gångtrafik reserverad ungefärlig del av område.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjudna.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

BYGGNADSRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävät varasto- ja huoltotilat, vähintään yksi talopesula ja kuivaushuone, harraste- ja kokoontumistiloja sekä talosauna. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

För invånarnas bruk ska byggas tillräckliga förråds- och serviceutrymmen, minst en tvättstuga och torkrum, hobby- och samlingsutrymmen samt husbastu. Utrymmena får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.

Piharakennuksen enimmäiskoko on 60 k-m².

Gårdsbyggnadens maximistorlek är 60 m² vy.

Porrashuoneet ja sivukäytävät tulee rakentaa lämpiminä tai puolilämpiminä kerrosalaan laskettavina tiloina.

Trapphus och sidokorridorerna ska byggas som varma eller halvvarma utrymmen, som ska räknas med i våningsytan.

Porrashuoneeseen liittyen ensimmäiseen kerrokseen saa rakentaa enintään 30 m²:n aulatilan asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, edellyttäen että porrassaula lisää sisääntulon viihtyisyyttä ja valoisuutta.

I anslutning till trapphuset får man i första våningen bygga en högst 30 m²:s trapphusaula utöver den i detaljplanen angivna våningsytan, förutsatt att aulan förbättrar entréns trivsel och dagsljusbelysning.

RAKENTAMINEN JA KAUPUNKIKUVA

BYGGANDE OCH STADSBILD

Kadun puolelle sijoitettujen porrashuoneiden ja luhtikäytävien julkisivukäsittely ja aukotus eivät saa erottua muusta julkisivusta.

Fasadbehandlingen för trapphus och loftgångar, som placeras mot gatan får inte avvika från övrig fasad.

Asuinrakennusten kaikilla julkisivuilla tulee olla ikkunoita.

Bostadshusets alla fasader ska ha fönster.

Asuinrakennuksessa tulee olla tasa- tai lapekatto, joka laskee tasaisesti etelään. Katolle saa asentaa lappeen suuntaisia aurinkokeräimiä. Piharakennuksessa tulee olla viherkatto.

Bostadshuset ska ha platt tak eller pulpettak, som sluttar flackt mot söder. Solfångare i taklutningens riktning får installeras på taket. Gårdsbyggnaden ska ha gröntak.

Porrashuoneissa tulee olla yhteys läpi talon. Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin ja niiden tulee olla selkeästi hahmottuvia.

Parvekkeiden tulee olla ripustettuja.

Asuntoja ja niihin liittyviä maantasopihvoja saa sijoittaa pihan puolelle ensimmäiseen kerrokseen.

Liike- tai työtila tulee sijoittaa katutasoon asuinrakennuksen ensimmäiseen kerrokseen ja sen tulee avautua isoin ikkunoin kadun suuntaan.

Varastotiloja ja asukkaiden yhteistiloja saa sijoittaa piharakennukseen. Yhteistiloja ei saa sijoittaa kellariin.

Tekniset tilat ja laitteet sekä pysäköintitilan tekniset ja muut pysty-yhteydet tulee sijoittaa rakennusmassan sisään osaksi sen arkkitehtuuria.

Jätehuoltotila tulee sijoittaa asuinrakennukseen.

Väestönsuoja tulee sijoittaa kellariin.

PIHA-ALUEET

Rakennuksen ja kadun välinen alue tasoeroineen tulee suunnitella huolitellusti.

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, pelastusteinä tai leikkialueina, tulee istuttaa.

Rakennusalojen ulkopuolella sijaitsevia arvokkaita puita ei saa vahingoittaa työmaan aikana.

Hulevesiä tulee mahdollisuuksien mukaan viivyttaa tontilla ja johtaa maanvaraiselle piha-alueelle.

Hulevesien määrää tulee vähentää minimoimalla läpäisemättömien pintojen määrää mahdollisuuksien mukaan ja käyttämällä läpäiseviä pinnoitteita kulku- ja oleskelualueilla.

Korttelissa tulee tutkia viherkerroinmenetelmän soveltamista siten, että tonttien vihertehokkuus täyttää Helsingin tavoite-tason.

Trapphusen ska ha en förbindelse genom huset. Ingångarna ska accentueras med arkitektoniska medel och vara tydligt urskiljbara.

Balkongerna ska vara upphängda.

Bostäder med gårdar i markplan får placeras i första våningen mot gården.

Affärs- eller arbetsutrymmet ska placeras i gatuplan i bostadshusets första våning och utrymmet ska öppna sig med stora fönster mot gatan.

Förråd och invånarnas gemensamma utrymmen får placeras i gårdsbyggnaden. Gemensamma utrymmen får inte placeras i källaren.

Tekniska utrymmen och konstruktionen samt övriga vertikalförbindelser ska placeras inom byggnads-massan och integreras som en del av dess arkitektur.

Soprum ska placeras i bostadshuset.

Befolkningsskydd ska placeras i källaren.

GÅRDSOMRÅDEN

Området mellan byggnaden och gatan med nivåskillnaden ska planeras omsorgsfullt.

Obebyggda tomtdelar, som inte används som gångvägar, räddningsvägar eller lekplatser, ska planteras.

Värdefulla träd utanför byggnadstorna får inte skadas under byggtiden.

Dagvatten ska i mån av möjlighet fördröjas på tomten och ledas till obebyggt gårdsområde.

Dagvattnets volym ska i mån av möjlighet minskas genom att minimera mängden ogenomsläppliga ytor och genom att använda genomsläppliga beläggningar på gång- och vistelseytor.

I kvarteret ska man undersöka tillämpning av grönkoefficient-metoden så att tomternas gröneffektivitet uppfyller den eftersträvade nivån för Helsingfors.

MELU JA ILMANLAATU

Asuntoja ei saa suunnata yksinomaan julkisivuille, joille on annettu äänitasoerovaatimus.

Parvekkeita ei saa sijoittaa julkisivuille, joille on annettu äänitasoerovaatimus. Oleskeluparvekkeet muilla julkisivuilla tulee suojata melulta siten, että melun keskiäänitaso ei ylitä päivällä 55 dB.

Asuinrakennuksen tuloilma tulee ottaa mahdollisimman kaukaa Mannerheimintieltä ja suodattaa tehokkaasti.

PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

1 ap / 135 k-m².

1 vieraspysäköintipaikka / 1000 k-m².

Vieraspysäköintipaikkoja ei tarvitse osoittaa tontilta.

Jos tontilla on kaupungin tai ARA-vuokra-asuntoja, voidaan autopaikkojen määrää näiden osalta vähentää 20 %-lla.

Jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään tai osoittaa muulla tavalla varaavansa asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voidaan autopaikkojen kokonaismäärästä vähentää 5 ap yhtä yhteisautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %.

Tuetun vuokra-asuntotuotannon (kaupungin ja ARA-vuokra-asunnot) osalta kannustimilla tehtävien vähennysten yhteenlaskettu autopaikkojen kokonaismäärä on enintään 40 % laskentaohjeen määrittämästä, mitään vähennyksiä sisältämättömästä kokonaismäärästä. Muiden asuntojen kohdalla vastaava luku on enintään 25 %.

Tontille sijoitettavat autopaikat tulee sijoittaa maanalaiseen parkoitushalliin.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Asukaspaikkoja 1 pp / 30 k-m²

Vieraspöytäpaikkoja 1 pp / 1000 k-m².

Asukkaiden pyöräpaikoista vähintään 75 % tulee sijaita pihatasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa.

Ulkona sijaitsevien asukkaiden pyöräpaikkojen ja vieraspysäköintipaikkojen tulee olla runkolukittavia.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

BULLER OCH LUFTKVALITET

Bostäder får inte riktas enbart mot fasader med krav på ljudnivåskillnad.

Balkonger får inte placeras på fasader, med krav på ljudnivåskillnad. Vistelsebalkonger på övriga fasader ska skyddas mot buller så att medelljudnivån för buller inte dagtid överstiger 55 dB.

Bostadshusets tilluft ska tas möjligast långt från Mannerheimvägen och filteras effektivt.

PARKERING

Minimiantal bilplatser:

1 bp / 135 m² vy.

1 gästbilplats / 1000 m² vy.

Gästplatserna behöver inte anvisas på tomten.

Om man bygger stadens eller ARA-hyresbostäder på tomten, får bilplatsernas antal för dessa minskas med 20 %.

Om tomten varaktigt ansluts till ett sambruksbilsystem eller man på annat sätt påvisar att invånarna erbjuder motsvarande service, kan bilplatsernas totala antal minskas med 5 bp per en sambruksplats, sammanlagt dock max 10 %.

Den tillåtna sammanräknade helhetsminskningen av bilplatser avsedda för stödd hyresbostadsproduktion (stadens och ARA-hyresbostäder) är högst 40 % av den totala antalet bilplatser definierat enligt beräkningsnormen utan minskningar. För övrig bostadsproduktion är motsvarande tal högst 25 %.

Bilplatserna som placeras på tomten, ska placeras i den underjordiska parkeringshallen.

Minimiantal cykelplatser:

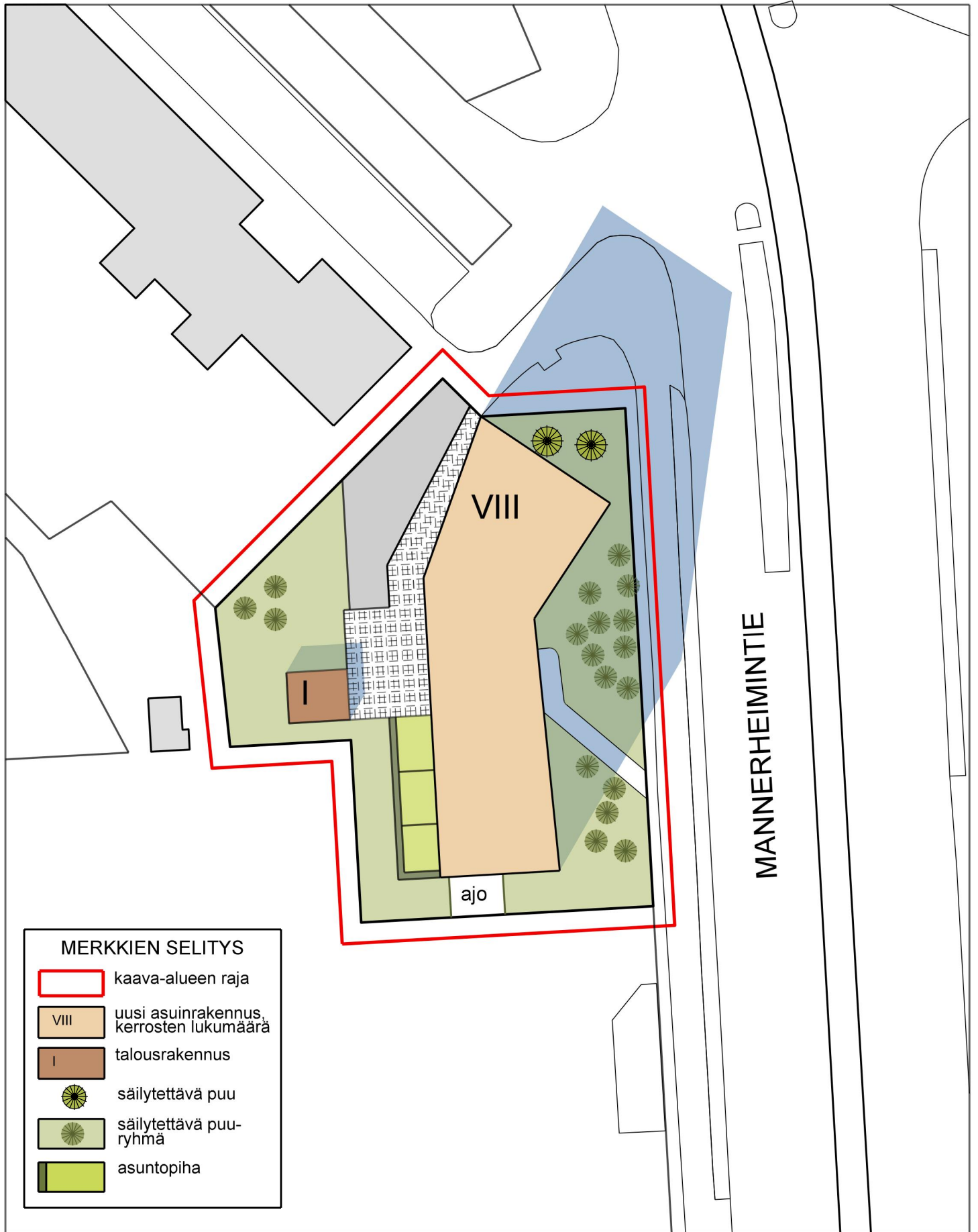
Invånarplatser 1 cp / 30 m² vy.

Gästcykelplatser 1 cp / 1000 m² vy.

Minst 75 % av invånarnas cykelplatser ska placeras i gårdsnivå i förråd för friluftsutrustning.

Invånarnas cykelplatser utomhus och gästcykelplatser ska förses med stomlås.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.



MERKKIEN SELITYS

- kaava-alueen raja
- VIII uusi asuinrakennus, kerrostien lukumäärä
- I talousrakennus
- säilytettävä puu
- säilytettävä puuryhmä
- asuntopiha

0 m

25 m

50 m

75 m

HAVAINNEKUVA
 Pikku Huopalahti
 Mannerheimintie 162
 Kaavanumero 12483

Helsingin kaupunki
 Asemakaavoitus / läntinen alueyksikkö,
 täydennysrakentaminen
 Marina Fogdell / Elisabet Hautamäki

Mannerheimintie 162

Tilaja: Kruunuasunnot Oy
Tilaus: 16.5.2016
Yhteyshenkilö: Kivi-Mikael Keller (ERAT Arkkitehdit)

LIIKENNEMELUSELVITYS

1 Tausta

Helsingin Tilkkaan ollaan suunnittelemassa uutta asuinrakennusta vanhan asuinrakennuksen paikalle. Kohde sijaitsee osoitteessa Mannerheimintie 162, Sanitärinkadun ja Mannerheimintien risteuksen lounaispuolella. Kohteeseen kantautuu liikennemelua sekä moottoriajoneuvoista että raitiovaunuista. Kohde käsittää yhden asuinkerrostalon.

Tässä raportissa esitetään kohteen liikennemelun mallilaskennan tulokset rakennusten julkisivuilla ja pihoilla. Lisäksi annetaan asemakaavavaatimusta vastaava A-äänitasoerotus eri julkisivuilla niiden osien äänieristyksen mitoitusta varten. Tuloksia tarkastellaan suhteessa Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 [1] ohjearvoihin; oleskelualueiden keskiäänitason ohjearvo päiväajalle on 55 dB ja yöajalle 50 dB. Lisäksi tarkastellaan sisätilojen ohjearvojen täyttymistä asuintiloissa (35 dB päiväaikaan, 30 dB yöaikaan).

2 Melulaskenta

2.1 Laskenta- ja maastomalli

Ympäristömelun laskennat tehtiin Datakustik CADNA/A 4.6 -tietokoneohjelmalla käyttäen pohjoismaista tieliikennemelun laskentamallia [2].

Kolmiulotteinen tietokonemalli sisältää alueen maaston korkeuskäyrät, rakennusten sijainnit ja korkeudet sekä liikenneväylien sijainnit ja korkeustiedot.

Maastomalli ja liikenneväylät saatiin Maanmittauslaitoksen maastotietokannasta (2016). Suunnittelukohteen rakennukset saatiin asemapiirustuksesta (päivätty 16.5.2016).

2.2 Laskentasuureet ja -pisteet

Laskentasuureena on melun A-keskiäänitaso L_{Aeq} päiväaikaan klo 7-22 ja yöaikaan klo 22-7. Selvityksen tulokset, eli lasketut melutasot, esitetään sekä julkisivuihin kohdistuvina että pihoilla esiintyvänä päivä- ja yöajan keskiäänitasoina.

Pihojen äänitasot ovat kokonaismelutasoja siinä mielessä, että ne sisältävät kaikki heijastukset kovista pystypinnoista kuten talojen ulkoseinistä. Tällainen laskentatulos edustaa ulkotilojen, kuten oleskelualueiden, melua. Melukartan laskenta tehtiin käyttäen 2×2 m suuruisia laskentaruutuja. Laskentapistet sijaitsivat 2 m korkeudella maanpinnasta.

Seinän heijastusta ei oteta huomioon rakennuksen julkisivuun kohdistuvaa melutasoa arvioitaessa. Julkisivuihin kohdistuvan melun ohjearvot koskevat melua, josta heijastuksen osuus on poistettu. Siten aivan seinän lähellä ohjearvoihin verrattava äänitaso on n. 3 dB pienempi, kuin mitä melukartta näyttää. Sen sijaan julkisivujen laskentapisteen tuloksissa äänitaso on suoraan julkisivulle kohdistuva melutaso. Seinään kohdistuva melutaso on ilmoitettu melukartassa julkisivun kohdalle merkittynä erillisinä lukuarvoina.

2.3 Tieliikenne

Laskennassa käytetyt keskimääräisen vuorokausiliikenteen nykyliikennemäärät on esitetty taulukossa 1. Liikennesuunnittelulta saadun tiedon mukaan liikennemäärät eivät muutu merkittävästi ennustetilanteessa. Liikennemäärät saatiin Helsingin kaupungin Liikennesuunnittelulta (saatu 17.5.2016).

Raitiovaunut sisältyvät raskaaseen liikenteeseen.

Taulukko 1. Laskennassa käytetyt liikennetiedot.

katu	KAVL	päivä- osuus	raskas-%	nopeus, km/h
Mannerheimintie	35 900	90 %	12 %	50
Koroistentie	1 100	90 %	0 %	30
Tilkanvierto	3 600	90 %	4 %	30
Tilkankatu	3 800	90 %	2 %	30

3 Meluselvityksen tulokset

3.1 Oleskelualueet

Ohjearvot oleskelualueilla ovat 55 dB päiväaikaan (klo 7-22) ja 50 dB yöaikaan (klo 22-7). Päiväajan ohjearvon alittava alue on esitetty liitteessä A1 tummanvihreällä värillä. Yöajan ohjearvon alittava alue on esitetty liitteessä A2 vaaleanvihreällä värillä.

Piha-alueen eteläpuolen melutaso ei ylitä ohjearvoa. On suositeltavaa sijoittaa oleskelu- ja leikkialueet vihreälle alueelle, niin erillisiä meluntorjuntatoimenpiteitä ei tarvita.

3.2 Julkisivuihin kohdistuvat melutasot ja äänitasoerotus

Sisätilojen ohjearvot ovat päiväaikaan 35 dB ja yöaikaan 30 dB. Kaavavaatimusta vastaava A-äänitasoerotus ΔL_A määritetään julkisivuun kohdistuvan melun A-äänitason ja sisämelun A-äänitason tavoitearvon erotuksena.

HUOM! Kaavavaatimus sekoitetaan usein epähuomiossa julkisivun eri osien äänieristysvaatimusten kanssa. ΔL_A (tai kaavavaatimus) ei ole sama suure kuin ulkoseinien tai ikkunoiden äänieristys liikennemelua vastaan, vaan se on arvo, mitä on käytettävä julkisivun eri osien äänieristyksen mitoituksessa. Julkisivun osien (esim. ulkoseinän tai ikkunan) äänieristysluku lii-

kennemelua vastaan $R_{A, tr}$ ($=R_w+C_{tr}$) on tarkistettava huonetilakohtaisesti ja se on suurempi kuin ΔL_A . Esim. ikkunoiden äänieristysvaatimus riippuu mm. ikkunoiden suhteellisesta pinta-alasta ja huonetilavuudesta.

Julkisivuun kohdistuva melutaso on suurimmillaan 70 dB päiväaikaan ja 62 dB yöaikaan. Ohjearvoihin verrattaessa päiväaika on määräävä, jolloin julkisivun äänitasoeroituksen tulee olla vähintään ΔL_A 35 dB (70 - 35).

Mannerheimin puoleiselle julkisivulle on suunniteltu suurelta osaa luhtikäytävä, joka tiivinä rakenteena toteutuessa toimii meluesteena asuintiloihin nähden. Rakennuksen etelä- ja pohjoiskulmissa Mannerheimintien puolelle on suunniteltu asuintiloja. Äänitasoerotus koskee näitä tiloja.

3.3 Parvekkeet

Oleskeluun tarkoitetuilla parvekkeilla tulisi tavoitella vastaavia melutason ulko-ohjearvoja, jotka varsinaisiksi ulko-oleskelualueiksi suunnitelluilla pihoilla tulee saavuttaa. Tieliikenteen parvekkeille aiheuttamat keskiäänitasot eivät siis saa ylittää 55 dB päiväaikaan ja 50 dB yöaikaan [1].

Avoimilla parvekkeilla esiintyvä melutaso on yleensä enintään 3 dB suurempi kuin julkisivuun kohdistuva melutaso julkisivusta tulevan heijastuksen vuoksi.

Parvekelasitusrakenteen äänieristyksen mitoituksen lähtökohtana on julkisivuihin kohdistuvan keskiäänitason ja parvekkeilla sallitun keskiäänitason välinen äänitasoerotus ΔL_A .

Rakennuksen länsipuoleisilla parvekkeilla vaatimus on enimmillään $\Delta L_A = 57 \text{ dB} + 3 \text{ dB} - 55 \text{ dB} = 5 \text{ dB}$. Tavallinen parvekelasituksen rakenne riittää varmistamaan, että melutasot alittavat VN_p :n ohjearvot.

Liisa Kilpi
Akustiikkakonsultti, DI

Benoît Gouatarbès
Vanhempi konsultti, DI

Viitteet

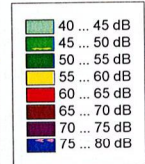
1. Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992. Helsinki, 29.10.1992.
2. Road traffic noise - Nordic Prediction Method. TemaNord 1996:525. Nordic council of ministers. 110 s. Tieliikennemelun laskentamalli. Ohje 6/1993. Ympäristöministeriö, Helsinki 1993.

Mannerheimintie 162
Ympäristömeluselvitys

Liikennemelu

päiväaika (klo 7-22)

A-keskiäänitasot
pihoilla ja julkisivuilla $L_{Aeq,7-22}$



Mittakaava:
1:500 (A4)



akukon

Akukon Oy
03.06.16

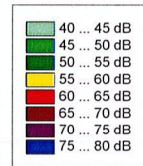
Caen/A 4.6 (Porsci)

Mannerheimintie 162
Ympäristömeluselvitys

Liikennemelu

yöaika (klo 22-7)

A-keskiäänitasot
pihoilla ja julkisivuilla $L_{Aeq,22-7}$



Mittakaava:
1:500 (A4)

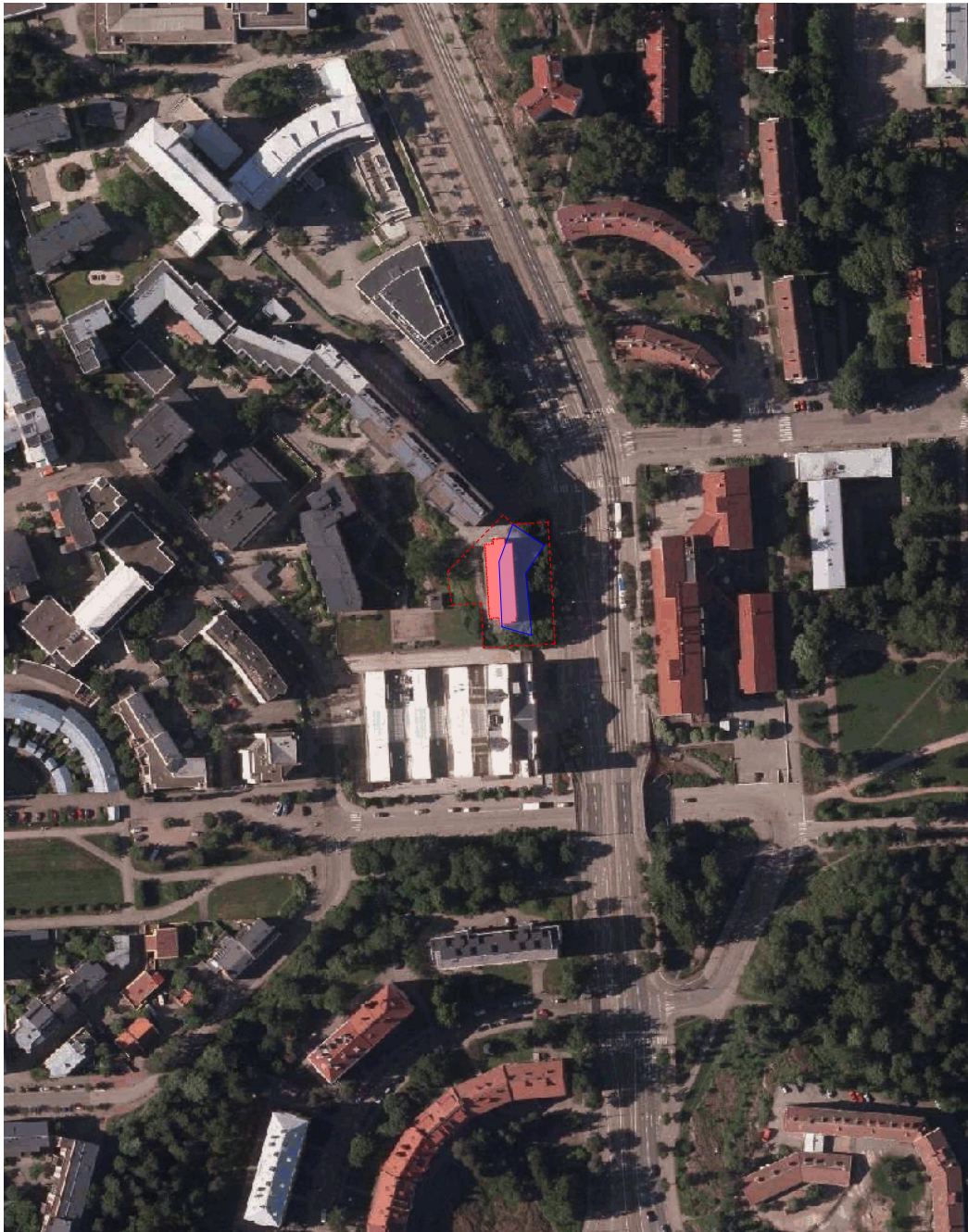


akukon

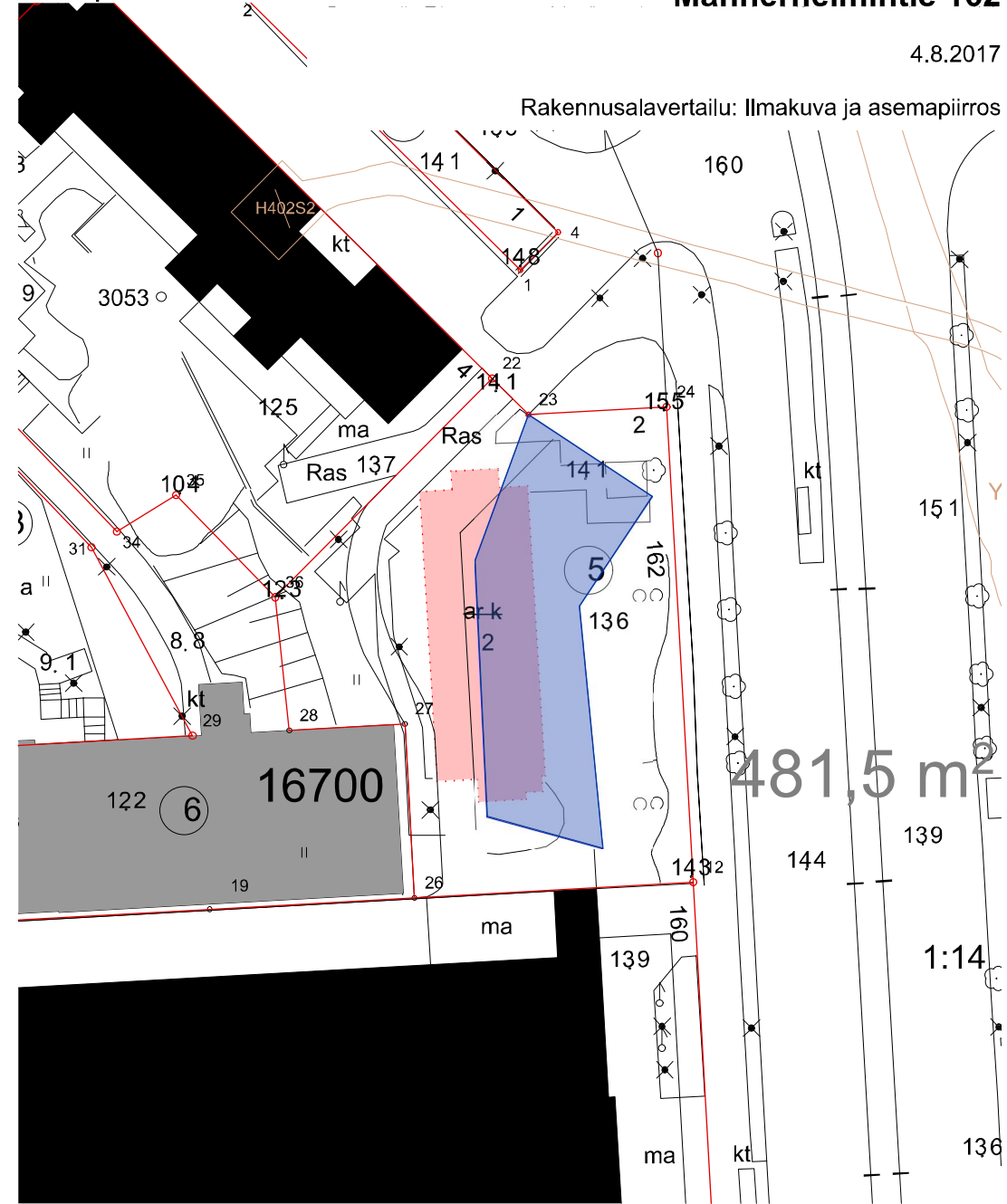
Akukon Oy
03.06.16

0201WA 4.6 (N1913)

Ilmakuva



Asemapiirros



Kruunuasunnot Oy
Mannerheimintie 162

4.8.2017

Rakennuslupavertailu: Ilmakuva ja asemapiirros

481,5 m²

1:14

Suunnittelutoimiston tiedot

ERAT Arkkitehdit
Porintie 1
00350 Helsinki

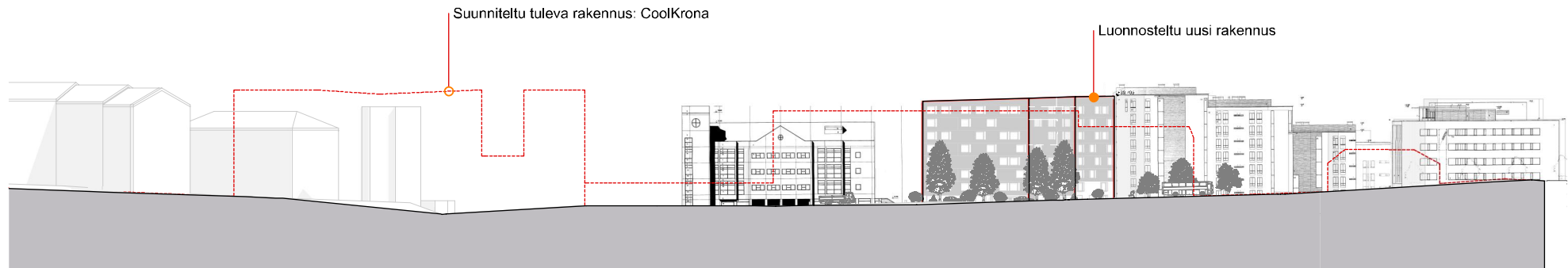
ERAT ARKKITEHDIT

Rakennuskohteen nimi ja osoite

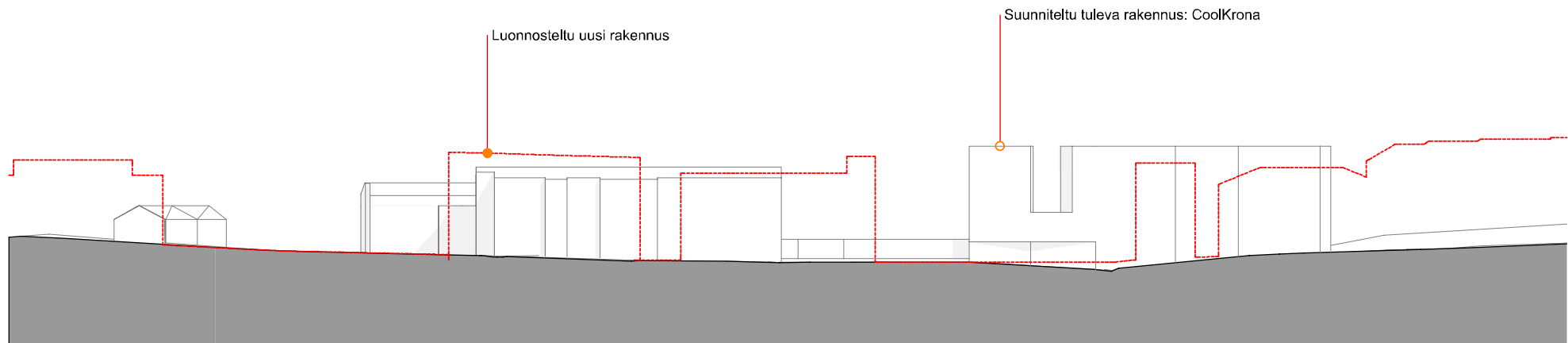
Kruunuasunnot Oy Mannerheimintie 162

Rakennuslupavertailu: Ilmakuva ja asemapiirros

4.8.2017

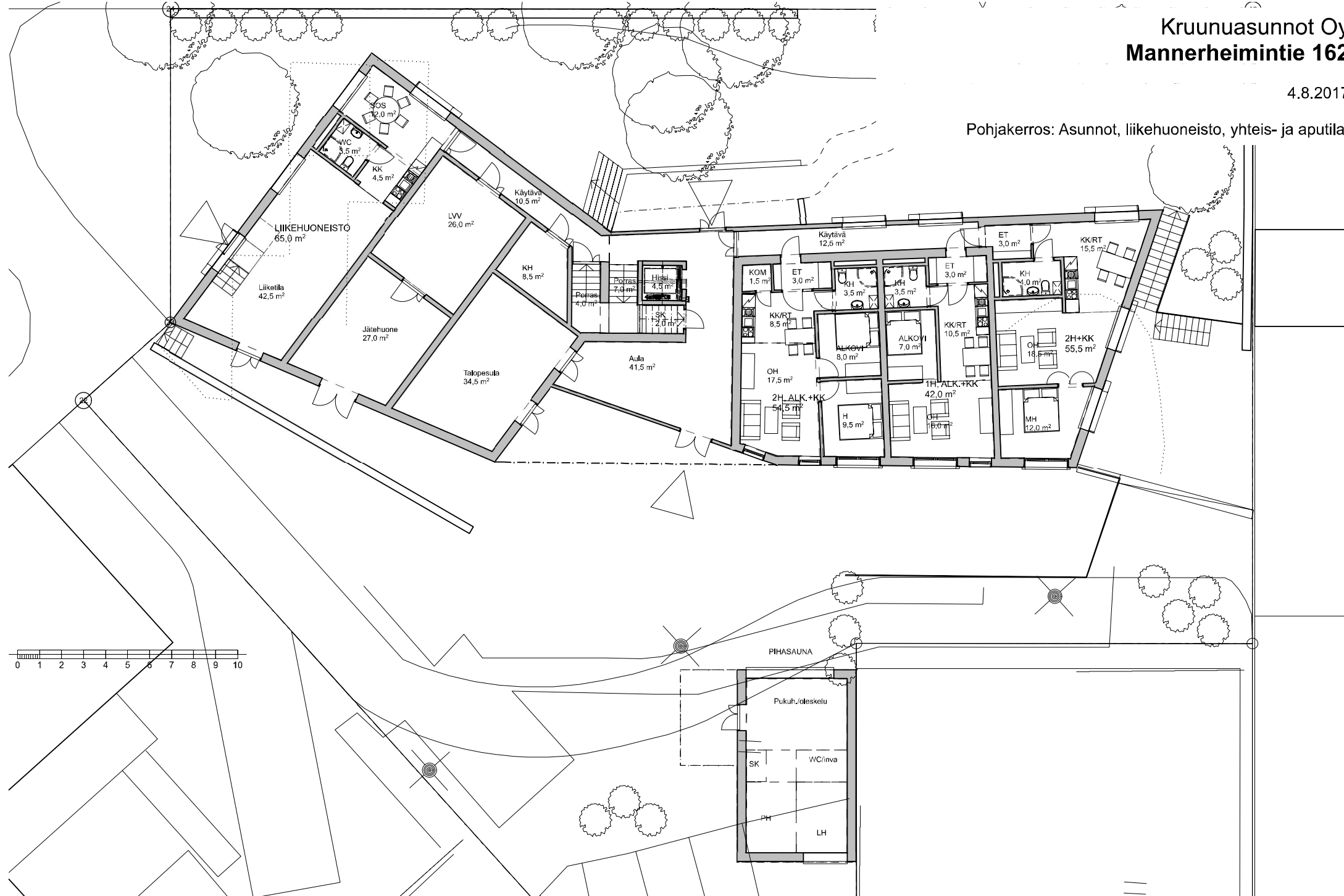


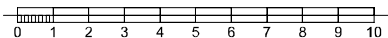
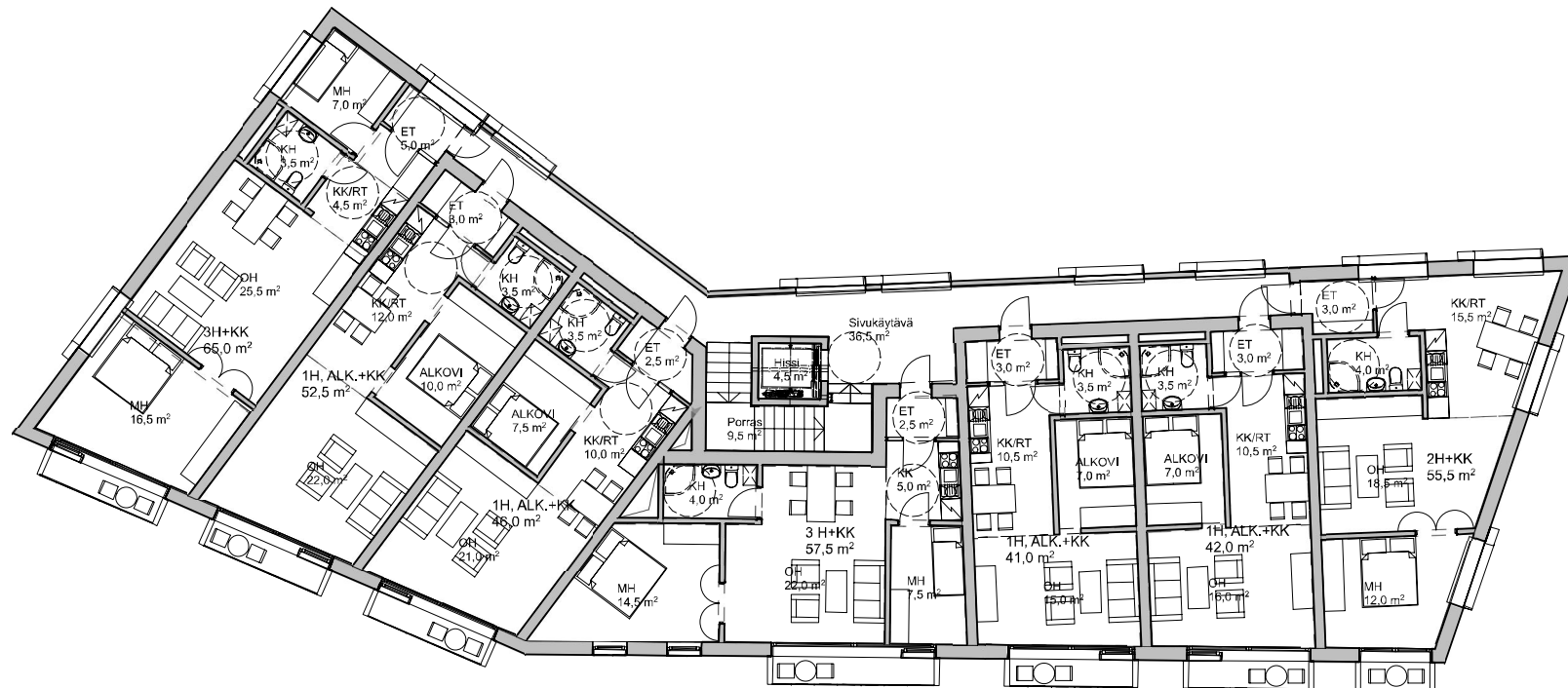
Aluejulkisivu Mannerheimintien suuntaisesti



Aluejulkisivu Mannerheimint. suuntaisesti, kohteen vastapäinen puoli





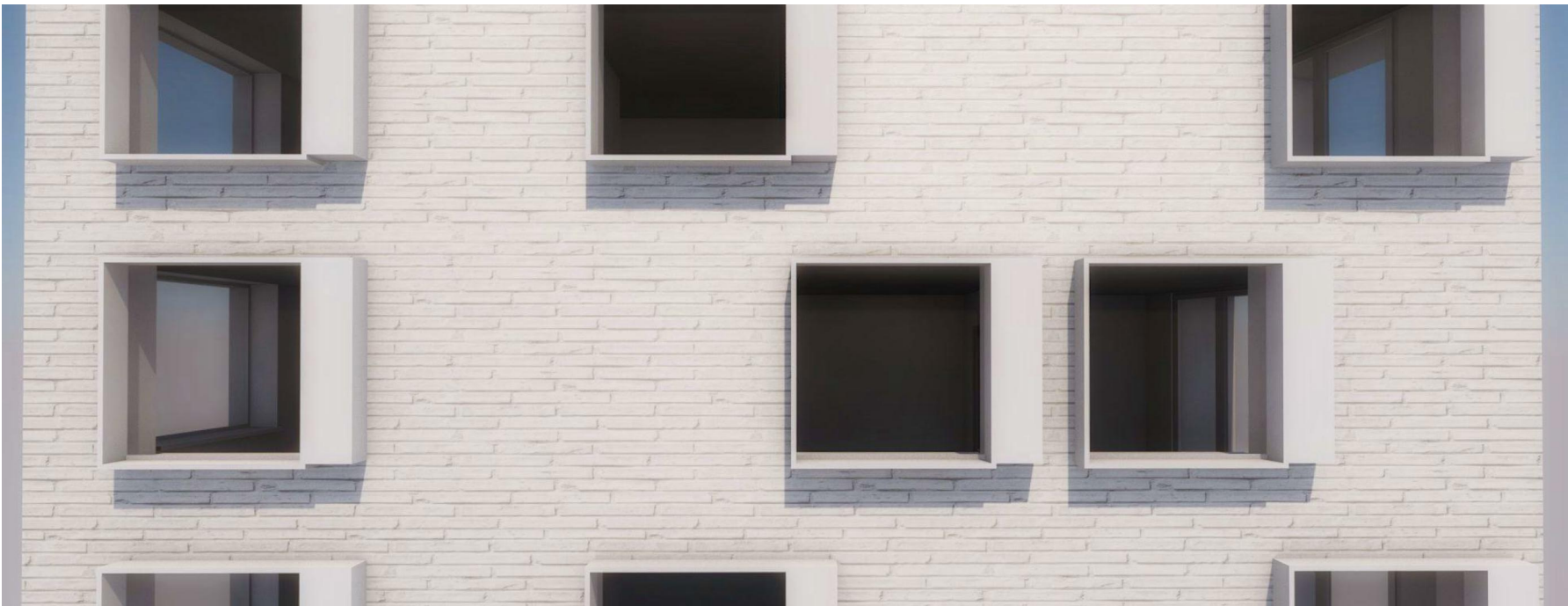




Näkymä länteen, sisäpihalta



Näkymä lounaaseen, Mannerheimintien ja Sanitärinkadun risteys



Detaljinäkymä kadulta



Detaljinäkymä pihalta