

GYLDÉNINTIE 2

31. KAUPUNGINOSA LAUTTASAARI, KOTKAVUORI

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12529
PÄIVÄTTY 26.5.2020

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
31. kaupunginosan (Lauttasaari)
korttelin 31035 tonttia 2

Kaavan nimi:
Gyldenintie 2, asemakaavan muutos

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 26.11.2018
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 21.1.–19.2.2020
Kaupunkiympäristölautakunta: 26.5.2020
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta 26.5.2020
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Lauttasaarella Gyldenintien varrella Lauttasaaren uuden metroaseman läntisen sisäänkäyntirakennuksen eteläpuolella.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Mikko Reinikainen, tiimipäällikkö, Miika Vuoristo, arkkitehti

Kaavapiirtäminen: Leena Heino, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Olga Veikkolainen, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti, Paula Hurme, maisema-arkkitehti

Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat: Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, Anu Haahla, ympäristöasiantuntija, Jarkko Nyman, insinööri

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Kirsi Federley, tiimipäällikkö

Rakennusvalvontapalvelut: Päivi Teerikangas, arkkitehti

Ympäristöpalvelut: Jenni Kuja-Aro, ympäristötarkastaja

Helsingin kaupungin liikenneliikelaitos (HKL): Jouni Ikonen, isännöitsijä

Pelastuslaitos: Katja Seppälä, vanhempi palotarkastaja

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala: Mauno Kemppi, Carola Harju

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo): Anne Salmi-
nen, tutkija

Muut viranomaistahot

Helen Oy: Kyösti Oasmaa, kiinteistöpäällikkö

Helen Sähköverkko Oy: Risto Harjanne, toimitusjohtaja

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY: Saara Neiramo, alue-
päällikkö

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL): Teuvo Syrjälä

Hakijataho

KOy Gyldenintie Julius c/o Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj

Hankesuunnittelu

Arkkitehtitoimisto SARC, Antti-Matti Siikala, arkkitehti, professori

SISÄLLYSLUETTELO

ASEMAKAAVAN KUVAUS	6
Tavoitteet	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Liikenne.....	8
Palvelut	8
Esteettömyys.....	9
Luonnonympäristö.....	9
Ekologinen kestävyys.....	9
Suojelukohteet	10
Yhdyskuntatekninen huolto	10
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	10
Ympäristöhäiriöt	11
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka	12
Vaikutukset.....	12
TOTEUTUS.....	14
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	14
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	16

LIITTEET

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Sijaintikartta
- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4-koossa)
- Havainnekuva
- Ote Yleiskaava 2002:sta
- Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta (kaupunginvaltuusto 26.10.2016)
- Ote voimassa olevista asemakaavoista

4 Gyldenintie 2_ viitesuunnitelma

5 Meluselvitys

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
 - Gyldenintie 2 rakennushistorian selvitys 2019: Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy
 - Raportti: Pilaantuneen maaperän kunnostus Länsimetron rakennustyömaa Gyldeninaukiolla: WSP Finland Oy 3.5.2012
 - Sisäilmaan liittyvät tutkimukset: Hus Läntinen silmäsairaala, Gyldenintie 2: Suomen Sisäilmakeskus Oy
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Lauttasaaren tonttia 31035/2, joka sijaitsee Gyldenintiellä Lauttasaaren metroaseman läntisen sisäänkäynnin vieressä.

Tavoitteena on mahdollistaa uuden 6-kerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen nykyiselle liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle.

Alueelle on suunniteltu 6-kerroksinen asuinkerrostalo nykyiselle liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle. Harjakaton alla olevan ullakkotilan saa niin ikään rakentaa asuintiloiksi. Tontilla sijaitseva nelikerroksinen toimistotalo puretaan. Uudisrakennuksen pohjakerros katutasossa on suunniteltu liiketiloiksi. Uudisrakentamisen kaupunkikuvallisena tavoitteena on eheyttää alueen kaupunkikuvaa alueelle arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja muodonannoltaan nykyistä liikerakennusta paremmin sopeutuvalla rakennuksella.

Uutta asuntokerrosalaa on 4160 k-m². Liiketilaa on asuinrakennuksen pohjakerroksessa 240 k-m² ja piha-alueelle suunnitellussa kioskirakennuksessa 30 k-m². Tontin tehokkuusluku on $e=1,85$. Asukasmäärän lisäys on n. 100 asukasta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että tontin käyttötarkoitus muuttuu liike- ja toimistorakentamisesta asumiseen. Viime vuosina vajaalle käytölle jäänyt toimistorakennus puretaan ja tontille rakennetaan uusia asuntoja ja liiketilaa hyvälle sijainnille metroaseman viereen. Lauttasaaren asukasmäärä kasvaa n.100:lla asukkaalla ja kadunvarren liiketilat tuovat Lauttasaaren keskustaan lisää kaupallisia palveluita. Työpaikkojen määrä Lauttasaassa puolestaan laskee. Ympäristön rakennuskannasta huomattavasti poikkeava julkisivuiltaan rationaalinen toimistorakennus poistuu ja tilalle rakennetaan kaupunkikuvaan materiaaleiltaan ja kattomuodoltaan paremmin sopiva hieman korkeampi asuinrakennus.

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu haki-ajan kanssa.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta tehtiin 4 muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakennuksen julkisivujen lasipintojen vaarallisuuteen linnoille, pyöräpaikkojen laatuun ja asuntojen rakentamiseen ullakkotilaan. Muistutuksissa todettiin myös, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmistelumateriaalista jätetyt mielipiteet on otettu jatkosuunnittelussa huomioon.

Kaavaehdotuksesta saatiin lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa asemakaavan muutoksesta.

Kaavaehdotukseen ei tehty muutoksia.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa uuden 6-kerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen nykyiselle liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle.

Uudisrakentamisen kaupunkikuvallisena tavoitteena on eheyttää alueen kaupunkikuvaa alueelle arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja muodonannoltaan nykyistä liikerakennusta paremmin sopeutuvalla rakennuksella.

Kaava vastaa Helsingin kaupunkistrategia 2017–2021, Maailman toimivin kaupunki tavoitteeseen: ”Helsinki huolehtii asuntotuotannon edellytyksistä kaavoittamalla vuosittain 600 000–700 000 kerrosneliometriä asuinkerrosalaa ja luovuttamalla riittävän määrän tontteja. Kaupunki hillitsee rakentamisen kustannuksia ja tiivistää kaupunkirakennetta siirtymällä kilpailukykyään ja saavutettavuuttaan vaarantamatta asteittain kohti alueellista ja markkinaehtoista pysäköintijärjestelmää uusista asuinalueista aloittaen.”

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten asuntotuotantotavoitteiden toteutumista lisäämällä asemakaavojen asuntokerrosalavarantoa.

Mitoitus

Suunnittelualan pinta-ala on 2377 m².

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa 900 k-m².

Uutta asuntokerrosalaa on 4160 k-m² ja liiketilakerrosalaa on 270 k-m²

Tontin tehokkuusluku on $e=1,86$. Asukasmäärän lisäys on n. 100 asukasta

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on nykyisin v. 1971 rakennettu 4-kerroksinen ja tasakattoinen liike- ja toimistorakennus. Rakennuksessa on neljännen kerroksen päälle rakennettu kerroksen korkeinen iv-konehuone. Rakennus on betonirunkoinen ja siinä on kellari. Rakennuksen julkisivut ovat ajalleen tyypillisesti rationaaliset. Kaupunginmuseon v. 2001-2002 Lauttasaaren rakennusinventoinnissa rakennusta ei ole merkitty kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi. Vanhentuneiden toimitilojen vuokraaminen on viime vuosina ollut vaikeaa ja rakennuksesta suuri osa on ollut tyhjillään.

Lähiympäristössä on pääosin asuinrakennuksia joiden korkeudet vaihtelevat neljästä seitsemään. Alueen ilme on melko yhtenäinen, koska asuinkerrostalot ovat enimmäkseen yksinkertaisia vuosien 1939-1960 välillä rakennettuja ja vaaleaksi rapattuja. Rakennuksissa on yleensä loivahko harjakatto. Korttelirakenne on avoin ja rakennustyyppinä on enimmäkseen vaihtelevan mittainen, rakennusrungoltaan pitkänomainen lamellitalo. Rakennusten päädyt ovat näkyvissä ja luovat esimerkiksi Tallbergin puistotietä reunustavaa aluejulkisivua.

Tontin pohjoispuolelle on rakennettu samaan korttelialueeseen kuuluva v. 2017 valmistunut Lauttasaaren metroaseman sisäänkäyntirakennus. Sisäänkäynti tuo Gyldenintielle jalankulkijoita ja luo lähiympäristössään asiakaspotentiaalia kadunvarren liiketoimille ja luo ainutlaatuisen mahdollisuuden asumiseen nopean ja tehokkaan joukkoliikenneyhteyden vieressä.

Asuinrakennusten korttelialue (AK)

Uuden asuinkerrostalon rakennusala rajautuu Gyldenintien varteen ja tontin piha jää rakennuksen länsipuolelle avautuen puistoon. Uudisrakennus on 6-kerroksinen ja siihen tulee rakentaa rakennuksen pituussuuntainen harjakatto. Rakennuksen ullakon harjakaton alla saa käyttää asuinrakentamiseen. Julkisivut tulee rapata vaalealla rappauksella ja parvekkeet tulee rakentaa rakennusrungosta sisäänvedettyinä. Rakennuksen pohjakerros on Gyldenintielle tai Tallbergin puistotielle avautuvaa liiketilaa.

Rakennuksen piha-alue on osittain pihakannen päälle rakennettu ja osittain maanvarainen. Pihakannen reunan luonnonkivinen matalahko tukimuuri rajaa piha-alueen puistoalueesta ja nostaa tontin pihamaan pois kuopasta hieman puiston tasoa korkeammalle. Pihan maanvarainen osa metroaseman länsipuolella on n. metrin pihakantta matalammalla. Tälle pihan osalle on asemakaavassa

merkitty rakennusala 1-kerroksista kioskia varten, joka voisi esimerkiksi kesäaikaan toimia kivijalkaan sijoittuvan kahvilan tai ravintolan laajennuksena sekä leikki- ja oleskelualueeksi osoitettu ohjeellinen piha-alueen osa.

Pysäköintipaikat tontilla on suunniteltu pihakannen alle tasoon + 1,0. Pihakannen taso on + 4,5 ja se on rajattu matalalla tukimuurilla ja kaiteella Lahnalahdenpuistosta.

Liikenne

Lähtökohdat

Gyldenintie on kapea tonttikatu, jossa nopeusrajoitus on 30 km/h. Kadulla on linja-autoliikennettä ja lyhytaikaista kadunvarsi-pysäköintiä. Gyldenintien liikennemäärä on nykyisin noin 1800 ajon/vrk.

Pyöräily on ajoradalla. Kapeahkot jalkakäytävät ovat kadun molemmilla puolilla.

Tontti sijaitsee Lauttasaaren metroaseman läntisen sisäänkäynnin vieressä. Metron sisäänkäynnin kohdalla on liityntäliikenteen pysäkit.

Kaavaratkaisu

Asemakaavamuutos ei olennaisesti lisää autoliikennettä alueella, koska nykyiselle liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle on työmatka ja asiointiliikennettä. Tontti sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varrella.

Tontille ajo tapahtuu Gyldenintieltä uuden tonttiliittymän kautta. Pysäköinti on tontilla pihakannen alla.

Palvelut

Lähtökohdat

Tontti 31035/2 sijaitsee kävelymatkan (n. 300 m) etäisyydellä Lauttasaaren kauppakeskus Lauttiksesta, jossa on monipuolisia kaupallisia palveluita, mm. vähittäistavarakauppa. Lauttasaarentien varressa on melko paljon erilaisia kivijalkaliikkeitä. Tontti on osa Lauttasaaren keskeisiä korttelialueita, jossa päiväkodit, koulut, kirjasto ja Lauttasaaren kirkko sijaitsevat kaikki kävelyetäisyydellä. Lähimmät päiväkodit ovat Lahnalahden puistossa sijaitseva Leikkipuisto Lahnalahti sekä Tallbergin puistotiellä sijait-

seva Daghemmet Drumsö förskola. Lähimmät koulut ovat Myllykallion ala-aste Myllykalliontiellä ja Drumspö Lågstadie Tallbergin puistotiellä.

Kaavaratkaisu

Tontin 31035/2 läheisyydessä sijaitsevat lähes kaikki tarpeelliset palvelut. Gyldenintien varteen uuden asuinrakennuksen pohjakerrokseen tulee kaavaratkaisun myötä uusia kadunvarren liiketiloja. Asumista palvelevia julkisia ja kaupallisia lähipalveluja on ympäristössä runsaasti ja monipuolisesti.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Asemakaavan muutosalueella ei ole luonnonympäristöä, mutta tontti rajoittuu lännessä Lahnalahdenpuistoon ja etelässä Tallbergin puistotiehen ja ympäristön yleisilme on vehreä. Tonttia puiston puolella ja Tallbergin puistotietä reunustavat suurikokoinen vanha puusto.

Kaavaratkaisu

Asemakaavan mukainen rakentaminen sijoitetaan tontille niin, että ympäröivät puut Tallbergin puistotiellä ja Lahnalahdenpuistossa säilyvät.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Metron käyttöönotto ja Gyldenintien aseman avaaminen on luonut aikaisempaa paremmat mahdollisuudet Lauttasaaren kaupunkirakenteen täydennysrakentamiselle ilmastoviisaalla tavalla.

Kaavaratkaisu

Tontille rakennetaan uusia asuntoja metroaseman viereen, joka minimoi tarpeen käyttää yksityisautoa. Ympäröivässä valmiissa kaupunkirakenteessa ovat kaikki tarpeelliset palvelut kävely- ja pyöräilymatkan päässä, jolloin säästytään energiaa ja luontoa kulluttavalta rakentamiselta ja vähennetään liikkumisen tarvetta.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Tontilla sijaitsevaa v. 1971 rakennettua liike- ja toimistorakennusta ei ole kaupunginmuseon v. 2001-2002 tehdyssä Lauttasaa-
ren rakennusinventoinnissa merkitty kulttuurihistoriallisesti arvok-
kaaksi. Rakennuksen viereisten korttelialueiden rakennuskanta
on sen sijaan inventoinnissa merkitty kulttuurihistoriallisesti arvok-
kaaksi ja Tallbergin puistotietä rajaavan tonttia vastapäätä sijait-
sevan korttelin 31033 rakennukset on asemakaavassa suojeltu
kaupunkikuvallisesti arvokkaina (sr-2).

Kaavaratkaisu

Tontilta purettavalla toimistorakennuksella ei ole suojeluarvoa.
Uudisrakennus on suunniteltu niin, että se nykyistä rakennusta
paremmin sopii historiallisesti arvokkaaseen ympäristöönsä ja ra-
kennuspaikkaansa Lahnalahdenpuiston ja Tallbergin puistotien
risteyskohdassa.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu on liitettävissä olemassa olevaan teknisen huollon
verkkoon.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Maaperän korkeusasema on nykytilanteessa kaava-alueella noin
+2,1 (N2000). Pintamaa kaavoitettavalla alueella on pääosin täyt-
tömaata, jonka alla maaperä on silttiä ja hiekkaa. Tehtyjen tutki-
musten mukaan hiekkaisen täyttemaan paksuus on noin 2-4m,
jonka jälkeen maalaji vaihtui silttiseksi hiekaksi tai saveksi.

Olemassa olevien tietojen perusteella pohjaveden pinnan kor-
keusasema on noin tasolla +1,20 (N2000).

Olemassa oleva rakennus on saatavissa olevien tietojen mukaan
perustettu pääosin paalujen varaan.

Kohteesta on laadittu Ympäristötekniinen tutkimusraportti, jossa on käsitelty kaava-alueen maaperän pilaantuneisuutta. Raportti on selostuksen liitteenä.

Kaavaratkaisu

Perustamistapaan ja muuhun pohjarakentamiseen liittyvät seikat tulee tarkentaa jatkosuunnittelun yhteydessä. Suunnittelussa tulee huomioida pohjavedenpinnan taso.

Rakentaminen ei saa haitata metron tai metroaseman rakenteita, matkustajaliikennettä tai tukkia pelastus-, huolto-, hätäpoistumis- ja palokunnan hyökkäysteitä.

Jatkosuunnittelu sekä kohteen rakentaminen tulee edetä vuorovaikutuksessa Länsimetron sekä HKL:n kanssa.

HKL:n ohjeistus ”Työskentely metroradan läheisyydessä tulee ottaa huomioon”.

Kaavakartalla on annettu kaavamääräys koskien kaava-alueen läheisyydessä olevien metron rakenteiden, rakennusten ja toiminnan huomioimista.

Asemakaavassa on annettu maaperän pilaantuneisuutta koskeva kaavamääräys.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Liikenteestä aiheutuu kaavamuutosalueelle melua ja ilman epäpuhtauksia. Nykytilanteessa Gyldenintien ja Tallbergin puistotien varrella ja päiväaikaan osittain myös pihan puolella melutason ohjearvot ulkona ylittyvät.

Kaavaratkaisu

Kaavan viitesuunnitelman perusteella alueelta on laadittu liikenne-meluselvitys, jossa tarkasteltiin mallintamalla kortteleiden ulko-oleskelualueille sekä rakennusten julkisivuille kohdistuvaa melua (WSP Finland Oy, 3.6.2019)

Asemakaavassa ei ole tarpeen antaa äänitasoerovaatimuksia, koska ne jäisivät pienemmiksi kuin ympäristöministeriön asetuksen 360/2019 edellyttämä vähimmäisäänitasoero 30 dB.

Korttelin leikkiin ja oleskeluun tarkoitettu piha-alue on kaavassa osoitettu ohjeellisesti alueen pohjoisosaan metrorakennuksen taakse. Ilman melutorjuntatoimia melutason ohjearvot ylittyvät

suurimmalla osalla tätä piha-aluetta. Liikennemeluselvityksen mukaan piha-alue voidaan suojata melulta esim. 2 metrin korkuisella melua torjuvalla aidalla. Leikkiin ja oleskeluun tarkoitettulla piha-alueella sekä asuntojen oleskeluparvekkeilla edellytetään Vnp 993/1993 mukaisten melutason ohjearvojen 55 dB päivällä ja 50 dB yöllä saavuttamista. Oleskeluparvekkeilta vaaditut äänitasoerot eivät ole erityisen suuria.

Hyvän sisäilman laadun varmistamiseksi kaavassa on annettu määräys, että tuloilman ottoa ei saa järjestää Gyldenintien puolelta ottaen huomioon kadun runsas bussiliikenne.

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

Lähtökohdat

Olemassa oleva, purettava liikerakennus on 4 – kerroksinen. Rakennuksesta on laadittu Rakennetekninen kuntotutkimus, Sitowise Oy, 02.08.2019.

Kaavaratkaisu

Uudisrakennuksen parvekkeet varustetaan Helsingin pelastuslaitoksen hyväksymillä poistumislukuilla. Gyldenintien suuntaan aukeavat asunnot pelastetaan kadulta nostoautolla. Uuden asuinrakennuksen pelastuskaavio on esitetty kaavaselostuksen liitteenä olevassa viitesuunnitelmassa.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Rakennushistoriaselvityksen kohteena on vuonna 1971 valmistunut, Arkkitehtitoimisto Kristian Gullichsenin ja arkkitehti Pentti Pihan suunnittelema toimistorakennus Helsingin Lauttasaassa, osoitteessa Gyldenintie 2. Rakennushistoriaselvitys on laadittu Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n tilaamana konsulttityönä kesäkuussa 2019. Työn ensisijaisena tavoitteena on rakennuksen historian ja nykytilan dokumentointi asemakaavoitusta varten. Raportissa käsitellään kohteen rakennus-, käyttö- ja muutoshistoriaa, alkuperäisiä suunnitteluperusteita, suhdetta ympäristöönsä, ominaispiirteitä ja suhdetta aikakauden muuhun rakentamiseen.

Suunnittelualueesta on teetetty WSP Finlandin laatima liikennemeluselvitys, Vahanen Oy:n laatima ympäristötekniinen tutkimusraportti sekä Sitowise Oy:n laatima Rakennetekninen kuntotutkimus.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupungille kohdistuu yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että tontin käyttötarkoitus muuttuu liike- ja toimistorakentamisesta asumiseen. Viime vuosina vajaalle käytölle jäänyt toimistorakennus puretaan ja tontille rakennetaan uusia asuntoja ja liiketilaa hyvälle sijainnille metroaseman viereen. Lauttasaaren asukasmäärä kasvaa n.100:lla asukkaalla ja kadunvarren liiketilat tuovat Lauttasaaren keskustaan lisää kaupallisia palveluita. Työpaikkojen määrä Lauttasaareissa puolestaan laskee. Ympäristön rakennuskannasta huomattavasti poikkeava julkisivuiltaan rationaalinen toimistorakennus poistuu ja tilalle rakennetaan kaupunkikuvaan materiaaleiltaan ja kattomuodoltaan paremmin sopiva hieman korkeampi asuinrakennus.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Rakentamisella ei ole vaikutuksia alueen luontoon. Kaupunkimaisemassa nykyistä toimistorakennusta hieman korkeampi rakennus on näkyvämpi, mutta toisaalta materiaaleiltaan, väreiltään ja muodoltaan olemassa olevaan rakennuskantaan paremmin entistä paremmin sopeutuva

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Ajoneuvoliikenteen, erityisesti linja-autoliikenteen aiheuttamat häiriöt Gyldenintiellä tulevat säilymään vähintään nykyisellään.

Jalankulkijoiden ja polkupyöräilijöiden reitti Lahnalahden puiston ja Gyldenintien välillä tapahtuu Gyldeninaukion kautta.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Uudisrakennus eheyttää alueen kaupunkikuvaa arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja muodonannoltaan nykyistä liikerakennusta paremmin ympäristöönsä sopeutuvalla rakennuksella. Osaksi Lahnalahdenpuistoa reunustavaa rakennusrintamaa sijoitettu asuin-

kerrostalo noudattaa hahmoltaan, mittakaavaltaan ja materiaaleiltaan ympäröivää rakentamistapaa, mutta ilmentää arkkitehtuuriltaan kuitenkin rakentamisajankohtaansa.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Uusi asuinkerrostalo metroaseman vieressä täydentää kaupunkirakennetta olemassa olevaa tehokasta joukkoliikenneyhteyttä ja infrastruktuuria hyödyntäen. Olemassa olevan kaupunkirakenteen täydentäminen vähentää rakentamisesta aiheutuvaa energiankulutusta ja mahdollisuus joukkoliikenteen käyttöön vähentää tarvetta yksityisautoiluun ja hillitsee ilmastonmuutosta.

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

Kaavaratkaisussa annetut meluntorjuntaa ja ilmanlaatua koskevat määräykset luovat edellytykset terveellisen ja viihtyisän asuinympäristön toteuttamiselle.

TOTEUTUS

Rakentamisaikataulu

Rakentaminen voi alkaa kun asemakaavalliset edellytykset sille ovat olemassa, arviolta v.2020.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

- luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle
- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on kantakaupunkialuetta (C2). Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on esikaupungin pintakallioaluetta. Maanalaisessa yleiskaavassa on tontin kohdalla tilavaraus raideliikennetunnelille (metro). Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa maanalainen asemakaava nro 11800 (tullut voimaan 31.12.2009 ja asemakaava nro 11973 (tullut voimaan 10.6.2011)).

Voimassa olevassa maanalaisessa asemakaavassa tontin pohjoisosan alle on merkitty metrotunneli suojavyöhykkeineen (ma-LM). Metrotunnelin rakennusosalalle saa sijoittaa huollon ja turvallisuusjärjestelyiden vaatimat tilat ja laitteet.

Voimassa olevassa maanpäällisessä asemakaavassa alue on merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Tontin rakennusoikeus on 3530 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku neljä. Osa tontista on aluetta, jota asemakaava koskee vain maanpinnan yläpuolella, koska Länsimetron rakenteita on tontin kohdalla maan alla. Asemakaavassa on tonttien 31035 ja 31036 välinen alue merkitty katuaukioksi, jolle saa rakentaa metron sisäänkäyntirakennuksen ja ilmastointikuilun.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Korttelialue on yksityisomistuksessa.

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 2018 tontin omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kaupunkiympäristötoimiala

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 Lauttasaari-lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 26.11.–17.12.2018 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
 - Lauttasaaren kirjastossa, osoite Pajalahdentie 10a
 - verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.
-

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat metrol liikenteen ja metroaseman läheisyyden huomioimiseen uudisrakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa. Rakentaminen ei saa haitata metron matkustajaliikennettä tai tukkia pelastus-, huolto-, hätäpoistumis- ja palokunnan hyökkäysteitä myöskään rakentamisen aikana eivätkä rakentamisen aikaiset rakentamistoimenpiteet muutenkaan saa haitata metrol liikennettä. HKL:n ohjeistus ”Työskentely metro radan läheisyydessä tulee ottaa huomioon”. Suunnittelun ja rakentamisen tulee edetä vuorovaikutuksessa HKL:n kanssa.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavassa on kaavamääräyksiin huomioitu metroaseman rakenteiden sekä toiminnan turvaaminen jatkossa. Uudisrakennus ei sijoitu metrotunnelin päälle. Asemakaavassa suunnitelluista rakennuksista on vähintään 8 metrin etäisyys metroaseman rakennuksiin.

Jatkosuunnittelun yhteydessä tulee tarkentaa uudisrakennuksen pohjarakentamiseen liittyvät kysymykset. Asemakaavan selostuksessa on annettu jatkosuunnittelua koskien ohje: Jatkosuunnittelu sekä kohteen rakentaminen tulee edetä vuorovaikutuksessa Länsimetron sekä HKL:n kanssa.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennuksen korkeuteen ja sen sijoittamiseen suhteessa Gyldenintiehen. Mielipiteissä rakennuksen sijaintia metroaseman vieressä pidettiin sopivana asuinrakennukselle ja uudisrakentamisella katsottiin olevan mahdollista saavuttaa ympäristöönsä paremmin sopiva rakennus täydentämään kaupunkikuvaa. Esimerkkiä tulisi ottaa ympäröivän rakennuskannan julkisivumateriaalien, yksityiskohdista ja väreistä. Rakennuksen kivijalkaan sopisi liiketoiminta, esim. kahvila tai ravintola.

Rakennusta pidettiin asukaan kannanotossa liian korkeana suhteessa ympäröiviin 4-kerroksisiin rakennuksiin. Rakennus ei asukaan mielestä kunnioita alueen rakentamisen historiaa. Asukas kysyy miksi ei uudisrakentamisessa noudateta Gyldenintien ympäristön 4-kerroksisten rakennusten korkeutta.

Uudisrakennuksen sijoittamisen nykyisen jalkakäytävän reunaan katsottiin olevan Gyldenintien vilkkaan metroasemalle johtavan jalankulun kannalta liian ahdas ja peittävä näkymiä kadulta metroasemalle.

Lauttasaari-Seuran mielestä rakennus tulisi sijoittaa samaan linjaan tontin pohjoispuolella sijaitsevan Lauttasaarentie 6 rakennuksen kanssa. Seuran mielestä rakennuksen arkkitehtuuri ja massoittelu tulee olla ympäristöönsä sopivaa ja edustaa oman aikakautensa rakentamista.

Länsimetro Oy toteaa kannanotossaan, että metron rakentamisen aikaiset kaivannon tuennat tulee ottaa huomioon asemakaavan muutoksessa ja rakentamisessa. Ankkuroitu ponttiseinä ei ole ilman korvaavia järjestelyjä poistettavissa, koska se estää liiallisen maanpaineen kohdistumisen metroaseman maanpäälliseen seinärakenteeseen.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uudisrakennus sopeutuu vaaleaksi rapattuna ja harjakattoisena nykyistä rationaalista toimistorakennusta paremmin ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Rakennuksen arkkitehtuurissa on samoja yksinkertaisia elementtejä, materiaaleja ja värejä kuin ympäröivässä rakennuskannassa, samoin asettuminen osaksi korttelirakennetta noudattaa alueen tyyppillistä rakentamistapaa. Rakennuksen katu-tason kerrokseen on suunniteltu jalankulultaan vilkkaalle Gyldenintielle ja myös Tallbergin puistotielle aukeavaa liiketilaa ja esimerkiksi ravintola tai kahvila sopivat hyvin rakennukseen. Tontin piha-alueelle on sallittu rakennettavaksi yksikerroksinen kioski-kahvila, joka tukisi hyvin kesäaikaan kivijalkaravintolan toimintaa.

Rakennuksen siirrolla länteen ja Gyldenintien puoleisen tontin-osan liittämällä katuun on varmistettu sekä metroaseman näkyvyys kadulle, että riittävä jalankulun tila metroasemalla ja liityntäbussipysäkin kohdalla. Rakennusta ei voi kuitenkaan siirtää liikaa länteen, koska muuten liikennemelulta suojattu, puistoon ja hyvään ilmansuuntaan avautuva asuinrakennuksen piha-alue supistuu liian kapeaksi. Jos rakennus sijoitettaisiin samaan linjaan Lauttasaarentie 6 rakennuksen kanssa, suuri osa niukahkosta piha-alueesta sijoittuisi liikenteen häiriöille alttiille ja huonompaan ilmansuuntaan aukeavalle Gyldenintien puolelle. Piha-alueesta muodostuisi jokaiseen suuntaan käytön kannalta liian kapea. Toivottujen liiketilojen toimivuuden kannalta nimenomaan sijainti kadun varressa lähellä jalankulkijoita on paras.

Uudisrakennus ei sijoitu metrotunnelin päälle. Asemakaavassa suunnitelluista rakennuksista on vähintään 8 metrin etäisyys metroaseman rakennuksiin. Piha-alueeseen ei ole suunniteltu metroaseman länsipuolella merkittävää maanpainetta aiheuttavaa lisätäyttöä. Kaavassa on kaavamääräyksiin huomioitu metroaseman rakenteiden sekä toiminnan turvaaminen jatkossa.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 4 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Ehdotus on julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin kaupungin liikenneliikelaitos (HKL)
- pelastuslaitos
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sosiaali- ja terveystoimiala

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 21.1.–19.2.2020

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 4 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakennuksen julkisivujen lasipintojen vaarallisuuteen linnuille, pyöräpaikkojen laatuun ja asuntojen rakentamiseen ullakotilaan. Muistutuksissa todettiin, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmistelumateriaalista jätetyt mielipiteet on otettu jatkosuunnittelussa huomioon.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa asemakaavan muutoksesta.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- 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.

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin tehdyt muutokset:

Kaavakarttaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselistusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
- kaavakartan nimiö on päivitetty

Asemakaavan muutoksen hyväksyminen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 26.5.2020 hyväksyä Gyldeńintie 2:n asemakaavan muutoksen 26.5.2020 päivätyn piirustuksen numero 12529 mukaisena ja asemakaavaselistuksesta ilmenevin perustein.

Helsingissä 26.5.2020

Tuomas Hakala
vs. asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	26.11.2019
Kaavan nimi	Lauttasaari, Gyldenintie 2, asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	01.11.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112529
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2377	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]	0,0786	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,2377

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	0,2377	100,0			0,0000	900
A yhteensä	0,2262	95,2			0,2262	4430
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,2377	-3530
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0115	4,8			0,0115	
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	0,0786	33,1			

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

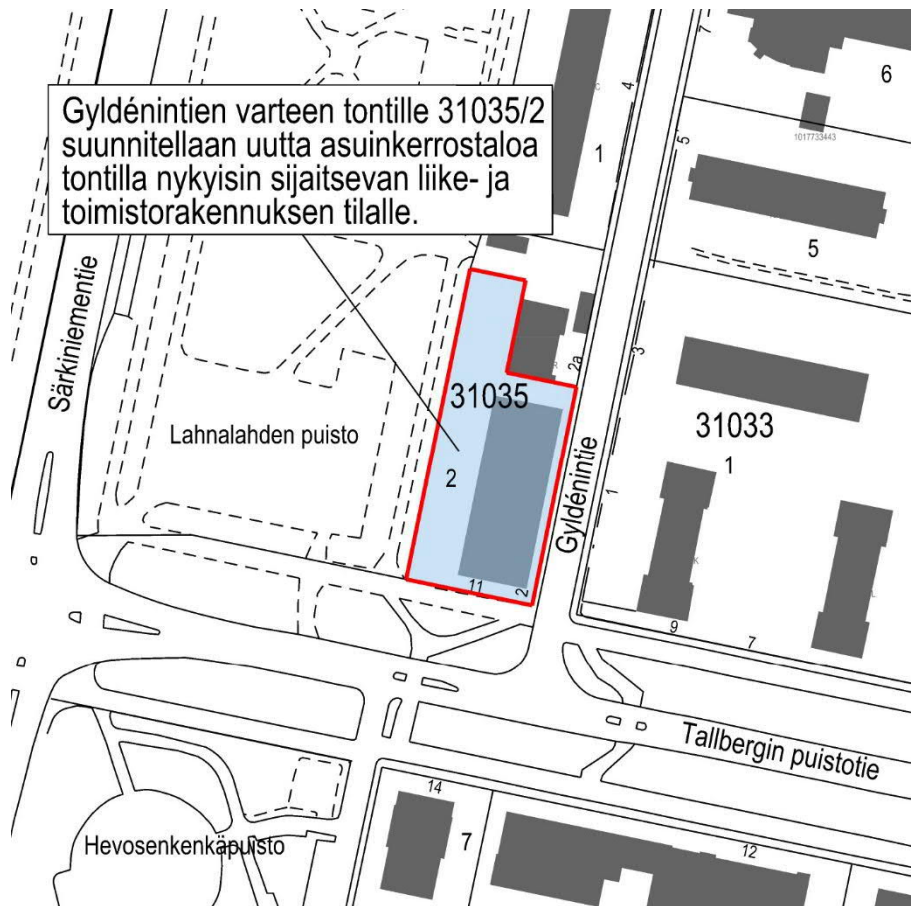
Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2377	100,0			0,0000	900
A yhteensä	0,2262	95,2			0,2262	4430
AK	0,2262	100,0			0,2262	4430
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,2377	-3530
K					-0,2377	-3530
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0115	4,8			0,0115	
Kadut	0,0115	100,0			0,0115	
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	0,0786	33,1			
ma	0,0786	100,0			

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus**GYLDÉNINTIE 2, ASEMAKAAVAN MUUTOS****OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

Gyldénintien varteen suunnitellaan uutta asuinkerrostaloa tontilla nykyisin sijaitsevan liike- ja toimistorakennuksen tilalle. Suunnitelmassa uudisrakennus sijoittuu tontille 31035/2, osoitteessa Gyldénintie 2.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos koskee Lauttasaaren tonttia 31035/2. Tavoitteena on mahdollistaa uuden 6 ½ -kerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen nykyiselle liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle. Tontilla sijaitseva nelikerroksinen toimistotalo puretaan ja tilalle rakennetaan

asuinkerrostalo, jonka pohjakerros katutasossa on suunniteltu liiketiloiksi. Uudisrakennus rajautuu Gyldenintien varteen ja piha-alue jää rakennuksen länsipuolelle. Pysäköintilaitos on pihakannen alla.

Tontti sijaitsee erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien varrella Lauttasaaren metroaseman läntisen sisäänkäynnin vieressä. Tontin länsisivu rajoittuu puistoalueeseen. Uudisrakentamisen kaupunkikuvallisena tavoitteena on eheyttää alueen kaupunkikuvaa alueelle arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja muodonannoiltaan nykyistä liikerakennusta paremmin sopeutuvalla rakennuksella.

Asemakaavan muutoksella edistetään kaupungin strategian mukaisesti uusien asuntojen laadukkaita toteutustapoja ja täydennysrakentamista.

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa on esillä 26.11.–17.12.2018 seuraavissa paikoissa:

- Lauttasaaren kirjastossa, osoite Pajalahdentie 10a
- 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 kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 17.12.2018** Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, 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
 - Lauttasaari-seura
 - Helsingin Yrittäjät
 - Helsingin yrittäjät – Lauttasaari ry

- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo
 - kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
 - sosiaali- ja terveystoimiala

Vaikutusten arviointi

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

Suunnittelun taustatietoa

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

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 11973 (10.6.2011) alue on merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Tontin rakennusoikeus on 3530 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku neljä. Osa tontista on aluetta, jota asemakaava koskee vain maanpinnan yläpuolella, koska Länsimetron rakenteita on tontin kohdalla maan alla. Asemakaavassa on tonttien 31035 ja 31036 välinen alue merkitty katuaukioksi, jolle saa rakentaa metron sisäänkäyntirakennuksen ja ilmastointikuilun.

Voimassa olevassa Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty asumiseen tai toimitiloina käytettävää kerrostalovaltaista aluetta.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on merkitty kantakaupunkialueeksi C2.

Tontilla sijaitsee nykyisin v.1971 rakennettu 4-kerroksinen ja tasakattoinen liike- ja toimistorakennus. Rakennuksen julkisivut ovat ajalleen tyyppillisesti rationaaliset. Kaupunginmuseon v. 2001–2002 Lauttasaaren rakennusinventoinnissa rakennusta ei ole merkitty kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi. Vanhentuneiden toimitilojen vuokraaminen on viime vuosina ollut vaikeaa ja rakennuksesta suuri osa on ollut tyhjillään, lisäksi rakennuksessa on sisäilmaongelmia.

Lähiympäristössä on pääosin asuinrakennuksia joiden korkeudet vaihtelevat neljästä seitsemään. Alueen ilme on melko yhtenäinen, koska asuinkerrostalot ovat enimmäkseen yksinkertaisia 1930-luvun lopulta

1950-luvulle rakennettuja ja vaaleaksi rapattuja. Rakennuksissa on yleensä loivahko harjakatto. Korttelirakenne on avoin ja rakennustyyppinä on enimmäkseen vaihtelevan mittainen, rakennusrungoltaan pitkänomainen lamellitalo. Rakennusten päädyt ovat näkyvissä ja luovat esimerkiksi Tallbergin puistotietä reunustavaa aluejulkisivua.

Tontin pohjoispuolelle on rakennettu samaan korttelialueeseen kuuluva v. 2017 valmistunut Lauttasaaren metroaseman sisäänkäyntirakennus. Sisäänkäynti tuo Gyldenintielle jalankulkijoita ja luo lähiympäristössään asiakaspotentiaalia kadunvarren liiketiloille ja luo ainutlaatuisen mahdollisuuden asumiseen nopean ja tehokkaan joukkoliikenneyhteyden viressä.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Mikko Reinikainen, tiimipäällikkö, arkkitehti, p. (09) 310 37206, mikko.reinikainen@hel.fi

Olga Veikkolainen, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37280, olga.veikkolainen@hel.fi

Teknistoloudelliset asiat

Jarkko Nyman, insinööri, p. (09) 310 37094, jarkko.nyman@hel.fi

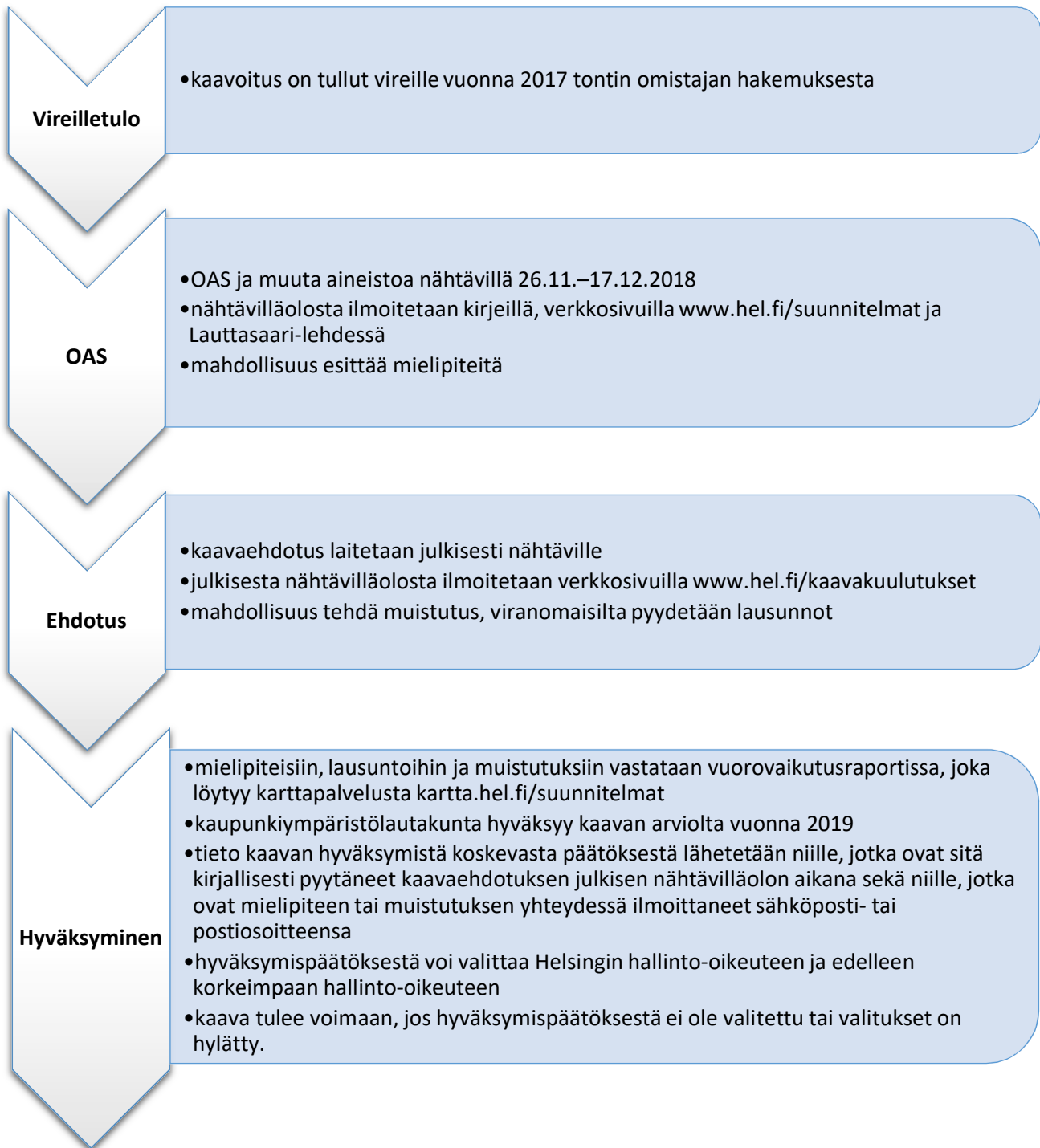
Julkiset ulkotilat, maisema

Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti, p. (09) 310 37258, anu.lamminpaa@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.

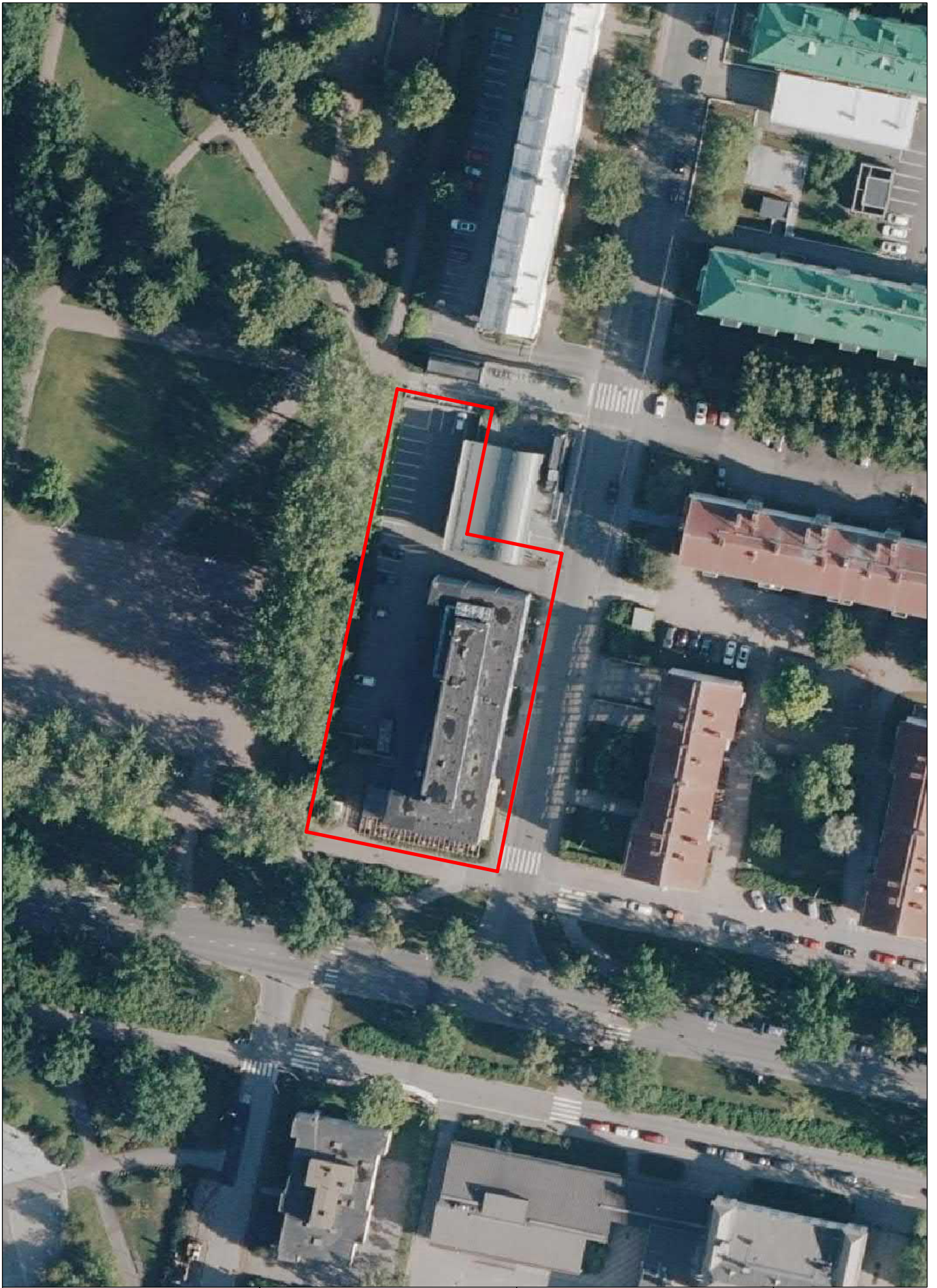
Kaavoituksen eteneminen





Sijaintikartta
 31. kaupunginosa Lautaasaari, Kotkavuori
 Gyldenintie 2

Helsingin kaupunki
 Asemakaavoitus
 Läntinen alueyksikkö/ Koivusaari-Lautaasaari tiimi

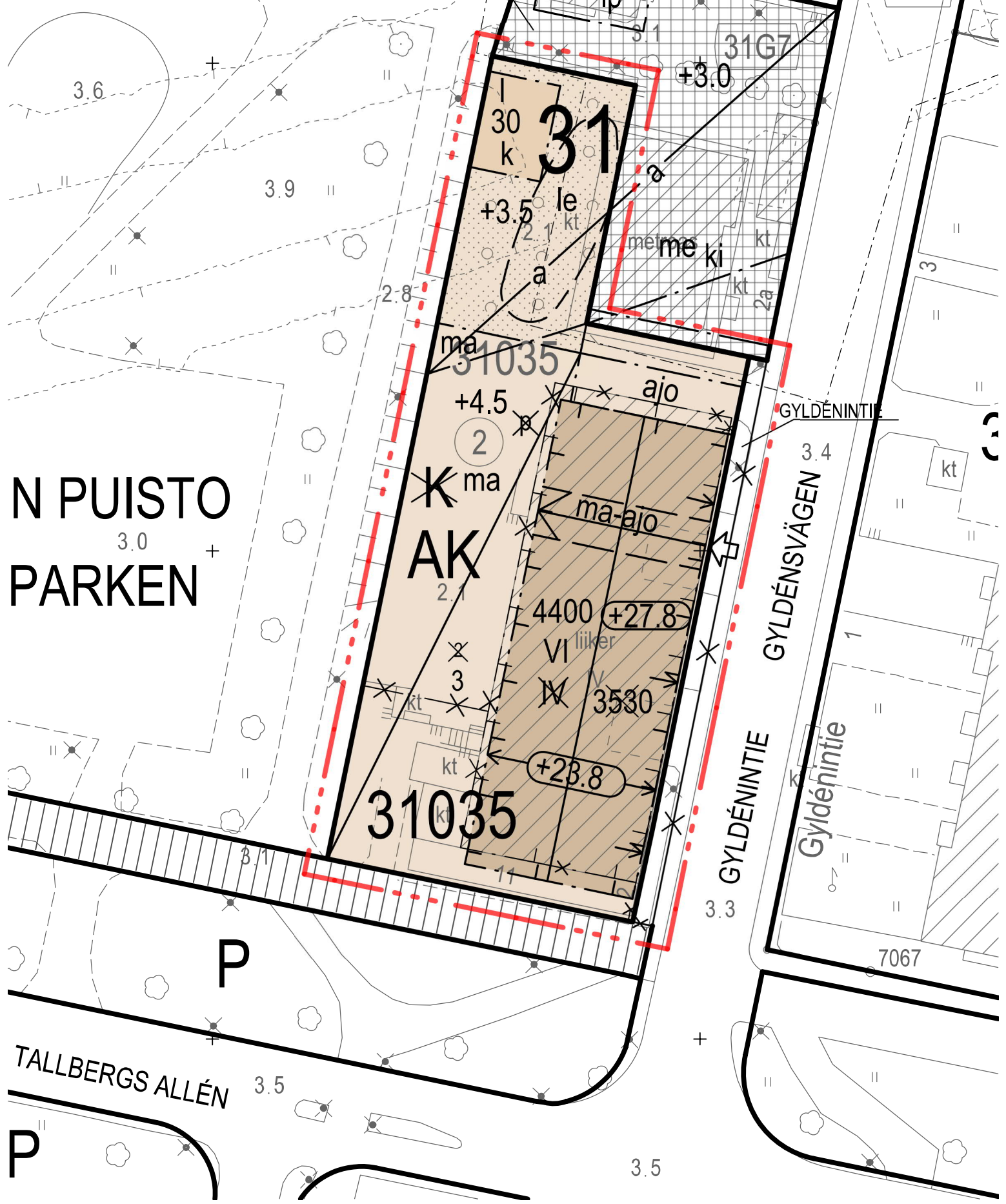


Ilmakuva
31. kaupunginosa Lauttasaari, Kotkavuori
Gyldénintie 2

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen alueyksikkö/ Koivusaari-Lauttasaari tiimi

angett puisto

GYLDÉNINAUKIO GYLDÉNSPLATSEN



N PUISTO PARKEN

TALLBERGS ALLÉN

GYLDÉNINTIE
GYLDÉNSVÄGEN
Gyldénintie

31K

31G7

31

31035

31035

7067

4400 +27.8

3530 +23.8

P

P

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuinkerrostalojen korttelialue.



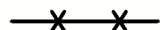
2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

31

Kaupunginosan numero.

31035

Korttelin numero.

2

Ohjeellisen tontin numero.

GYLDÉNINTIE

Kadun nimi.

4400

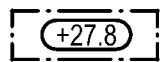
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VI

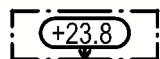
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+4.5

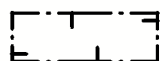
Maanpinnan tai pihakannen likimääräinen korkeusasema.



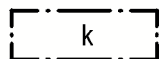
Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.



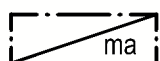
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.



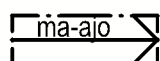
Rakennusala.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa kioskin.



Pihakannenalainen tila, jonne saa rakentaa autopaikkoja ja teknisiä tiloja yhteen tasoon.



Pihakannen alaisiin tiloihin johtava ajoluiska.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för flervåningshus.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt.

Namn på gata.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Ungefärliga höjdläge för markplan eller gårdsdäck.

Högsta höjd för byggnads vattentak.

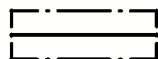
Högsta höjd för skärningspunkten mellan fasad och vattentak.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta där kiosk får placeras.

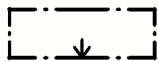
Utrymme under gårdsdäck där bilplatser och tekniska utrymmen i en nivå får byggas.

Kör ramp till utrymme under gårdsdäck.



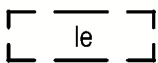
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Linje som anger takåsens riktning.



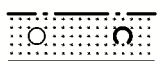
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.



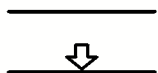
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu ohjeellinen alueen osa.

För lek och utevistelse reserverad del av område.



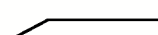
Puilla ja pensailla istutettava maanvarainen alueen osa.

Del av område som ska planteras med träd och buskar.



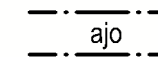
Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

Ungefärligt läge för in- och utfart.



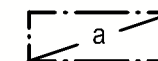
Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.

Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.



Ajoyhteys.

Körförbindelse.



Alue, jota asemakaavan muutos koskee vain maanpinnan yläpuolella.

Område där detaljplaneändringen gäller bara ovanför markytan.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Asuinrakennuksen ensimmäisessä kerroksessa tulee olla vähintään 240 k-m² Gyldenintielle ja/tai Tallbergin puistotielle avautuvaa liike-, toimisto- tai julkista palvelutilaa.

Asuntoja ei saa sijoittaa rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen Gyldenintien puolelle.

Maantasokerroksessa tulee jokaiseen asuntoon liittyä piha tai terassi.

Ullakolle saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja siten, että kadunpuoleinen vesikaton muoto ja harjalinja säilyvät.

Kaikissa asuinrakennushankkeissa on asukkaiden käyttöön rakennettava riittävästi varasto- ja huoltotiloja, tarvittaessa myös erityistarpeisiin kuten polttopuiden säilytykseen kuivina.

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

Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat varasto-, huolto-, vapaa-ajan- ja pesutilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

Vähintään yksi liiketila on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

BYGGNADSRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN

I bostadsbyggnadens första våning ska finnas minst 240 m² vy affärs- eller kontorsutrymmen eller utrymmen för offentlig service mot Gyldénsvägen och/eller Tallbergs allén.

Bostäder får inte placeras i första våningen mot Gyldénsvägen.

I anslutning till bostäder i marknivå ska byggas en uteplats eller en altan.

På vinden får byggas utrymmen i enlighet med byggnadens huvudsakliga användningsändamål så att yttertakets form mot gatan och taknockens linje bevaras.

I alla bostadsprojekt ska det byggas tillräckligt med förråds- och serviceutrymmen för invånarna, vid behov också för speciella ändamål som till exempel förvaring av ved.

I alla bostadsprojekt som överstiger 1200 m² våningsyta ska det byggas tillräckligt med gemensamma fritidsutrymmen och minst en tvättstuga för invånarna.

Invånarnas gemensamma förråds-, service- och fritidsutrymmen samt tvättstugor får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.

Minst 50% av bostädernas sammanlagda lägenhetsyta ska utgöras av bostäder som förutom kök/kokutrymme har minst tre bostadsrum.

Minst en affärslokal ska förses med fettavskiljningsbrunn och en ventilationskanal som ska ledas upp ovanför takets högsta nivå.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Rakennuksen julkisivujen tulee olla vaaleansävyisiä, muurattuja ja rapattuja. Lämpörappausta ei sallita.

Rakennuksen päätyjulkisivuja ei saa tehdä umpinaisiksi.

Rakennuksessa on oltava harjakatto.

Parvekkeiden on oltava sisäänvedettyjä.

Sisääntulokatokset ja terassit saavat ulottua rakennusalan rajan ulkopuolelle tontilla.

Asuinkerrostalon porrashuoneesta tulee olla esteetön yhteys pysäköintitasolle, pihakannelle sekä Gyldénintielle.

Ajoluiska pihakannen alaisiin pysäköintiloihin tulee integroida rakennukseen.

Ilmastointikonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa vesikaton sisäpuolelle.

Jätetila tulee sijoittaa asuinrakennukseen.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa talousrakennuksia yhteensä enintään 50 k-m² rakennusalan ulkopuolelle.

Talousrakennusta ei saa rakentaa maanvaraiselle pihan osalle.

PIHAT JA ULKOALUEET

Pihakansi tulee rakentaa ja istuttaa leikki- ja oleskelualueeksi.

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

Hulevesiä tulee viivyttaa tontilla ja johtaa maanvaraiselle piha-alueelle. Hulevesien määrää vähennetään minimoimalla läpäisemättömien pintojen määrä.

Pihakannen kansirakenteen kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa huomioon istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino.

Tukimuurien on oltava luonnonkivipintaisia.

Tukimuri ei saa ulottua pihakannen korkeustason yläpuolelle.

Pihakannen päällä saa tontin aidata ainoastaan metallisella säleaidalla.

YMPÄRISTÖTEKNIikka

Pihakannen alaisten pysäköintitilojen poistoilma tulee johtaa rakennuksen katolle asti.

Tuloilman ottoa ei saa järjestää Gyldénintien puolelta.

Oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

STADSBILD OCH BYGGANDE

Byggnadens fasader ska ha en ljus färgton och vara murade och rappade. Värmeisolering med putsyta är inte tillåten.

Byggnadens gavelfasader får inte göras slutna.

Byggnaden ska ha sadeltak.

Balkongerna ska vara indragna.

Entrétak och altaner får överskrida byggnadsytans gräns på tomten.

Flervåningshusens trapphus ska ha en tillgänglig förbindelse till parkeringsplanet, gårdsdäcket och till Gyldénsvägen.

Infarten till parkering under gårdsdäck ska integreras i byggnaden.

Byggbarhet ventilationsrum och övriga tekniska rum ska placeras under yttertaket.

Soprum ska placeras i bostadshus.

På tomten får utöver den i detaljplanen angivna våningsytan och utanför byggnadsytan byggas ekonomibyggnader vars sammanlagda yta är högst 50 m² vy.

Ekonomibyggnad får inte byggas på del av gården som ligger direkt på marken.

GÅRDAR OCH UTOMHUSOMRÅDEN

Gårdsdäcket ska byggas och planteras för lek och vistelse.

Obebyggda tomtdelar som inte används för gångvägar eller för lek eller utevistelse ska planteras.

Dagvatten ska fördröjas påtomten och ledas till obebyggt gårdsområde. Dagvattenmängden ska minskas genom att undvika material som inte släpper igenom vatten.

Vid dimensionering av gårdsdäckets bärkraft och höjdnivå ska beaktas den tjocklek och vikt som planteringarnas växtunderlag kräver.

Stödmurarna ska ha naturstensyta.

Stödmurar får inte överskrida gårdsdäckets höjdläge.

På gårdsdäcket får tomten inhägnas enbart med spjälstaket i metall.

MILJÖTEKNIK

Frånluften från parkeringsutrymmen under gårdsdäck ska ledas ända upp på byggnadens tak.

Friskluftsintag får inte placeras mot Gyldénsvägen.

Balkongerna ska placeras och skyddas så att man på dessa uppnår bullernivåns riktvärden dag och natt.

Leikkiin ja oleskeluun tarkoitettut piha-alueet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

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

RAKENNETTAVUUS

Louhinta ja rakentaminen eivät saa aiheuttaa vahinkoa rakennuksille, maanalaisille tiloille tai rakenteille, kaduille, katupuille tai kunnallistekniikan verkostoille. Metron toiminnalle ja liikennöinnille ei saa aiheutua häiriötä.

Pohjavedenpintaa ei saa alentaa pysyvästi.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikat:

- asunnot, vähintään 1 ap / 145 k-m²
- toimistot, enintään 1 ap / 150 k-m²
- myymälät, enintään 1 ap / 90 k-m²

Autopaikat tulee sijoittaa pihakannen alaiseen pysäköintitilaan. Autopaikkoja ei saa sijoittaa pihamaalle.

Vieras pysäköintipaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap / 1000 k-m².

Vieras pysäköintipaikat voidaan sijoittaa tontin ulkopuolelle.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1pp / 30m² asuinkerrosalaa. Näistä vähintään 75% on sijoitettava rakennuksiin ja/tai talousrakennuksiin.

Jos tontilla on kaupungin tai ARA vuokra-asuntoja, niiden osalta voidaan käyttää 20% pienempää autopaikkamääräystä kuin vastaavissa omistusasunnoissa.

Autopaikkojen kokonaismäärää voidaan vähentää kannustimien avulla kaupungin tai ARA vuokra-asuntojen osalta enintään 40% ja muun asumisen osalta 25%. Näitä kannustimia ovat:

- Jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöjärjestelmään tai osoittaa muilla tavoin varaavansa asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voi kokonaismäärästä vähentää 5 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöpaikkaa kohti, kuitenkin enintään 10%.
- Jos kerrostaloyhtiö osoittaa pysyvästi vaadittua suuremman ja laadukkaamman pyöräpysäköintiratkaisun, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 1 ap kymmentä pyöräpysäköinnin lisäpaikkaa kohden kuitenkin enintään 5%. Pyöräpaikkojen tulee sijaita pihatasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa.

Tällä asemakaava-alueella on voimassa maanalainen Länsimetron asemakaava nro 11800.

Tällä kaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Gårdar för lek och vistelse ska placeras och vid behov skyddas mot buller så att man på dessa uppnår bullernivåns riktvärden dag och natt.

Jordmånens föroreningsgrad ska redas ut och de förorenade områdena ska rustas upp innan byggandet inleds.

BYGGBARHET

Sprängningsarbeten och byggande får inte förorsaka skada på byggnader, underjordiska utrymmen eller konstruktioner, gator, gatuträd eller kommunaltekniska nätverk. Störningar i metrofunktionen och metrotrafiken får inte förorsakas.

Grundvattennivån får inte sänkas permanent.

TRAFIK OCH PARKERING

Bilplatser

- Bostäder, minst 1bp / 145 m² vy
- Kontor, högst 1bp / 150 m² vy
- Butiker, högst 1bp / 90 m² vy

Bilplatserna ska placeras i parkeringsutrymme under gårdsdäck. Bilplatser får inte placeras på gårdsplanen.

Gästparkeringsplatsernas minimiantal är 1bp / 1000 m² vy.

Gästparkeringsplatserna får placeras utanför tomten.

Minimiantal cykelplatser på tomten är 1 cp / 30 m² bostadsvåningsyta. Minst 75 % av dem ska placeras i byggnaderna och/eller i ekonomibygnaderna.

Om det byggs stadens eller ARA-finansierade hyresbostäder på tomten får man för deras del använda 20 % färre bilplatser vid motsvarande ägobostadsproduktion.

Bilplatsernas helhetsmängd kan via incitament minskas med högst 40% i stödd hyresproduktion (stadens och ARA-hyresbostäder) och i övrig bostadsproduktion högst 25%. Dessa incitament är:






























- Om tomten varaktigt ansluts till ett sambruksbilsystem eller på annat sätt påvisar att invånarna erbjuds motsvarande service kan bilplatsernas totala antal minskas med 5 bp per sambruksplats, sammanlagt dock max. 10%.
- Om bostadsbolaget varaktigt bygger en större och bättre cykelförvaringslösning än minimikravet, kan bilplatsernas antal minskas med 1 bp per 10 tilläggsplatser för cyklar, dock max. 5%. Cykelplatserna ska placeras i ett förråd för friluftsutrustning i nivå med gården.

På detta detaljplaneområde är den underjordiska Västmetrons detaljplan nr 11800 gällande.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

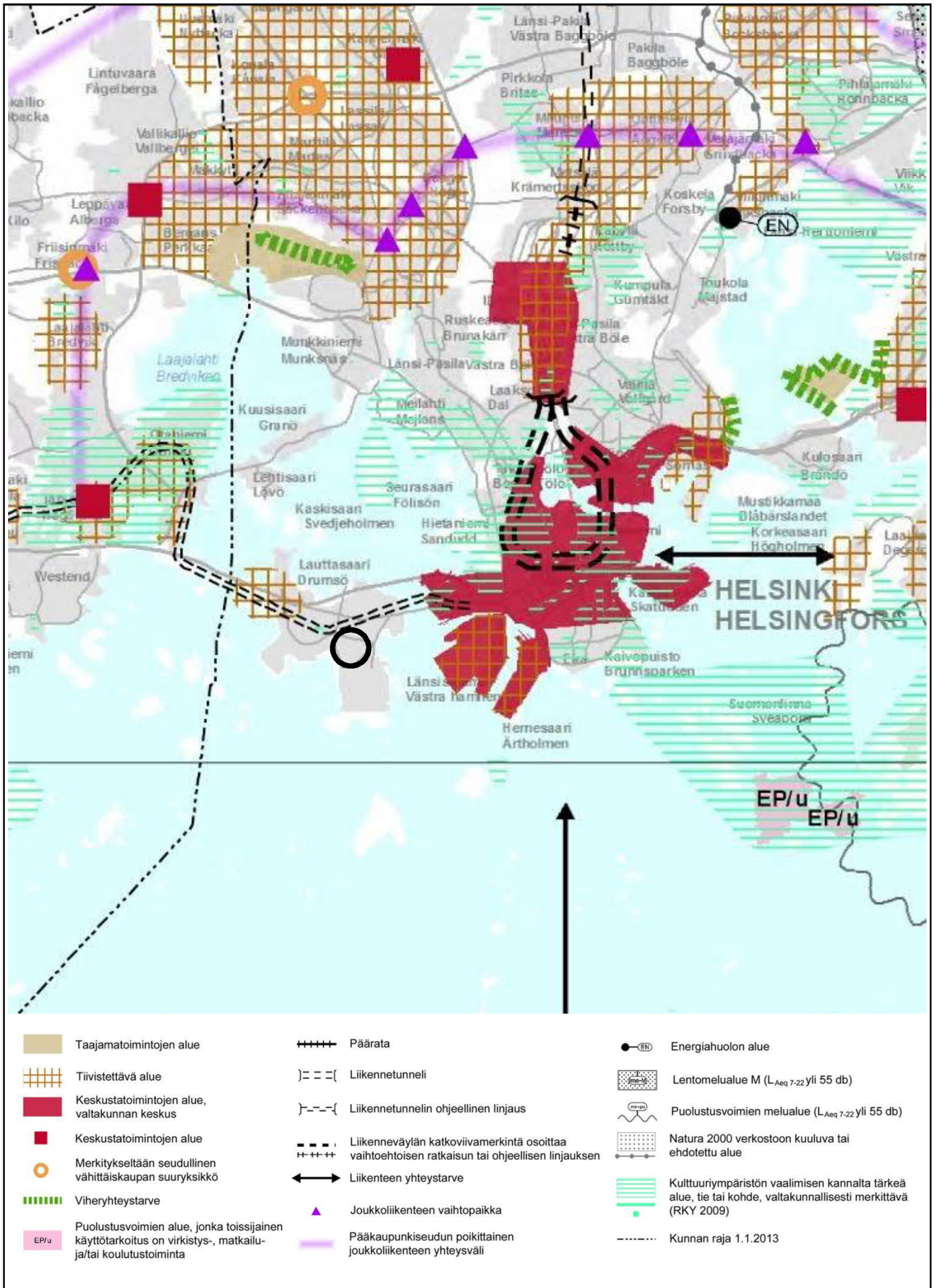




 Taajamatoimintojen alue	 Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutus-toiminta	 Päärata	 Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde
 Keskustatoimintojen alue	 Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue	 Yhdysrata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

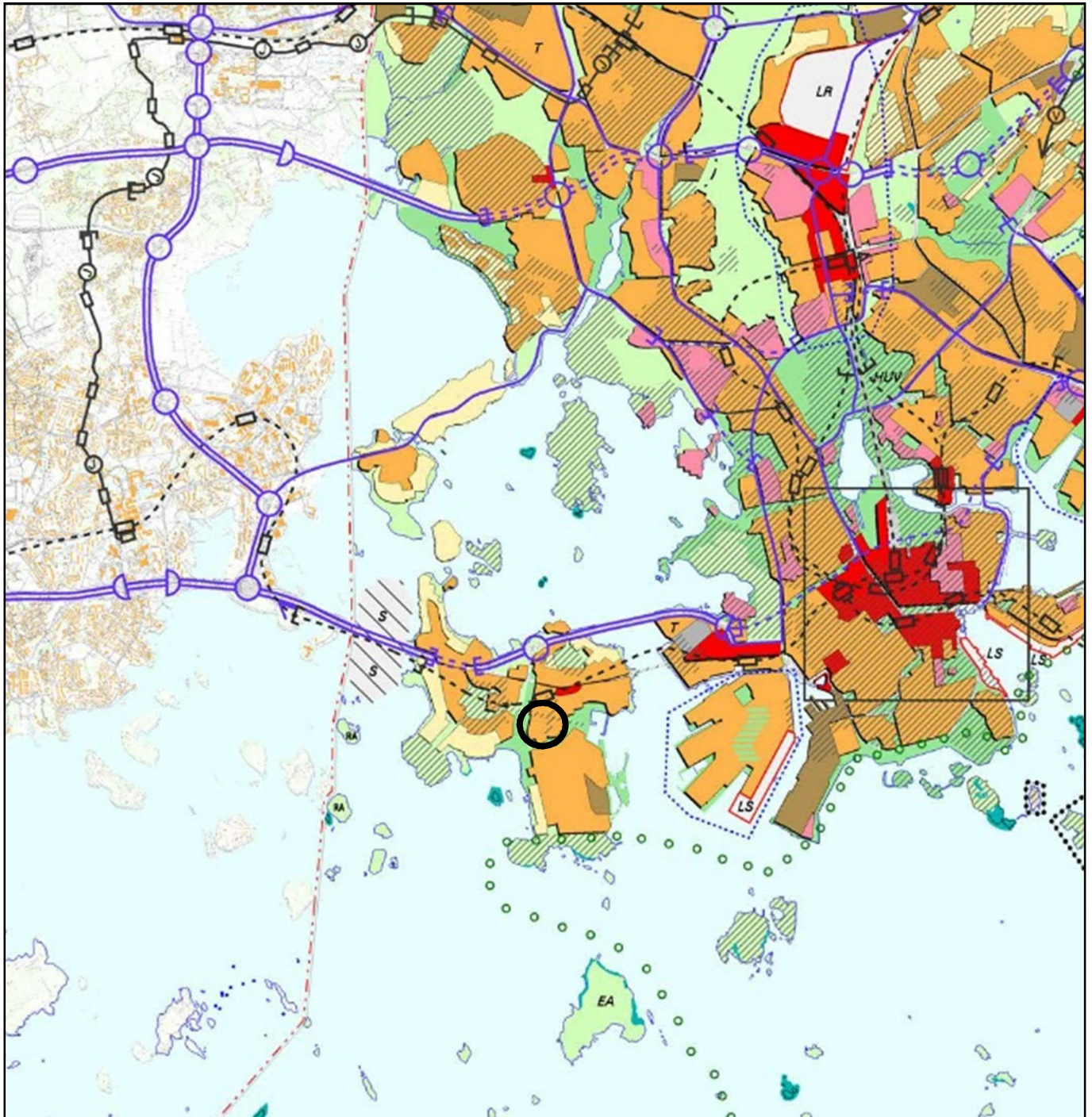
Ote maakuntakaavasta
31. kaupunginosa Lauttasaari, Kotkavuori
Gyldenintie 2

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen alueyksikkö/ Koivusaari-Lauttasaari tiimi



Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
 31. kaupunginosa Lauttasaari, Kotkavuori
 Gyldeńintie 2

Helsingin kaupunki
 Asemakaavoitus
 Läntinen alueyksikkö/ Koivusaari-Lauttasaari tiimi



KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA

T Toimintavaltaisena kehitettävä alue.

PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN

HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE

TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/TOIMITISO/SATAMA

TEKNISEN HUOLLON ALUE

KAUPUNKIPUISTO

HUV EA Ympäri- tai vuosittain toteutettavana kehitettävä alue. Ekoasumisen kokeilualue.

VIHKISTYSALUE

o o o Helsinki-puistona kehitettävä alue.

LIIKENNEALUE

SATAMA-ALUE

SOTILASALUE

(A) *Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistys-alueeksi, jos yleiskaavakartalla osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois.*

LUONNONSUOJELUALUE

KULTTUURIHISTORIALLISESTI, RAKENNUS- TAITTEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIN KÄNNÄLTÄ MERKITTÄVÄ ALUE

MAAILMANPERINTÖKOHDE

VESIALUE

KESKUSPUISTON ALUE

SUUNNITTELUALUE

S SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ RATKAISTAAN YLEISKAAVALLA TAI OSAYLEISKAAVALLA

MOOTTORIKATU

PÄÄKATU

METRO TAI RAUTATIE ASEMIINEEN

JOUKKOLIIKENTEEN KEHÄMÄINEN RUNKO- LINJA ASEMIINEEN (JOKERI, bussi tai raitiotie)

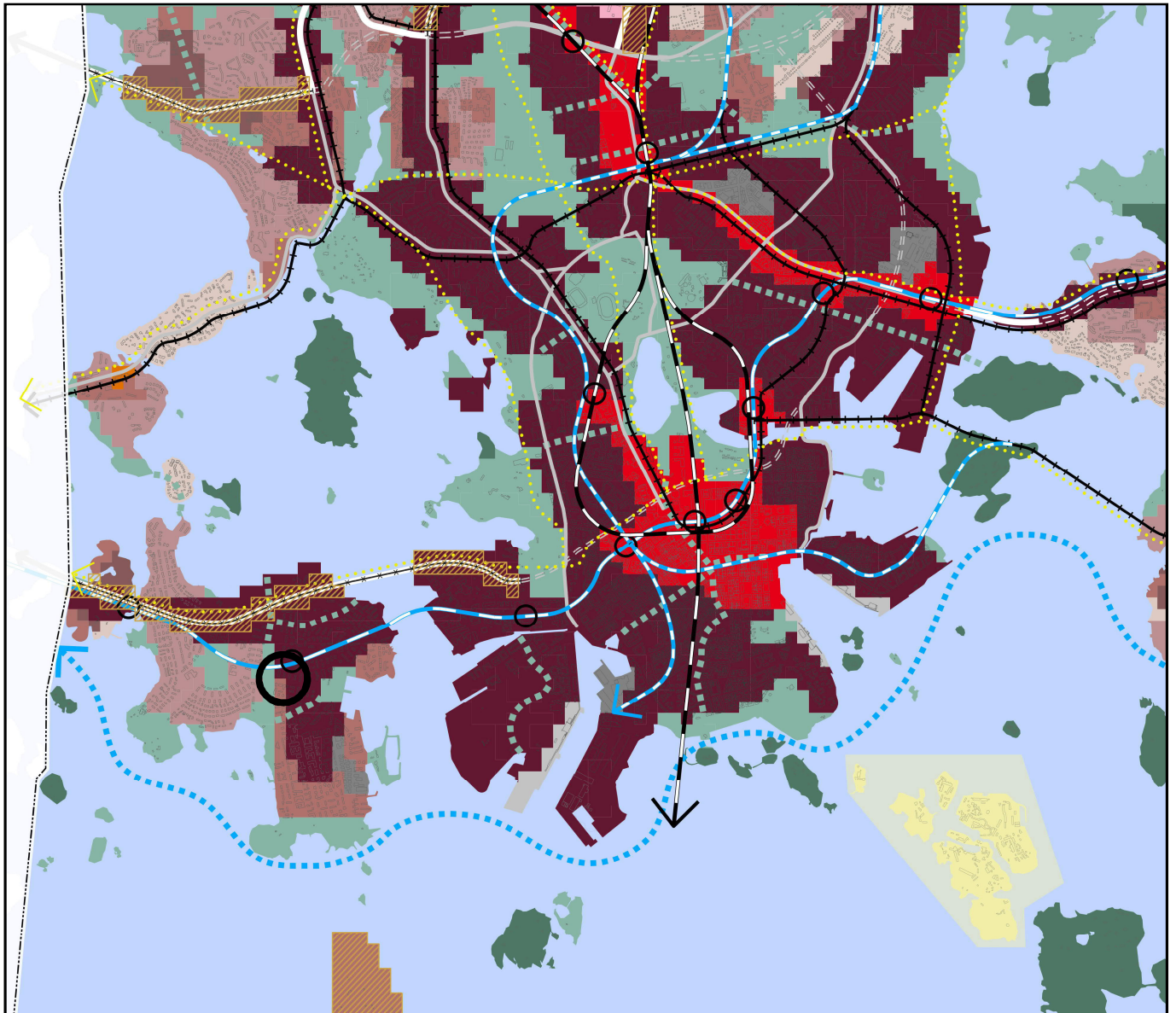
PÄÄLIKENNEVERKON MAANALAINEN OSUUS

VIIRA, NOPEAN RAITIOTIEN VARAUS

KÄVELYKESKUSTA

Ote Yleiskaava 2002:sta
31. kaupunginosa Lauttasaari, Kotkavuori
Gyldénintie 2

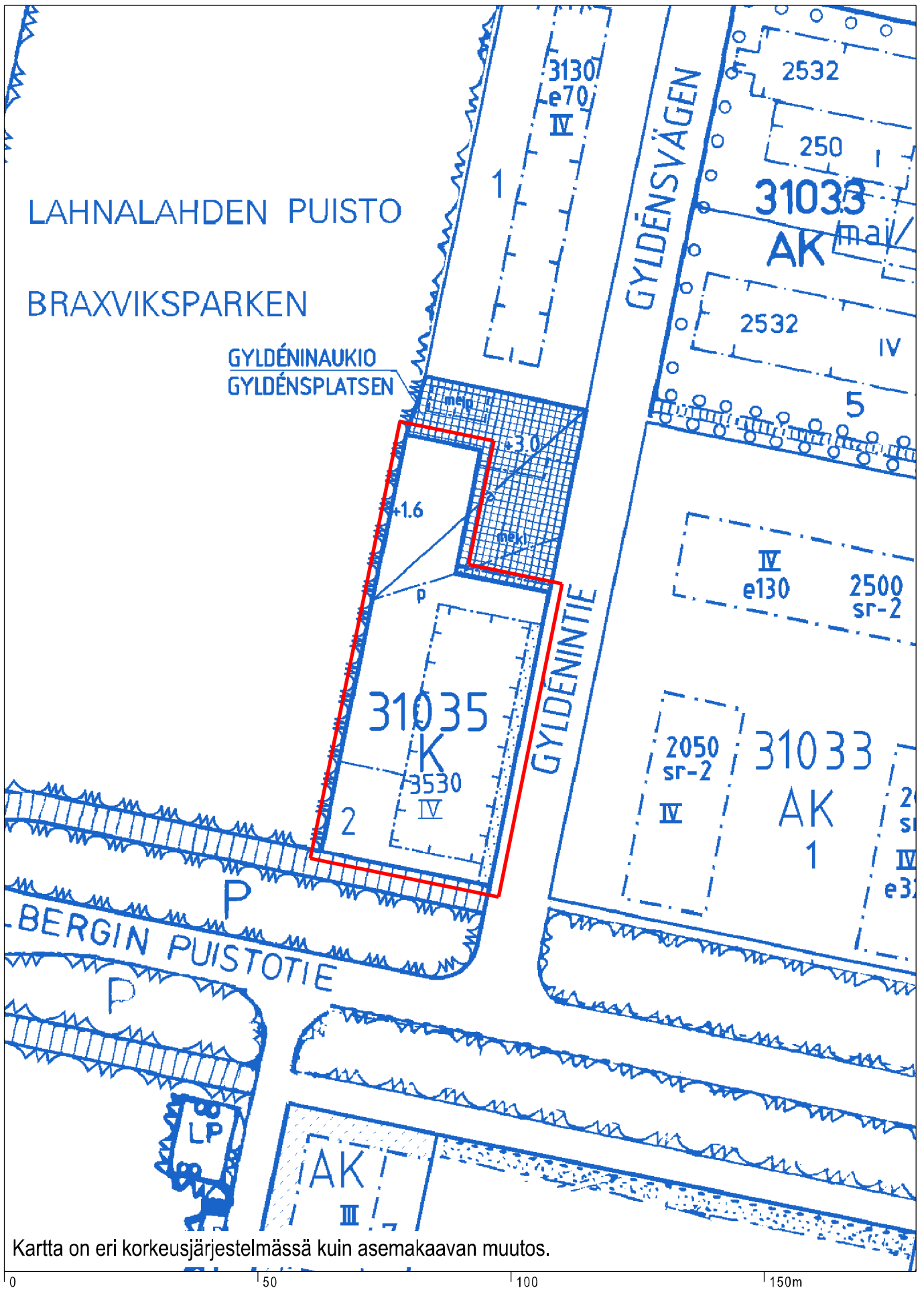
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen alueyksikkö/ Koivusaari-Lauttasaari tiimi



- Liike- ja palvelukeskusta C1
- Kantakaupunki C2
- Lähikeskusta C3
- Asuntovaltainen alue A1
- Asuntovaltainen alue A2
- Asuntovaltainen alue A3
- Asuntovaltainen alue A4
- Suomenlinnan aluekokonaisuus
- Toimitila-alue
- Yhdyskuntateknisen huollon alue

- Satama
- Puolustusvoimien alue
- Virkistys- ja viheralue
- Merellisen virkistysen ja matkailun alue
- Viheryhteys
- Rantaraitti
- Vesialue
- Rautatie asemineen
- Metro asemineen
- Raideliikenteen runkoyhteys

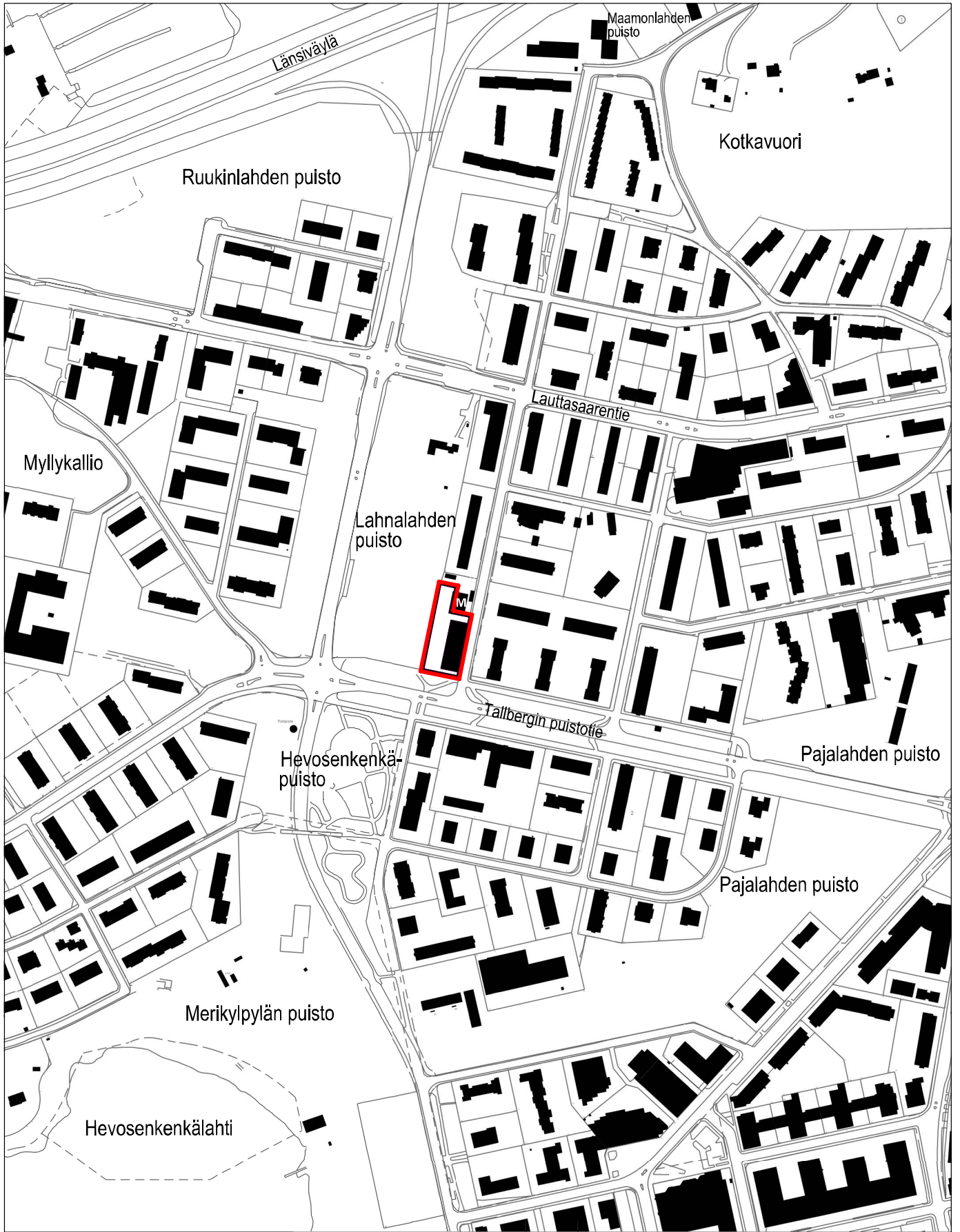
- Pikaraitiotie
- Raideliikenteen yhteystarve
- Valtakunnallisesti/seudullisesti tärkeä tie tai katu eritasoliittymineen
- Kaupunkibulevardi
- Pääkatu
- Valtakunnallisesti tai seudullisesti tärkeän tien tai kadun, kaupunkibulevardin tai pääkadun maanalainen tai katettu osuus
- Baanaverkko
- Östersundom ei kuulu kaava-alueeseen
- Viiva 30 metriä sen alueen ulkopuolella, jota päätös koskee. Yleiskaava kattaa kaupungin hallinnollisen alueen poislukien Östersundom.



Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.

Ote ajantasa-asetakaavasta
31. kaupunginosa Lauttasaari, Kotkavuori
Gyldenintie 2

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen alueyksikkö/ Koivusaari-Lauttasaari tiimi



RAKEISUUSKARTTA 1:5000
31. kaupunginosa Lauttasaari, Kotkavuori
Gyldenintie 2

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen alueyksikkö / Koivusaari-Lauttasaari tiimi



S A R C GYLDEININTIE 2

Arkkitehtitoimisto

LUONNOS

NAKYMÄ POHJOISESTA

Tammisaarenkatu 3
00180 Helsinki Finland
Tel + 358-9-4226180

SÄRKINIEMIEN SUUNTAAN
HELSINKI 5.11.2019



S A R C GYLDENINTIE 2

Arkkitehtitoimisto

LUONNOS

Tammisaarenkatu 3

NAKYMÄ KAAKOSTA

00180 Helsinki Finland

TALLBERGIN PUJSTOTIE NSUUNTAAN

Tel + 358-9-4226180

HELSINKI

5.11.2019



S A R C GYLDENIINTIE 2

Arkkitehtitoimisto
Tammisaarenkatu 3
00180 Helsinki Finland
Tel. + 358-9-6226180
Fax + 358-9-62261840

Näkymä Tallbergin puistotietä itään
LUONNOS 5.11.2019



S A R C GYLDENINTIE 2

Arkkitehtitoimisto

Tammisaarenlaituri 3

00180 Helsinki Finland

Tel + 358-9-46226180

LUONNOS

NÄKYMÄ GYLDENINTIELTÄ

HELSINKI

5.11.2019

SELOSTUS

Tontti:

Rakennusalue sijoittuu tontilla siten, että jatkakävävän leveys tulevista tontin rajasta on 3,5 m (katuväläisimien sijoitus katuväläelle). Rakennusalue on 0,5 - 1 m:n etäisyydellä tontinrajasta. Rakennuksen ulkolinja ja autohallin ajoaukko on 4 m:n etäisyydellä ajoväylästä - näkemävaatimus toteutuu ulosajettaessa. Rakennus on liki samassa linjassa olemassa olevan rakennuksen kanssa.

Uudisrakennuksen ja pohjoisreunan kioskirakennuksen (varaus) etäisyydet naapurirakennuksista ovat min 8m.

Autohalli sijoittuu tontilla pihakannen ja osin rakennuksen rungon alle.

Yleistä:

Rakennuksessa on 1. kerros (katu- ja pihataso) pääosin liiket- ja aputilojen käytössä (2 asuntoa pihakannelle). Kerrokset 2-5 ovat peruseroksoja, joissa asutokoko 1-3H+kt. Kerrokset 6- ullakko ovat 2-kerroksisia asuntoja., Kaikissa asunnoissa on pihaterassi, parvekkeet tai ranskalaiset parvekkeet. Rakennus asuntojen ulkoalueineen on kokonaan esteetön, sisäisissä asuntoportaitaissa kaidehissivarausa.

Julkisivumateriaalit:

Julkisivujen vaalea rappaus sekä katonväri ympäristön rakennuskannan mukaan.
Muurit puistoon päin tummia kivaineisia, ja niihin liittyvät suojakaiteet ovat pystypinnaikkaita.

Piha:

Uudet asetukset paloturvallisuudesta mahdollistavat sen, että pihakannelle ei tarvitse ajaa nostoautolla. Parvekkeet varustetaan Helsingin pelastuslaitoksen hyväksymillä poistumislukkuilla. Gyldenintien suuntaan aukeavat asunnot pelastetaan kadulta nostoautolla. Gyldenintietä on pihakannelle luiska, joka on sekä esteetön yhteys pihalle että pihan talviuillon käytössä.

Piha/meluselivitys: Osa pihaa on suojattu meluaidalla (korkeus n. 2 m) siten, että pihan leikkialueet sijoittuvat alueelle, jossa määräysten mukaiset ääniarvot toteutuvat; ks. Meluselivitys WSP 3.6.201. Meluaita on sijoitettu tontin pohjoislaitaan metroaseman jatkeeksi tontin itä ja pohjoispuolelle.

Piha on länsi-eteläsuuntainen. Se on autohallin osalta korotettu kansipiha, jossa istutukset istutuskaualoissa. Niissä on kukkivia pensaita ja korkeita perennoja sekä matalia koristepuita sekä viljelylle kohopenkkejä. Asuin- ja yhteistilojen etualalla on istutuksena ivinreita havukasveja näkösuojana.

Talbergin puistotien ja puiston suuntaan piha on rajattu muurilla ja istutuksilla. Piha on metroaseman kohdalla alemmalla tasolla, sinne johtavat portaat ja luiska. Alempi pihataso on maavaraainen ja siellä on suurempia puita. Pihamateriaaleina pinnossa vaihtelevasti luonnonkivi- ja betonilaatoitus/hiekka ja sora. Muureissa on luonnonkivipinnat. Suositetaan liuskekivipintoja muureissa ja askekkivissä.

YHTEENVETO

6 KERROSTA + ULLAKKO

PIHAKANNEN ALLA AUTOHALLI, AUTOPAIKKOJA 33 AP (1/145 kem2 asunnot, 1/90 liiketilat)

ASUNTOJA YHTEENSÄ 58;

KESKIPINTA-ALA 57,4 m2 AS-HUONEISTOALA 3330 htm2 / AS-RAKENNUSOIKEUS 3805 kem2 + 355 PRSH-kem2 = 4160 kem2

htm2-alasta 1-2H / 32 % 3H-6H 68 %

1H+kt	4 kpl
1H+kt (parvi)	2 kpl
2H+kt	22 kpl
	28 kpl
	1076 htm2/ 32%

3H+kt	20 kpl
2H+kt(parvi)	2 kpl
3H+kt(parvi)	2 kpl
4H+kt(parvi)	2 kpl
6h+kt(parvi)	4 kpl
	30kpl
	2254 htm2/ 68%

ASUJNTILA 3330 htm2/ 4160kem2

LIKETILA 215 m2/ 240 kem2

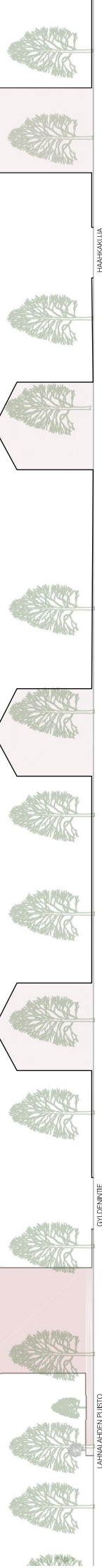
RAKENNUSOIKEUS YHT. 4160 + 240 = 4400 kem2

Rak.oikeuden käyttöaste asunnot = 80% (kok prsh-laskettu mukaan) =88% (vain asuntojen ro-kem2 laskettu)

Rakennusoikeuden lisäksi on sijoitettu alemmalle pihatasolle kioskirakennus n. 30 m2

AUTOPAIKKALASKELMA

Asunnot	4160 kem2	1/145	29 ap
Liiketilat	240 kem2	1/90	3 ap
yht			31 ap



S A R C GYLDENINTIE 2

Arkkitehtitoimisto
LUONNOS
Tammisaarentie 3
00180 Helsinki, Finland
Tel + 358-9-6226 80

HELSINKI

5.11.2019



S A R C GYLDENINTIE 2

Arkkitehtitoimisto
 LUUNNOS
 TAMMASAARENLAITURI 3
 00180 HELSINKI, FINLAND
 Tel + 356-9-6226180
 Fax + 356-9-62261840

1:1000

HELSINKI

ASEMAPIIRROS
 5.11.2019

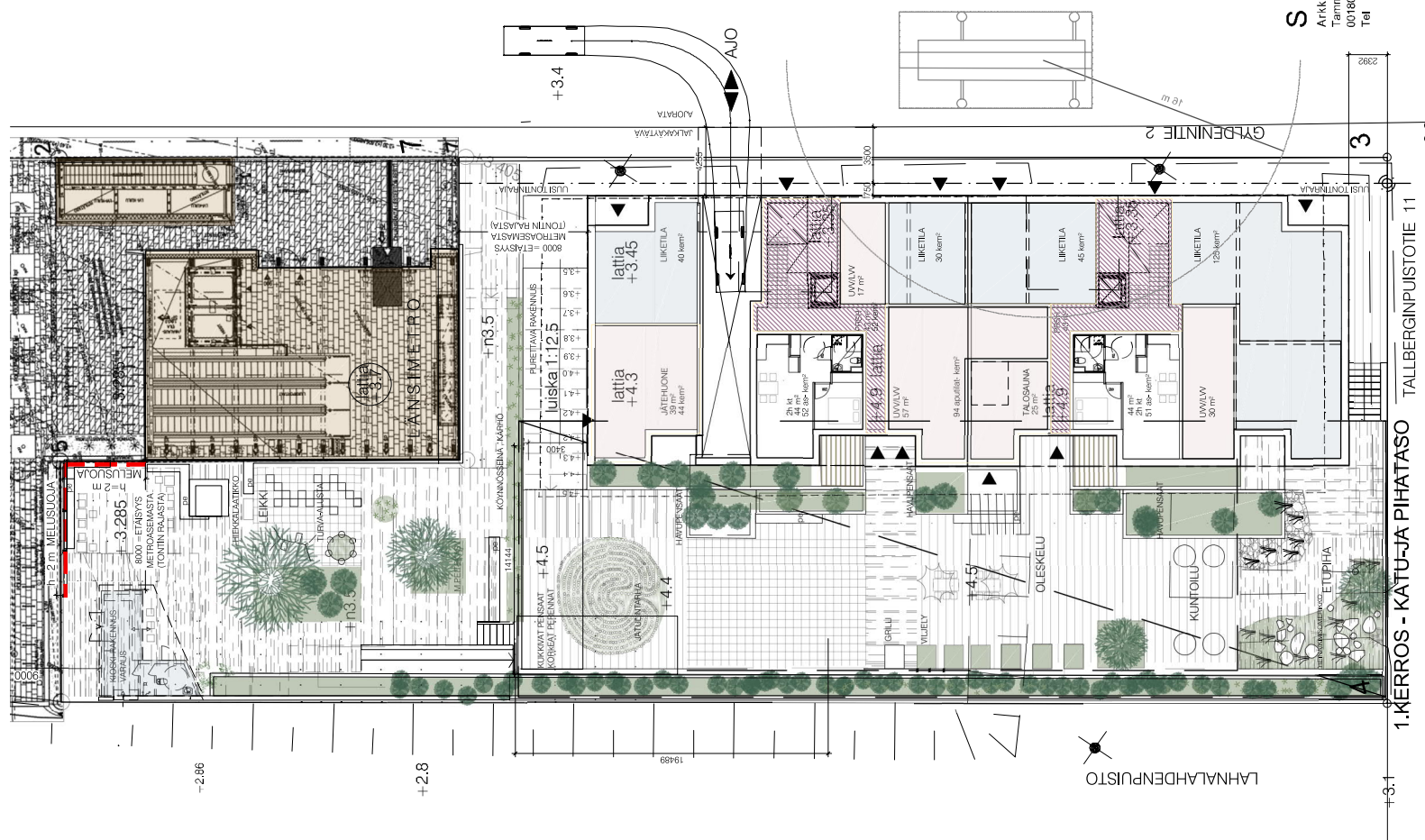
S A R C GYLDENINTIE 2

Arkkitehtitoimisto
LUONNOS
KELLARI/ 1 KERROS KATUTASO
00180 Helsinki Finland
Tel + 358-9-6226 80

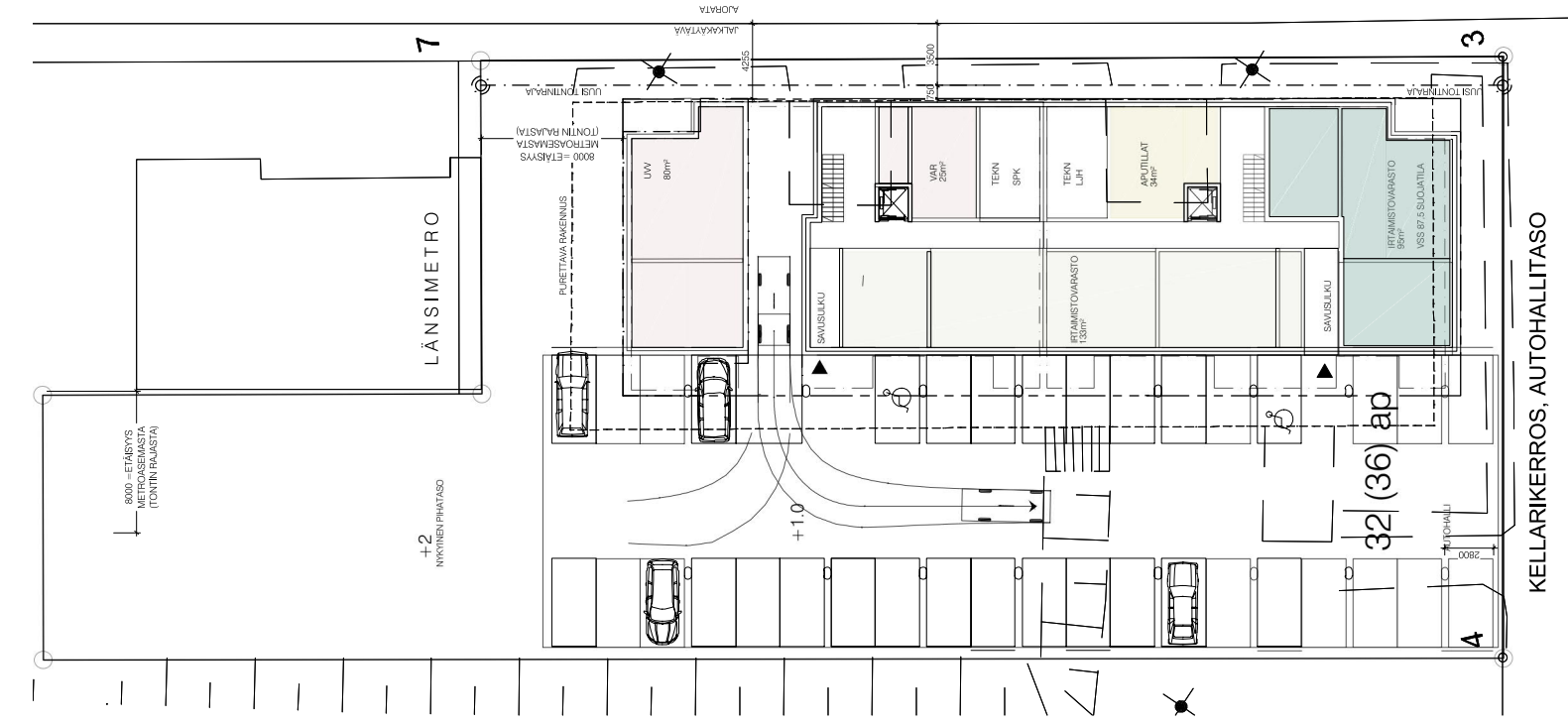
HELSENKI

1:300

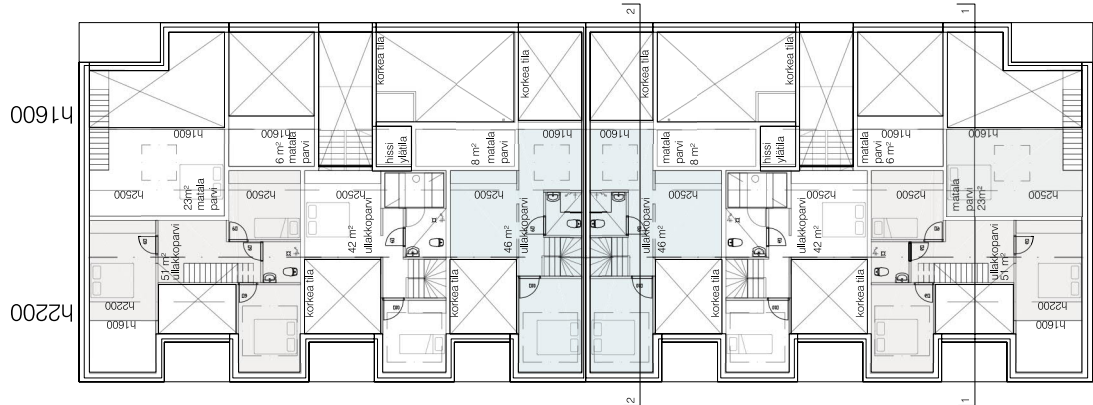
5.11.2019



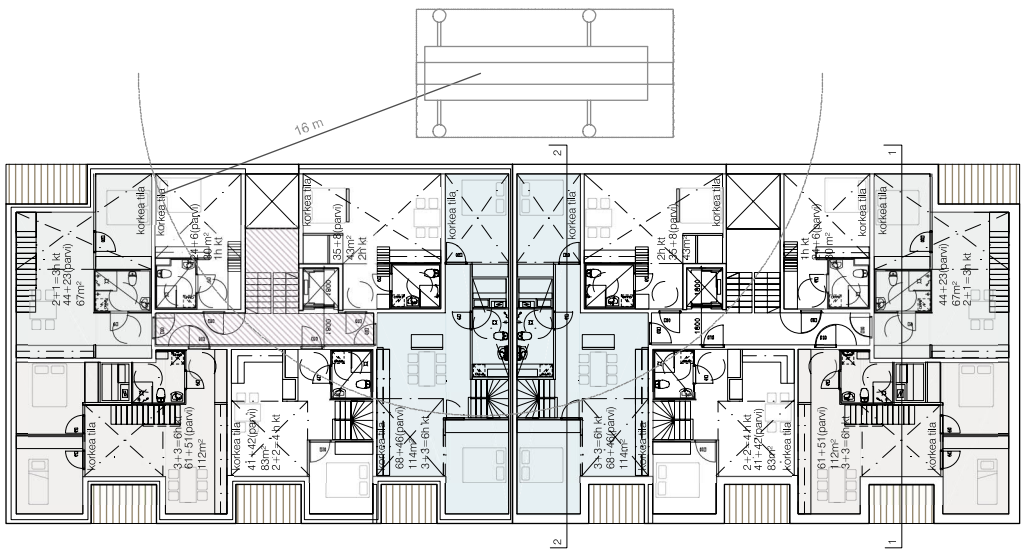
1.KERROS - KÄTU-JA PIHATASO TALLBERGINPUISTOTIE 11



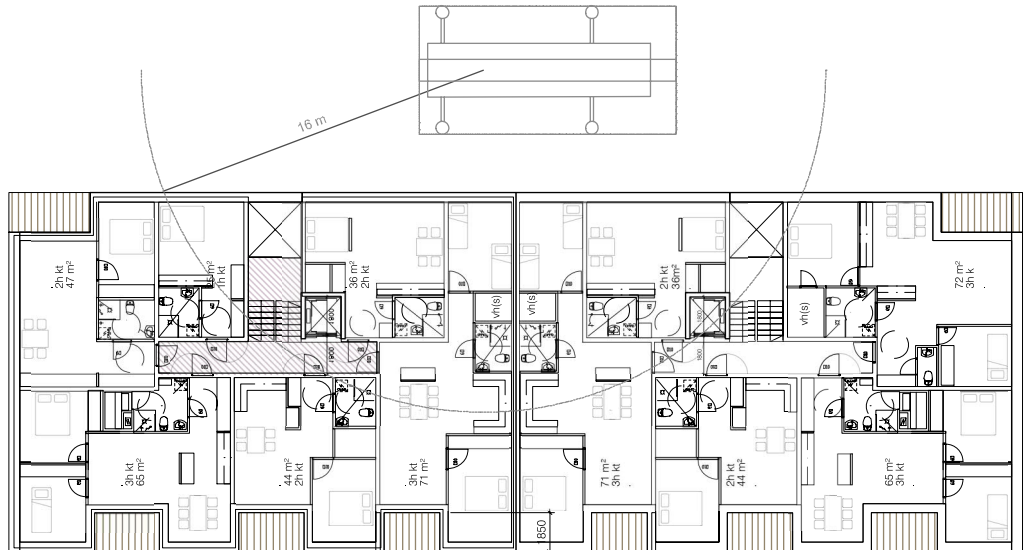
KELLARIKERROS, AUTOHALLITASO



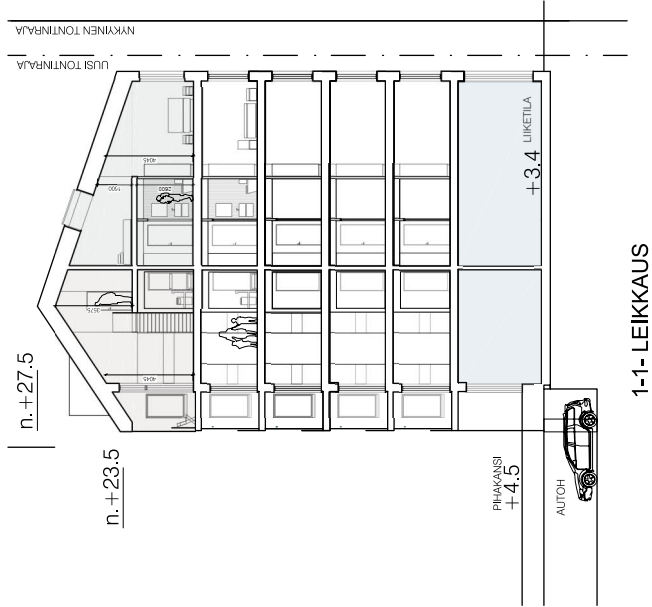
ULLAKKO KERROS



6. KERROS

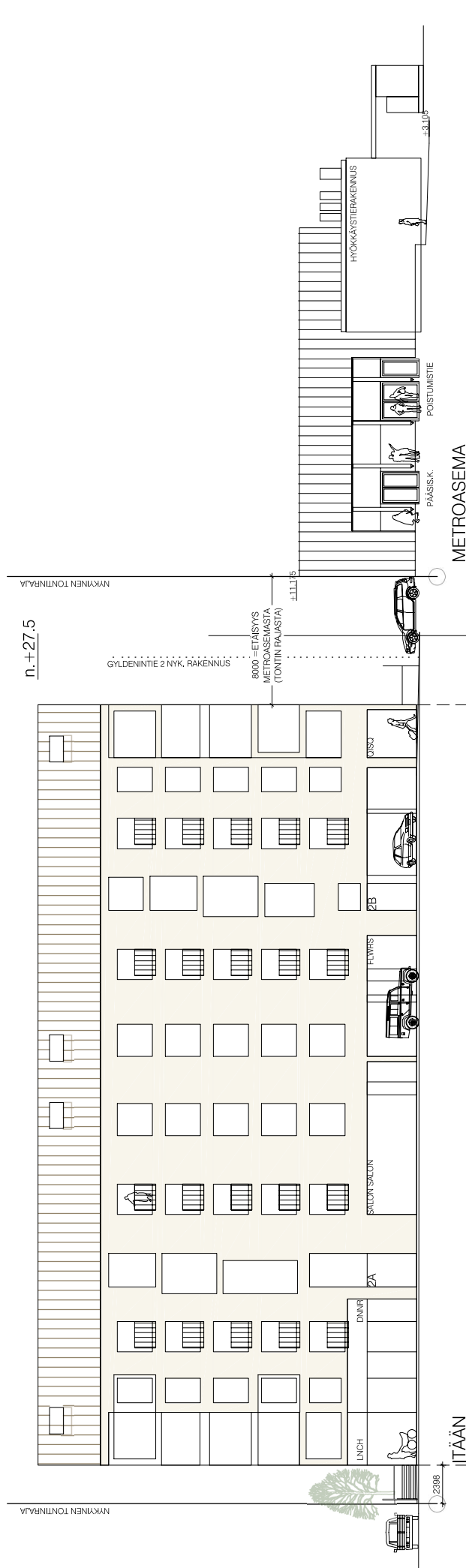


PERUSKERROS 2.-5. KERROS



S A R C GYLDENINTIE 2
 Arkkitehtitoimisto
 Luonnos
 Leikkaukset
 Tammasaarenkatu 3
 00180 Helsinki, Finland
 Tel + 358-9-6226 80
 HELSINKI

1:250
 5.11.2019



METROASEMA

**ITÄÄN
GYLDENINTIELE**



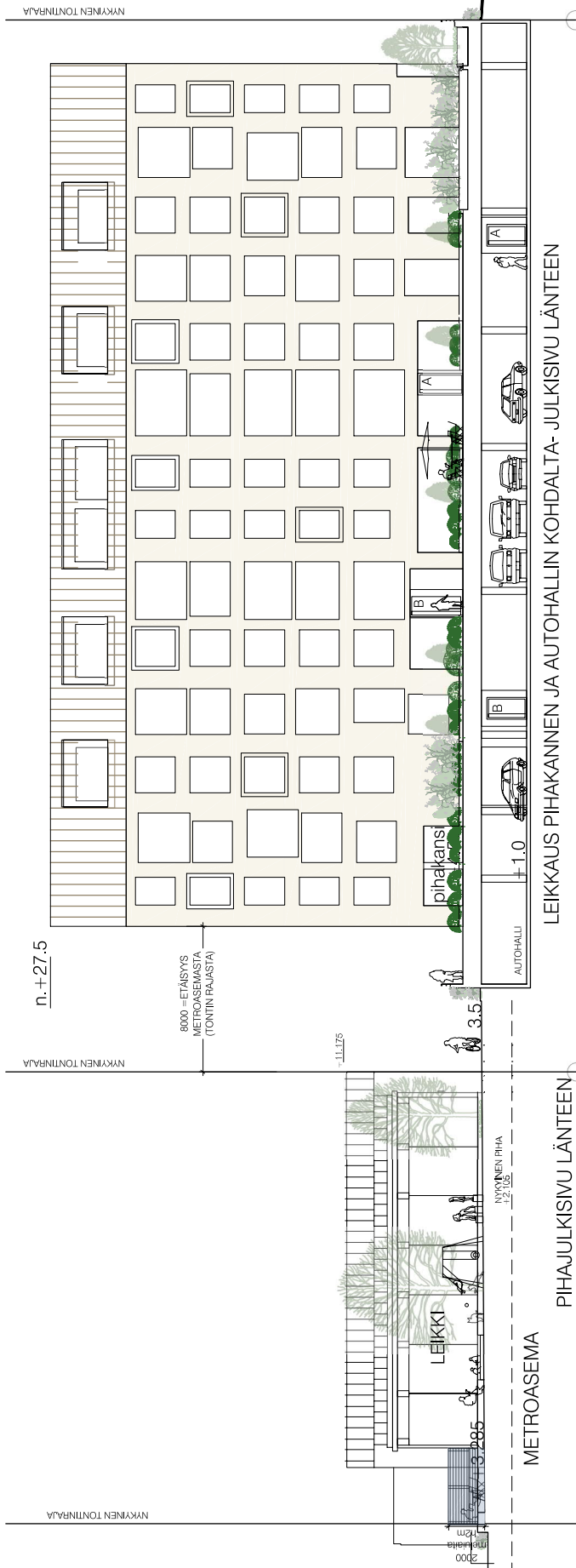
POHJOISEEN

S A R C GYLDENINTIE 2

Arkkitehtitoimisto
LUONNOS
JULKISIVUJA
Tammasaarentie 3
00180 Helsinki, Finland
Tel + 358-9-6226 80

1:250
5.11.2019

HELSINKI



n. +27.5

8000 - ETÄISYYS
METROASEMASTA
(TONTIN RAJASTA)

NYKYINEN TONTIRAJA

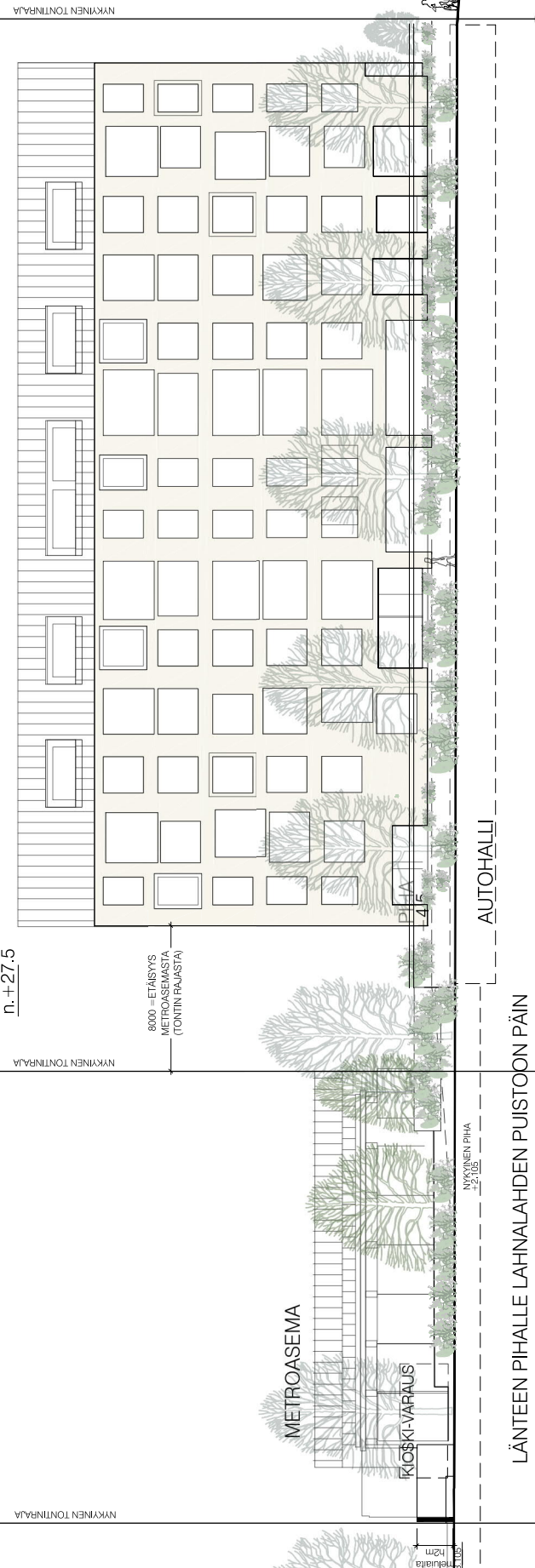
3.5

NYKYINEN PIHA
+2.00

METROASEMA

PIHAJULKISIVU LÄNTEEN

LEIKKAUS PIHAKANNEN JA AUTOHALLIN KOHDALTA - JULKISIVU LÄNTEEN



n. +27.5

8000 - ETÄISYYS
METROASEMASTA
(TONTIN RAJASTA)

METROASEMA

KIOSKI-VARAUS

NYKYINEN PIHA
+2.00

AUTOHALLI

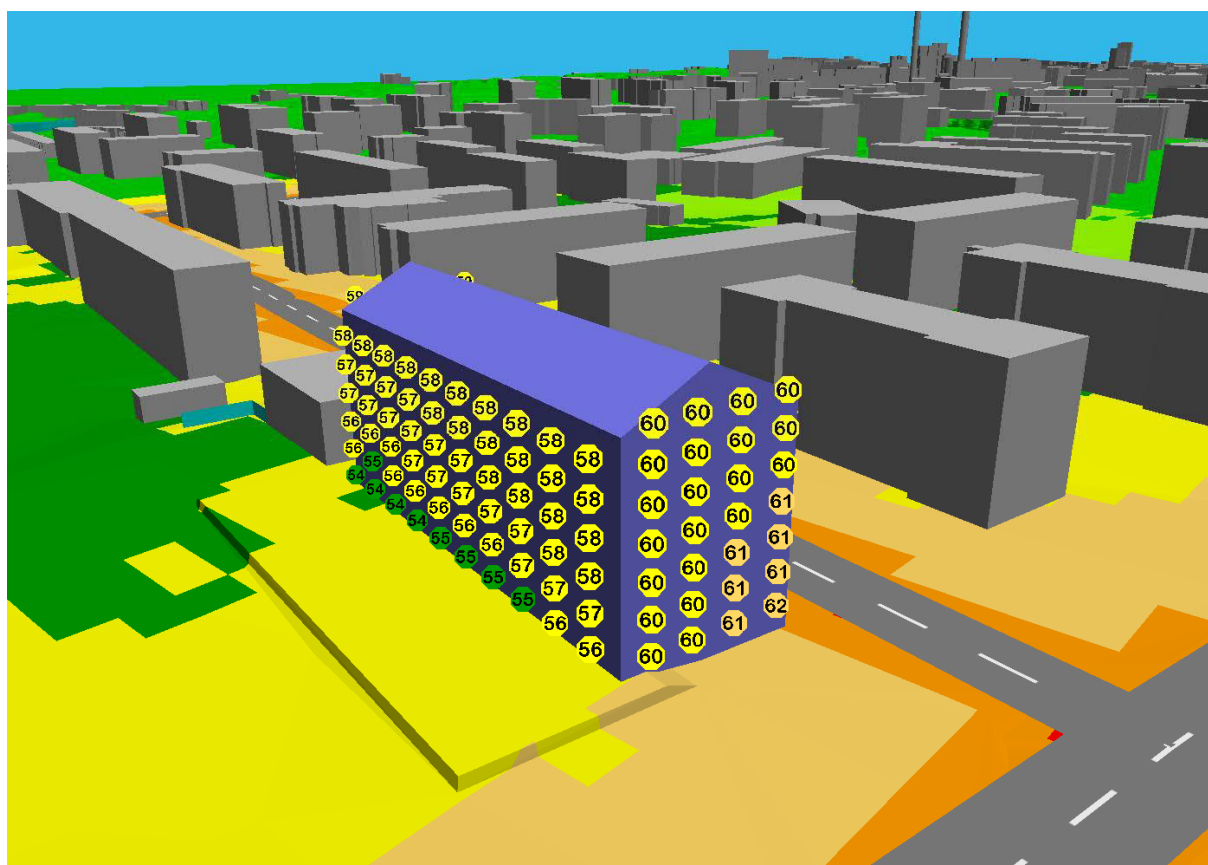
LÄNTEEN PIHALLE LAHNALAHDEN PUUSTOON PÄIN

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ

GYLDENINTIE 2 (HELSINKI)

MELUSELVITYS

3.6.2019



312118



Sisällysluettelo

1. Johdanto.....	3
2. Lähtötiedot ja menetelmät.....	3
2.1. Suunnittelualue.....	3
2.2. Laskentamalli.....	4
2.3. Laskennassa käytetyt liikennemäärät	5
2.4. Laskentamallin epävarmuus ja huomioiminen tulosten tulkinnassa.....	5
2.5. Melutasojen yleiset ohjearvotasot.....	5
2.6. Ohjearvojen ja muiden melua koskevien linjausten soveltaminen	6
3. Melulaskentojen tulokset	7
4. Rakennusten julkisivujen ääneneristävyys	7
5. Johtopäätökset	8
Liitteet.....	9
Viitteet	9

1. Johdanto

WSP Finland Oy on laatinut Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n toimeksiannosta ympäristömeluselvityksen osoitteeseen Gyldenintie 2 (Helsinki) asemakaavamuutosta varten. Kohteessa on tarkoitus muuttaa tontti liikerakentamisesta asuinrakentamisen käyttöön.

Selvityksessä on tarkasteltu suunnitellun rakennuksen piha- ja oleskelualueille sekä julkisivuihin kohdistuvia päivä- ja yöajan keskiäänitasoja ($L_{Aeq07-22}$ ja $L_{Aeq22-07}$) nyky- (2018) ja ennustetilanteen (2040) liikennemäärillä. Selvityksessä on lisäksi mitoitettu meluntorjuntaratkaisu oleskelu- ja leikkialueiden suojaamiseksi melulta.

Selvityksen tavoite on tukea kohteen suunnittelua siten, että asuinrakennuksille saadaan muodostettua melulta suojaisia oleskelualueita, joilla Valtioneuvoston päätöksen (992/1993) mukaiset ohjearvot eivät ylitä.

Melulaskennat sekä raportin on laatinut Ins AMK Mirkku Kauhanen. Raportin on tarkistanut FM Ilkka Niskanen.

2. Lähtötiedot ja menetelmät

2.1. Suunnittelualue

Asemakaava-alue sijaitsee Helsingin Lauttasaassa Gyldenintien ja Tallbergin puistotien risteyksessä. Suunnittelualueen sijainti on esitetty kuvassa 1 ja kohteen asemapiirros kuvassa 2.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti on merkitty karttaan punaisella ympyrällä (Helsingin kaupungin karttapalvelu 17.5.2019)

3.6.2019



Kuva 2. Gyldenintie 2 – asemapiirros, luonnos 190515 (SARC arkkitehtitoimisto)

2.2. Laskentamalli

Suunnittelualan laskennallinen meluarviointi on tehty Cadna A / 2017 ympäristömelun laskentaohjelmiston pohjoismaisella tieliikennemelun laskentamallilla. Laskentamalli ottaa huomioon maaston ja rakenteiden muodostamien esteiden vaikutukset äänen etenemiseen sekä maanpinnan ja ilman absorption aiheuttamat vaimennukset. Katujen pinnat on mallissa oletettu koviksi, puistoalue pehmeäksi ja rakentamisen korttelit puolikoviksi pinnoiksi. Malli on ns. myötätuulimalli, jossa oletetaan, että tuulen suunta on aina melulähteestä pois päin (ts. kaikkiin ilmansuuntiin samanaikaisesti).

Melumallin maastomalli on luotu Helsingin EU-meluselvityksen (2017) aineistosta ja avoimen maastotietokannan aineistosta. Suunnitelmat uusista rakennusmassoitteluista on toimittanut Arkkitehtitoimisto SARC. Ennustetilanteen osalta maastomalli muokattiin vastamaan arkkitehtipiirustuksia.

Laskennallinen meluselvytys on tehty noin 550 x 450 m laajuiselle alueelle, johon laskentapisteitä on sijoitettu tasaisin välein 5 metrin etäisyydelle ja 2 metrin korkeudelle maanpinnan tasosta. Melulaskennoissa on otettu huomioon Gyldenintien, Talbergin puistotien, Särkiniementien ja Isokaaren autoliikenteen aiheuttama melu.

Laskennan tulokset on esitetty keskiäänivyohtyhykkeinä 5 dB luokissa. Laskennoissa rakennusten absorptiosuhteena on käytetty arvoa 0,2 eli 80 % äänestä heijastuu rakennuksista. Laskennoissa on otettu huomioon yksi heijastuskerta. Suunnitellun rakennuksen piha-alueille kohdistuvia melutasoja verrattiin Valtioneuvoston päätöksen 93/1992 ohjearvotasoihin (taulukko 2).

3.6.2019

2.3. Laskennassa käytetyt liikennemäärät

Laskennassa käytetyt liikennemäärät on toimittanut Helsingin kaupunki. Laskennoissa on käytetty nykytilanteen ja ennustetilanteen (vuosi 2040) liikennemääriä. Päiväajan (klo 7-22) liikenteen osuutena on käytetty 90 % ja yöajan (klo 22-07) osuutena 10% keskiarki-vuorokausiliikenteestä (KAVL). Laskennassa käytetyt liikennemäärät, raskaan liikenteen osuudet ja nopeusrajoitukset on esitetty taulukossa 1.

Taulukko 1. Laskennassa käytetyt liikennemäärät.

Katu	KAVL 2019 ajon/ vrk	Raskaan liikenteen osuus %	KAVL 2040 ajon/ vrk	Raskaan liikenteen osuus %	Nopeus- rajoitus
Gyldenintie	1800	14	2000	13	30 km/h
Talbergin puistotie	6900	1,9	7000	2	40 km/h
Särkiniementie	12300	5,2	12700	5	40 km/h
Isokaari	5400	6,3	5500	6	30 km/h

2.4. Laskentamallin epävarmuus ja huomioiminen tulosten tulkinnassa

Tieliikennemelun laskentamallin tulokset ja mittaustulokset ovat hyvin vertailukelpoisia silloin, kun maasto on tasainen ja sääolosuhteet vastaavat mallissa asetettuja sääolosuhteita. Tällöin tulokset eroavat ± 1 dB toisistaan. Mitä monimutkaisempi maasto on, sitä enemmän lasketut ja mitatut tulokset eroavat toisistaan. Laskentamallivertailussa tieliikenteen aiheuttamalle melulle mitatut ja lasketut tasot mäkisessä maastossa erosivat suurimmillaan 5 - 6 dB (Eurasto 2005).

Arvioimme, että laskentamallin tarkkuus on tieliikennemelun mallintamisen osalta noin ± 2 dB.

2.5. Melutasojen yleiset ohjearvotasot

Valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) on annettu maankäytön ja rakentamisen, liikenteen suunnittelussa ja rakentamisen lupamenettelyssä sovellettavat melutasojen ohjearvot (taulukko 2). Näitä ohjearvoja sovelletaan myös ympäristölupaharkinnassa. Melutasojen ohjearvot on annettu erikseen päiväajan keskiäänitasolle (klo 7 – 22) ja yöajan keskiäänitasolle (klo 22 – 7). Valtioneuvoston päätöksen mukaan melutaso ei saa ylittää taulukossa 2 esitettyjä tasoja.

3.6.2019

Taulukko 2. Melutason yleiset ohjearvotasot (Vnp 993/1992).

Alueen kuvaus	Päiväajan (klo 7 – 22) keskiäänitason ohjearvot	Yöajan (klo 22 – 7) keskiäänitason ohjearvot
Ulkona		
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- ja oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	45 – 50 dB ^{1) 2)}
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB ^{3) 4)}
Sisällä		
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoustilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB	-

1) Uusilla alueilla melutason yöohjearvo on 45 dB.

2) Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.

3) Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleensä käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.

4) Taajamissa loma-asumiseen käytettävillä alueilla voidaan soveltaa asumiseen käytettävien $L_{Aeq07-22} = 55$ dB ja $L_{Aeq22-07} = 50$ dB (vanhat alueet), 45 dB (uudet alueet).

Jos melu on luonteeltaan iskumaista tai kapeakaistaista, mittaus- tai laskentatulokseen lisätään 5 dB ennen sen vertaamista ohjearvoon.

2.6. Ohjearvojen ja muiden melua koskevien linjausten soveltaminen

Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaan piha- ja oleskelualueiden sekä parvekkeiden päiväajan ohjearvotaso on ($L_{Aeq07-22}$) 55 dB. Yöajalle ohjearvotasoa on olemassa kaksi: vanhoille alueille ohjearvo on ($L_{Aeq22-07}$) 50 dB ja uusille alueille ($L_{Aeq22-07}$) 45 dB.

Melutason ohjearvojen soveltamista käytäntöön on ohjeistettu mm. Uudenmaan ELY-keskuksen julkaisemassa oppaassa ”Melun- ja tärinätorjunta maankäytön suunnittelussa” (Airola 2013). Tässä selvityksessä laskennallisesti arvioitujen melutasojen vaikutuksia on tarkasteltu Airolan (2013) oppaan kriteerien mukaisesti.

Edellä mainitussa oppaassa uusi asuinalue seuraavasti:

”Uudella alueella tarkoitetaan pääsääntöisesti vähintään korttelin kokoista aluetta, jolla on ennestään hyvin vähän tai ei lainkaan asuinrakennuksia, jolle luodaan uutta infrastruktuuria ja jolla laajennetaan kaavoitettua aluetta tai luodaan uutta. Tulkitaan vaikuttaa lisäksi alueen sijainti muihin alueisiin nähden.”

3.6.2019

Gyldenintie 2 -kohteen suunnitelmat koskevat vain yhtä rakennusta ja lähialueella on jo asumista, joten alue tulkitaan ns. vanhaksi alueeksi. Näin ollen kohteeseen sovelletaan yöaikaisen melun osalta ohjearvotasoa 50 dB ($L_{Aeq, 22-7}$).

Edellä mainitussa oppaassa (Airola 2013) on myös ohjeistettu valtioneuvoston päätöksen (993/1992) melutasojen ohjearvojen soveltamisesta. Oppaan mukaan parvekkeita ei tulisi rakentaa julkisivulle, johon kohdistuva päiväajan keskiäänitaso on yli 65 dB. Lisäksi jos asuinrakennuksen julkisivulla ylittyy päivällä keskiäänitaso 65 dB, tulee kaavassa määrätä asunnot aukeamaan myös suuntaan, jossa ohjearvot täyttyvät (ns. läpitalon huoneisto). (Airola 2013).

3. Melulaskentojen tulokset

Laskennallisen selvityksen tulokset on esitetty tarkemmin liitteissä 1-5. Alla on avattu selvityksen tuloksia sanallisesti.

Nykytilanteessa (liite 1) Gyldenintie 2 piha-kannelle muodostuu laajoja alueita, joilla päiväajan ohjearvotasoa 55 dB ($L_{Aeq, 07-22}$) ylittyy, mutta myös alueita, joilla ohjearvotasoa ei ylity (mm. metrorakennuksen takana). Yöaikana ohjearvotasoa 50 dB ($L_{Aeq, 22-07}$) ei ylity pihakannella tai suunnitellulla leikki-alueella.

Ennustetilanteessa (liite 2) päiväajan ohjearvotasoa 55 dB ($L_{Aeq, 07-22}$) ylittyy koko kansipihalla, mutta metrorakennuksen taakse muodostuu pieni alue, jolla ohjearvotasoa ei ylity. Leikkialueelle kohdistuu osin yli 55 dB keskiäänitasoja. Yöaikana kansipihalle muodostuu vyöhykkeitä, joilla yöajan ohjearvotasoa 50 dB ($L_{Aeq, 22-07}$) ylittyy, mutta myös laajoja alueita, joilla ohjearvotasoa ei ylity. Leikkialueella ei yöajan ohjearvotasoa ylity.

Metrorakennuksen kylkeen suunnitellulle leikkialueelle kohdistuu päiväaikana alle 55 dB ($L_{Aeq, 07-22}$) keskiäänitasoja, kun metrorakennuksen jatkeeksi sijoitetaan 2 metriä korkea meiluaita liitteen 3 mukaisesti. Yöajan keskiäänitaso ei ylitä 50 dB ($L_{Aeq, 22-07}$) ohjearvotasoa.

Liitteessä 4 on esitetty rakennuksen julkisivuun kohdistuvat melutasot kerroksittain päivä- ja yöaikana. Suunnitellun rakennuksen julkisivuun kohdistuu korkeimmillaan 64 dB ($L_{Aeq, 07-22}$) keskiäänitasoja päiväaikana ja 57 dB ($L_{Aeq, 22-07}$) keskiäänitasoja yöaikana.

4. Rakennusten julkisivujen ääneneristävyys

Valtioneuvoston päätöksessä (Vnp 993/1992) annettuja ohjearvoja käytetään asemakaavoitusta ohjaavina arvoina. Sisämelutasoille annettujen ohjearvojen perusteella määritetään asemakaavamääräyksiä annettava äänitasoero ΔL , joka muodostetaan vähentämällä laskennallisesti arvioidusta julkisivuun kohdistuvasta keskiäänitasosta ($L_{Aeq, u}$) vastaavan ajanjakson sisämelun ohjearvotasoa ($L_{Aeq, s}$): $\Delta L = L_{Aeq, u} - L_{Aeq, s}$.

Kaavamerkinnän ja -määräyksen ääneneristävyydellä tarkoitetaan koko tarkasteltavalta julkisivurakenteelta, siinä olevine rakenneseosineen, vaadittavaa ulko- ja sisämelun keskiäänitasoeroa eli äänitasoeroa. Vaatimus ei tarkoita yksittäistä ikkunaa tai muuta rakenneseosaa.

Suunniteltujen rakennusten julkisivuihin kohdistuu ennustetilanteessa päiväaikana korkeimmillaan 64 dB keskiäänitaso ja yöaikana korkeimmillaan 57 dB keskiäänitaso. Päivä-

3.6.2019

ajan keskiäänitasoa käytetään mitoittavana arvona, sillä äänitasoero on päiväaikana suurempi kuin yöaikana. Näin ollen äänitasoeron vaatimukseksi saadaan: $\Delta L = 29 \text{ dB}$ (= $64 - 35 \text{ dB}$ päiväaikana).

Äänitasoerovaatimus $\Delta L = 29 \text{ dB}$ on varsin pieni, sillä kaikkien asuinrakennusten ulkovaipan ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava siten, että äänitasoero on vähintään 30 dB (YMA 796/2017).

Liitteessä 5 on esitetty esimerkkilaskenta Gyldenintien puoleisen 16m^2 makuuhuoneen ääneneristävyden mitoituslaskennasta.

5. Johtopäätökset

WSP Finland Oy on laatinut Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n toimeksiannosta ympäristömeluselvityksen osoitteeseen Gyldenintie 2 (Helsinki) asemakaavamuutosta varten. Kohteessa on tarkoitus muuttaa liikerakentamiseen käytetty tontti asuinkäyttöön.

Nykytilanteessa (liite 1) Gyldenintie 2 piha-kannelle muodostuu laajoja alueita, joilla päiväajan ohjearvotaso 55 dB ($L_{Aeq07-22}$) ylittyy, mutta myös alueita, joilla ohjearvotaso ei ylitä (mm. metrorakennuksen takana). Yöaikana ohjearvotaso 50 dB ($L_{Aeq22-07}$) ei ylitä pihakannella tai suunnitellulla leikki-alueella.

Ennustetilanteessa (liite 2) leikkialueelle kohdistuu osin päiväajan ohjearvotason 55 dB ($L_{Aeq07-22}$) ylittäviä keskiäänitasoja. Leikkialueella yöajan ohjearvotaso 50 dB ($L_{Aeq22-07}$) ei ylitä.

Leikkialueelle kohdistuu päiväaikana alle 55 dB ($L_{Aeq07-22}$) keskiäänitasoja, kun metrorakennuksen jatkeeksi sijoitetaan 2 metriä korkea meluaita liitteen 3 mukaisesti. Yöajan keskiäänitaso ei ylitä 50 dB ($L_{Aeq22-07}$) ohjearvotasoa.

Suunniteltujen asuinrakennusten julkisivuun kohdistuu korkeimmillaan 64 dB keskiäänitaso päiväaikana. Melun- ja tärinätorjunta maankäytön suunnittelussa – oppaan mukaan: *”Jos asuinrakennuksen julkisivulla ylittyy päivällä keskiäänitaso 65 dB , tulee kaavassa määrätä asunnot aukeamaan myös suuntaan, jossa ohjearvot täyttyvät (ns. läpitaalon huoneisto)”* (Airola 2013). Päiväajan keskiäänitaso 65 dB ei kohteessa ylitä, joten asuntojen avautumiselle pelkästään meluisammalle puolelle ei ole esteitä.

Lisäksi edellä mainitun oppaan (Airola 2013) mukaan parvekkeita ei tulisi rakentaa julkisivulle, johon kohdistuva päiväajan keskiäänitaso on yli 65 dB . Päiväajan keskiäänitaso 65 dB ei kohteessa ylitä, joten parvekkeiden sijoittelulle ei ole esteitä. Mikäli parvekkeita kuitenkin sijoitetaan julkisivuille, joilla päivä- ja yöajan ohjearvotasot ($L_{Aeq07-22}$ 55 dB ja $L_{Aeq22-07}$ 50 dB) ylittyvät, on parvekkeet lasitettava, ja niiden riittävä ääneneristävyyskyky on varmistettava, jotta Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) oleskelualueiden ohjearvotasot saavutetaan myös parvekealueilla.

Laskennallisen selvityksen perusteella julkisivun ääneneristävyysvaatimukseksi saadaan $\Delta L = 29 \text{ dB}$, mikä varsin pieni, sillä kaikkien asuinrakennusten ulkovaipan ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava siten, että äänitasoero on vähintään 30 dB (YMA 796/2017). Näin ollen kaavamääräystä julkisivun ääneneristävydestä ei ole tarpeen antaa.

3.6.2019

Liitteet

- 1) Nykytilanne – päivä- ja yöajan keskiäänitasot
- 2) Ennustetilanne – päivä- ja yöajan keskiäänitasot
- 3) Ennustetilanne, meluntorjunta - päivä- ja yöajan keskiäänitasot
- 4) Ennustetilanteen keskiäänitasot julkisivuilla – 3D kuvat
- 5) Julkisivuääneneristävyuden mitoituksen esimerkkilaskenta

Viitteet

Airola 2013: Melun- ja värinäntorjunta maankäytön suunnittelussa – Opas 02/2013. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. www.ely-keskus.fi/julkaisut | www.doria.fi/ely-keskus.

Eurasto, Raimo. Ympäristöministeriö 2005. Ympäristömeludirektiivin täytäntöön panoon liittyvät laskentamallivertailut.

Ympäristöministeriö 1995: Ympäristömelun mittaaminen – Ohje 1 /1995.

Ympäristöministeriö 2003. Ympäristöopas 108: Rakennuksen julkisivun ääneneristävyden mitoittaminen.

Valtioneuvoston päätös 993/1992

Nordic Council of Ministers 1996: Road Traffic Noise – Nordic Prediction Method. – TemaNord 1996: 525.

Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä 796/2017

Helsingissä 3.6.2019

WSP Finland Oy

Laatinut:

Mirku Kauhanen
Suunnittelija
Akustiikka ja ympäristömelu

Tampereella 3.6.2019

WSP Finland Oy

Tarkastanut:

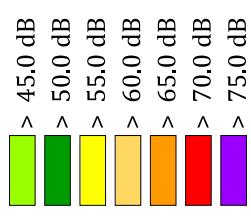
Iikka Niskanen
Yksikönpäällikkö
Akustiikka ja ympäristömelu

GYLDENINTIE 2, HELSINKI MELUSELVITYS

Tieliikennemelu
Nykytilanne

 Nykyinen rakennus

Päiväajan keskiäänitaso
L_{Aeq}07-22 [dB]



Pohjoismainen
Tieliikennemelumalli
Laskentakorkeus 2 m

Mittakaava: 1:1000 (A4)



WSP Finland Oy
3.6.2019

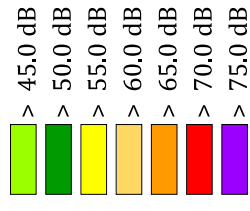


GYLDENINTIE 2, HELSINKI MELUSELVITYS

Tieliikennemelu
Nykytilanne

 Nykyinen rakennus

Yöajan keskiäänitaso
LAeq22-07 [dB]



Pohjoismainen
Tieliikennemelumallin
Laskentakorkeus 2 m

Mittakaava: 1:1000 (A4)





WSP Finland Oy
3.6.2019

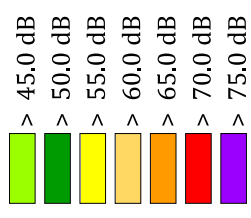


GYLDENINTIE 2, HELSINKI MELUSELVITYS

Tieliikennemelu
Ennuste 2040

 Nykyinen rakennus
 Suunniteltu rakennus

Päiväajan keskiäänitaso
LAeq07-22 [dB]

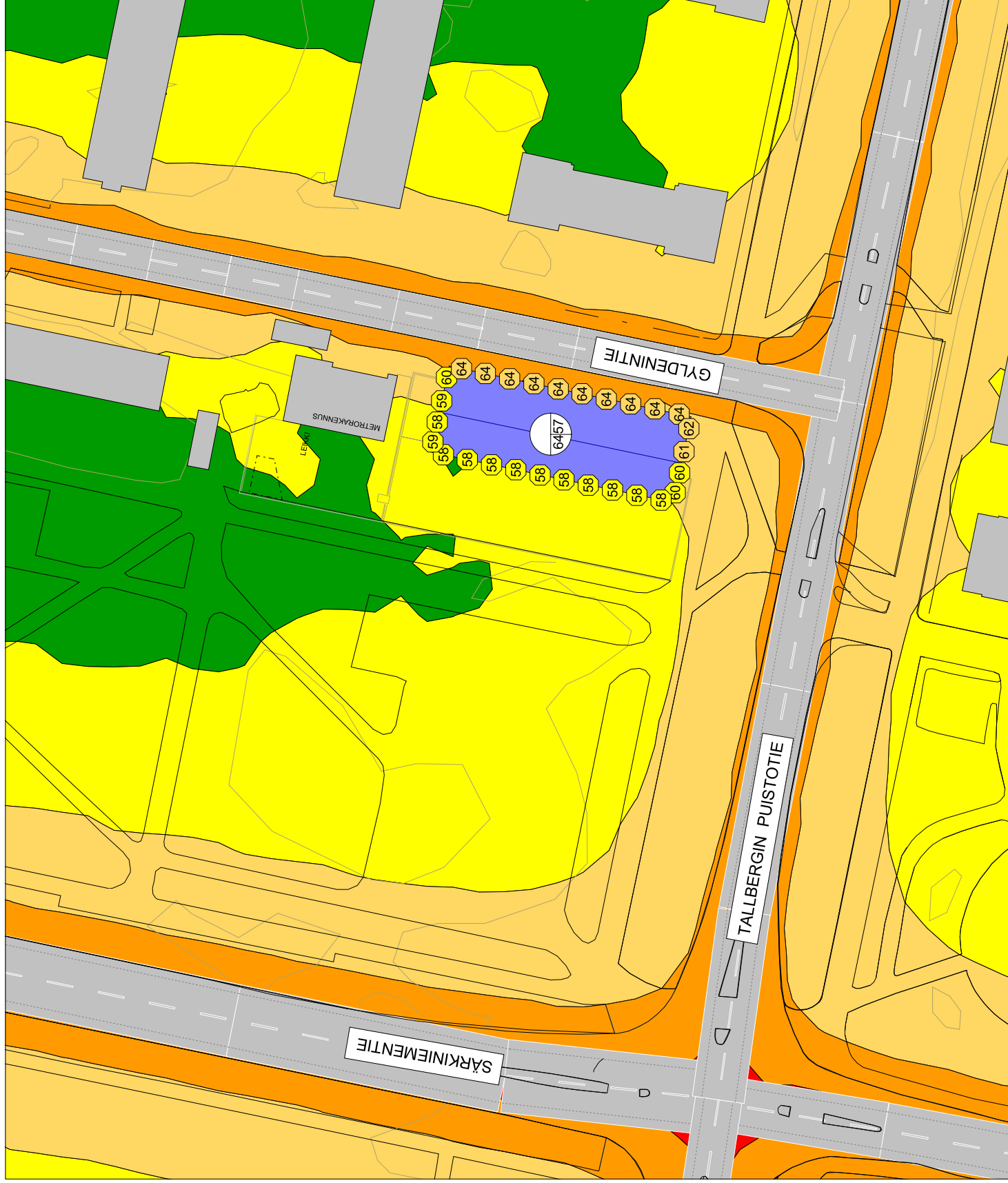


Pohjoismainen
Tieliikennemelumalli
Laskentakorkeus 2 m

Mittakaava: 1:1000 (A4)

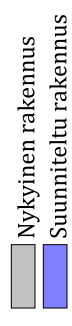


WSP Finland Oy
3.6.2019

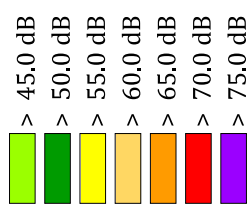


GYLDENINTIE 2, HELSINKI MELUSELVITYS

Tieliikennemelu
Ennuste 2040



Yöajan keskiäänitaso
LAeq22-07 [dB]



Pohjoismainen
Tieliikennemelumalli
Laskentakorkeus 2 m

Mittakaava: 1:1000 (A4)



WSP Finland Oy
3.6.2019



GYLDENINTIE 2, HELSINKI MELUSELVITYS

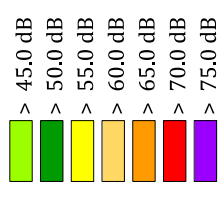
Tieliikennemelu
Ennuste 2040

Meluntorjunta

— Nykyinen rakennus
— Suunniteltu rakennus

— Meluaita 2 m

Päiväajan keskiäänitaso
L_{Aeq}07-22 [dB]

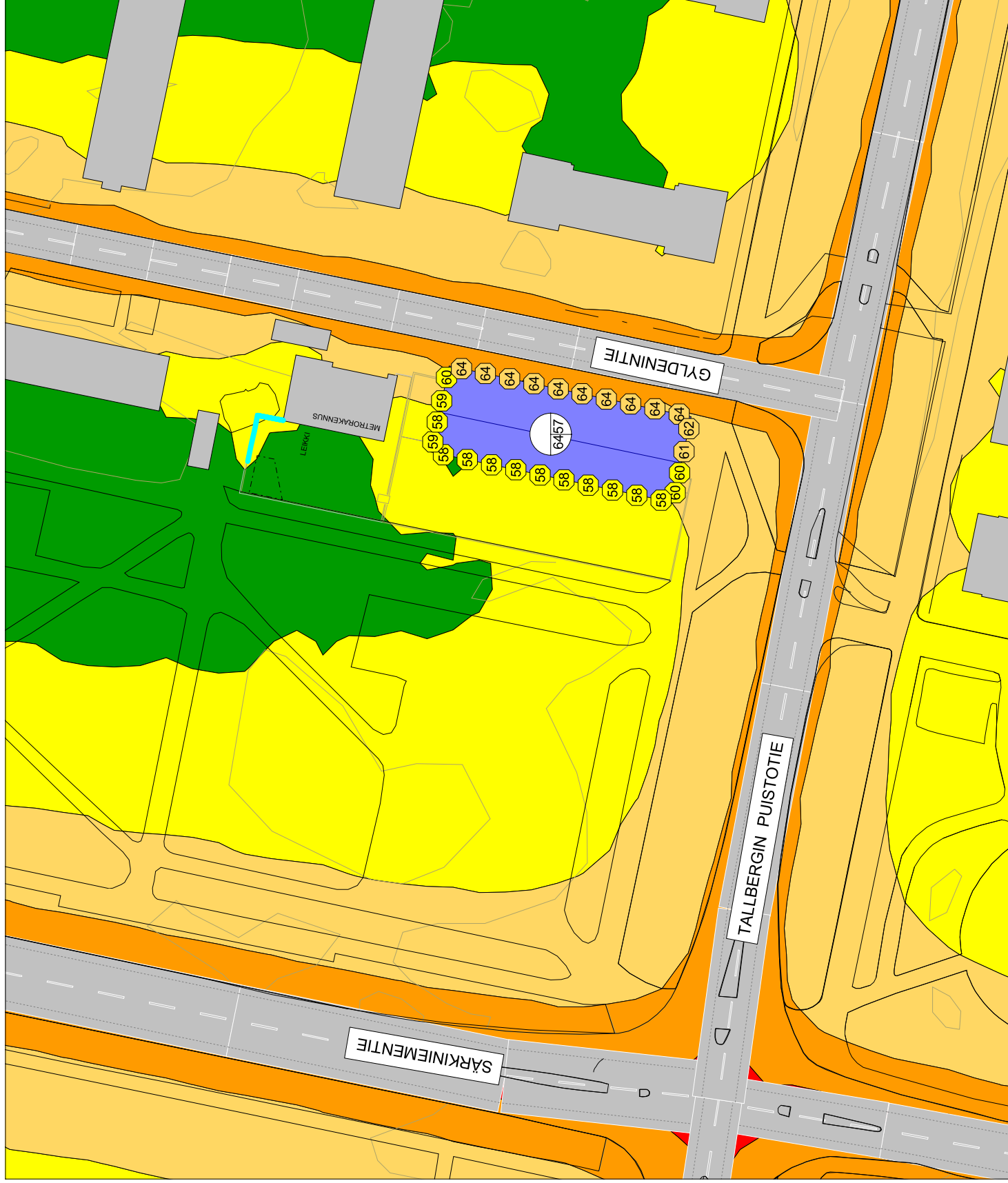


Pohjoismainen
Tieliikennemelumalli
Laskentakorkeus 2 m

Mittakaava: 1:1000 (A4)



WSP Finland Oy
3.6.2019



GYLDENINTIE 2, HELSINKI MELUSELVITYS

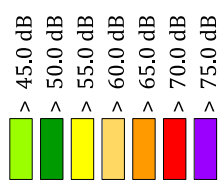
Tieliikennemelu
Ennuste 2040

Meluntorjunta

Nykyinen rakennus
Suunniteltu rakennus

Meluaita 2 m

Yöajan keskiäänitaso
L_{Aeq}22-07 [dB]



Pohjoismainen
Tieliikennemelumalli
Laskentakorkeus 2 m

Mittakaava: 1:1000 (A4)



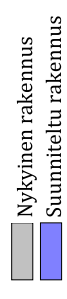
WSP Finland Oy
3.6.2019



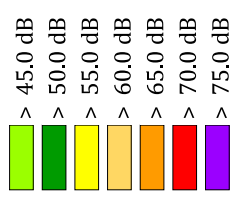
GYLDENINTIE 2, HELSINKI MELUSELVITYS

Tieliikennemelu
Ennuste 2040

Meluntorjunta



Päiväajan keskiäänitaso
LAeq07-22 [dB]

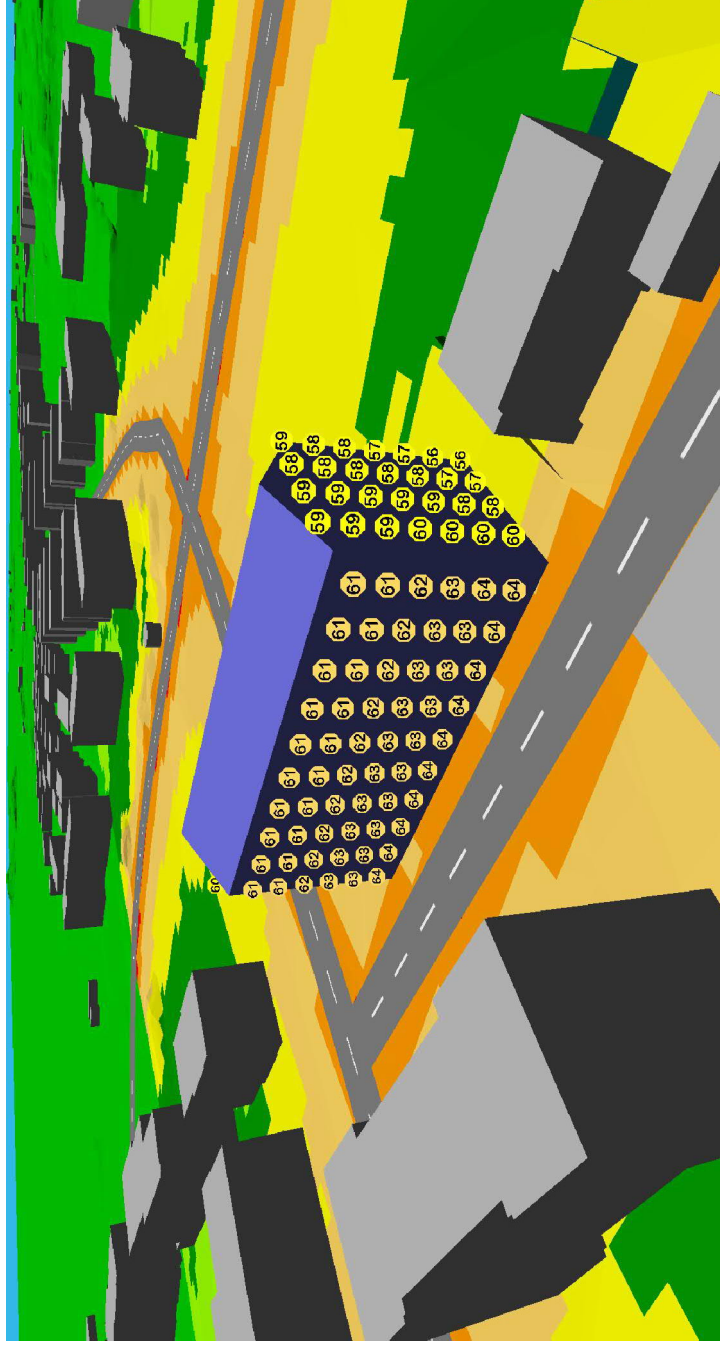
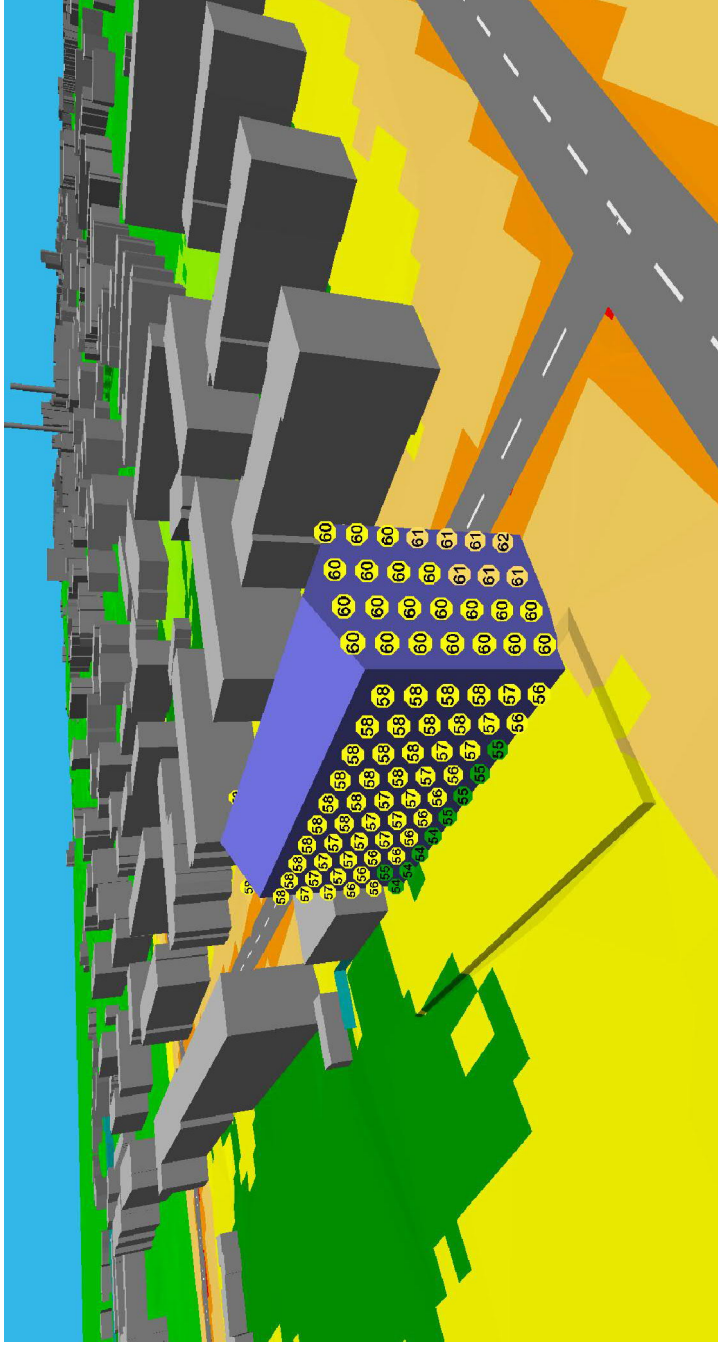


Pohjoismainen
Tieliikennemelumalli
Laskentakorkeus 2 m

(A4)



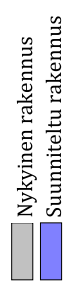
WSP Finland Oy
3.6.2019



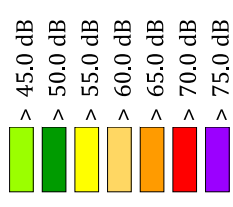
**GYLDENINTIE 2, HELSINKI
MELUSELVITYS**

Tieliikennemelu
Ennuste 2040

Meluntorjunta



**Yöajan keskiäänitaso
LAeq22-07 [dB]**

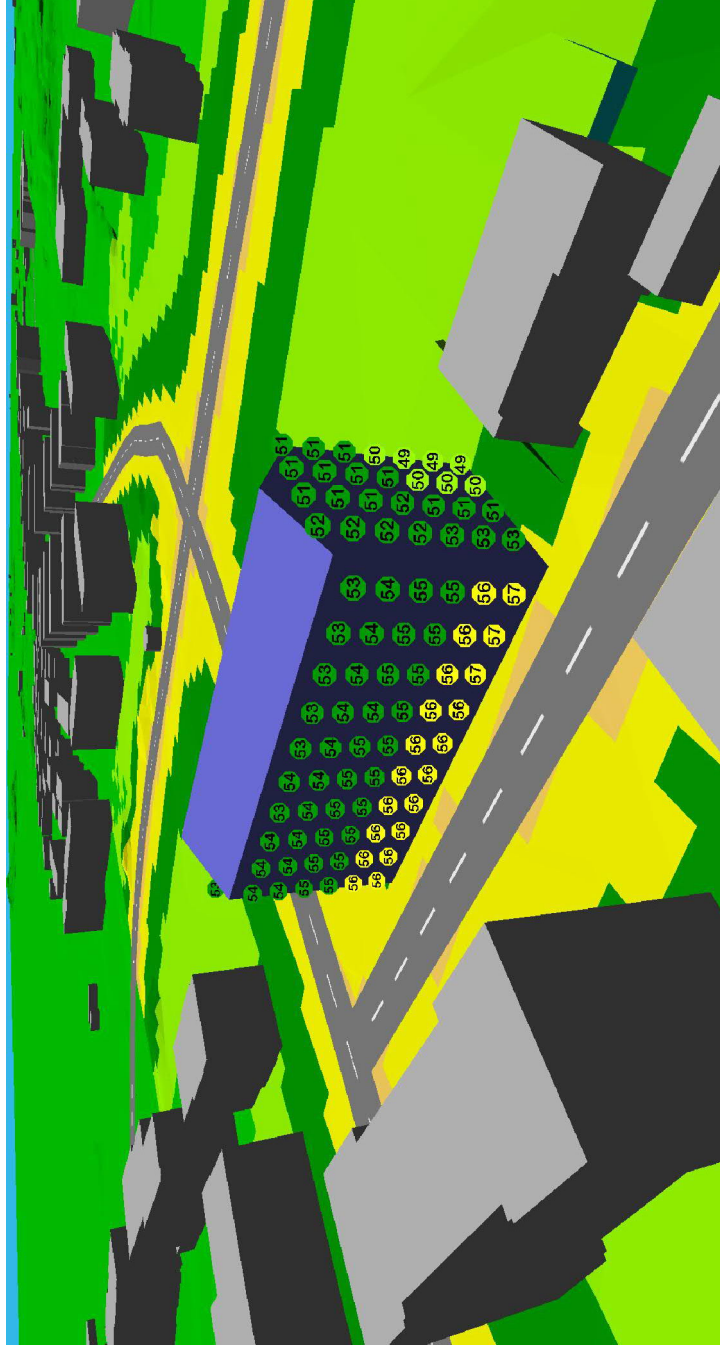
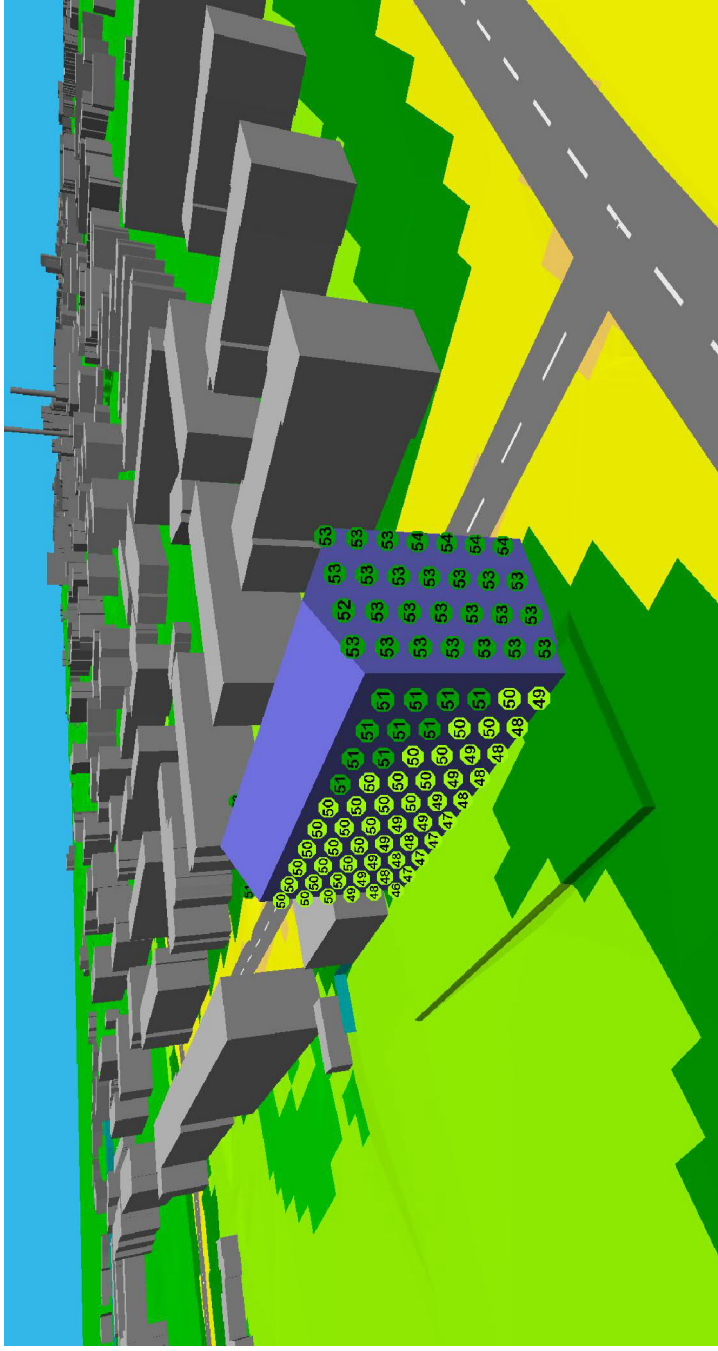


Pohjoismainen
Tieliikennemelumalli
Laskentakorkeus 2 m

(A4)



WSP Finland Oy
3.6.2019



Julkisivuäänieristyksen mitoitus

Ympäristöoppaan YM 108/2003 mukaisesti

3.6.2019

Tilaaaja: Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj
Asuntorakentaminen
Kohde: Gyldenintie 2 (Helsinki)

Huoneisto/huone: Gyldenintien puoleinen esimerkkimakuuhuone 16m², ikkunan mitat 1,8m x 1,8m, huoneen julkisivun pituus 4m, huonekorkeus 2,59m

Julkisivuun kohdistuva melutaso 64 L_{Aeq,7-22}
Asuinhuoneen ohjearvo päiväaikana (sisällä) 35 L_{Aeq,7-22}
Äänitasoero Ldelta kohteessa 29 dB, päivä

Vaadittava äänitasoero Ldelta 30 dB, päivä *

** Ympäristöministeriön asetuksen mukaan kaikkien asuinrakennusten ulkovaipan ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava siten, että äänitasoero on vähintään 30 dB (YMA 796/2017).*

Laskennan lähtötiedot

Äänitasoero	ΔL	=	30	dB
tarkasteltavan julkisivun pinta-ala	S	=	10,4	m ²
ikkunoiden ja ovien yhteispinta-ala	ΣS_i	=	3,2	m ²
huonetilan lattiapinta-ala	S_H	=	16	m ²
pinta-alojen suhde	S/S_H	=	0,6	
absorptioalan korjausermi	K_1	=	-1	dB
ovien ja ikkunoiden korjausermi	K_2	=	-2	dB
pinta-alojen suhde	$\Sigma S_i / S$	=	0,3	

Rakennekohtaiset äänieristysvaatimukset

koko julkisivu	$R_{tr,vaad}$	=	36	dB
ulkoseinä ja kattorakenne	$R_{A,tr,seinä}$	≥	39	dB
ikkunat ja ovet	$R_{A,tr}$ (=Rw+ctr)	≥	34	dB
pienet rakennusosat (venttiilit yms.)	$D_{n,e,A,tr}$	≥	41	dB
pienet rakennusosat (monta)	$D_{n,e,A,tr}$	≥	43	dB