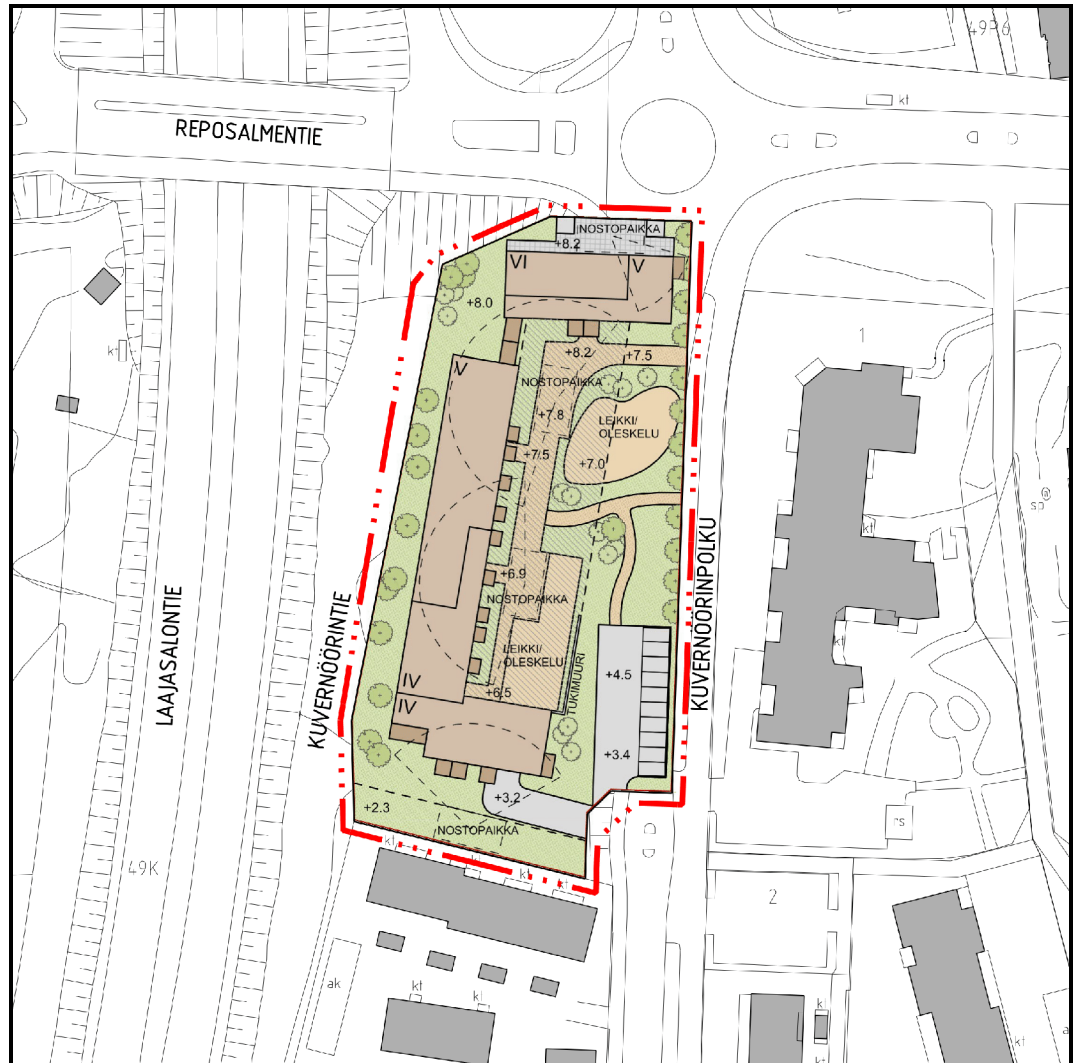




Eteläisen Kuvernöörintien kortteli

49. KAUPUNGINOSA LAAJASALO

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12172
PÄIVÄTTY 4.12.2012

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
49. kaupunginosan (Laajasalo)
katualuetta

Kaavan nimi: Eteläisen Kuvernöörintien tontti
Hankenumero: 1088_3
HEL 2012-001682

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 8.10.2012
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 4.12.2012
Nähtävilläolo (MRL 65 §):
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Laajasalon pohjoisosassa Yliskylässä

LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Seurantalomake
Sijaintikartta
Ilmakuva
Asemakaavan muutos tai sen pienennös
Havainnekuva
Ote maakuntakaavasta
Ote Yleiskaava 2002:sta
Ote voimassa olevasta asemakaavasta
Ote voimassa olevasta hakemistokartasta
Maaperäkartta
Vesihuoltokartta
Energiahuolto- ja tietoliikennekartta
Laajasalon keskuksen asemakaavan muutosehdotuksen (nro 11743, 29.5.2008) havainnekuvan pienennös

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Laajasalon korttelin 49036 meluselvitys (SITO Oy, 9.2.2012)
Arkkitehtitoimiston viitesuunnitelmat

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

arkkitehti Petteri Erling
insinööri Peik Salonen
diplomi-insinööri Maija Rekola
diplomi-insinööri Matti Neuvonen
suunnitteluavustaja Erkki Evinsalo

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden 4–6-kerroksisen asuinkerrostalojen korttelialueen rakentamisen Reposalmentien eteläpuolelle, Kuvernöörintien ja Laajasalontien väliselle alueelle. Uutta kerrosalaa on 5 800 k-m². Sitä edellyttää Laajasalon keskuksen asemakaavan (nro 11743) Reposalmentien eteläpuolisiin katuosuuksien toteuttaminen, joita ovat Kuvernöörintien siirtäminen Laajasalontien varteen, Eteläisen Kuvernöörinkujan päätteen ja Kuvernöörinpolun rakentaminen.

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty SATO-Rakennuttajat Oy aloitteesta (hakemus saapunut 31.1.2012). Aiemmin alue on suunniteltu Laajasalon keskuksen asemakaavan muutosehdotuksessa A-korttelialueeksi, mutta tontin varaaja on esittänyt, että tontti muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Kaava-alueen rajausta perustuu aiemmin laadittuun Laajasalon keskuksen asemakaavaehdotukseen nro 11743 (kaupunkisuunnittelulautakunta 13.12.2007), jossa tontti 49036/4 on merkitty asuinrakennusten korttelialueeksi (A).

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

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Kaavaa muutetaan alueella, jolla asuntotuotannolla on hyvät edellytykset toteutua sekä rakennetun katu ympäristön, palveluverkon että rakentamisvalmiuden osalta. Liikenteen melun torjumiseksi on kaavoituksen yhteydessä laadittu meluselvitys.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 6569 (vahvistettu 15.6.1971) ja asemakaava nro 9189 (tullut voimaan 22.8.1986), joiden mukaan alue on katualuetta.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunki on varannut tontin 49036/4 rakennusliike SATO Oy:lle.

Asuinrakentamisesta tontille 49036/4 on viitesuunnitelman tehnyt Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy.

Laajasalon keskuksen asemakaavan muutosehdotus (nro 11743, kaupunkisuunnittelulautakunta 13.12.2007).

Laajasalon keskuksen kehittämisperiaatteiden luonnos (2005).

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 27.4.2012.

Maanomistus

Kaupunki omistaa suunnittelualan.

Alueen yleiskuvaus

Laajasalontien ja Kuvernöörintien välinen alue Reposalmentien tuntumassa on pääosin suojaviheralueen kaltainen metsikkö. Reposalmentien katukorkeuksien suhteen se on noin viisi metriä alempana ja Laajasalontien suhteen noin 0,5–1 metriä alempana.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualan eteläpuolella on yksi- ja kaksikerroksisia rivitaloja sekä Kuvernöörintien itäpuolella kaksikerroksinen palvelutalo.

Palvelut

Kaupallisia palveluja on Laajasalon ostoskeskuksessa Kiiltomadonpollulla. Koulut, terveyskeskus, päiväkotit, kirjasto, Laajasalon liikuntapuisiko ja muut julkiset palvelut sijoittuvat tontista itään 200–600 metrin etäisyydellä. Yliskylänpuiston eteläreunaan valmistuivat 2000-luvun alkuvuosina terveysasema ja kirkko. Laajasalon keskuksen asemakaavan muutosehdotuksessa (nro 11743, kaupunkisuunnittelulautakunta 13.12.2007) on nykyistä suurempi määrä kaupallisia ja julkisia palveluita nykyisen ostoskeskuksen paikalla. Laajasalon keskuksen kautta kulkee useita bussilinjoja Herttoniemen metroasemalle ja eri puolille Laajasalaa.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Maaperä

Olemassa olevan tiedon mukaan alueen maaperä on korttelin 49036 pohjoisosassa moreenia, keskiosassa moreenikerroksen yläpuolella esiintyy 1–2 metriä paksu savikerros ja eteläosassa savialue, jonka paksuus on 1–3 metriä.

Ympäristöhäiriöt

Laajasalontien, Reposalmentien ja Kuvernöörintien liikenne aiheuttaa alueelle melu-, pakokaasu- ja hiukkaspäästöjä.

3 TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on asuntorakentamisen edellytysten lisääminen Laajasalon hyvien palveluiden ja joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 5 781 m², johon varataan asuinrakentamista varten tontille 49036/4 kerrosalaa 5 800 k-m², josta pieni osa saa olla katutason liiketilaa. Tontin pinta-ala on 5 658 k-m² ja sen tehokkuudeksi muodostuu on $e = 1,0$. Kaavamuuos sisältää vähäisen määrän, 123 m², Laajasalon keskuksen asemakaavan muutokseen (nro 11743) perustuvaa katualuetta Eteläisen Kuvernöörinkujan päätteessä ja tontin 49036/4 länsipuolelle siirrettävän Kuvernöörintien viereistä piennarta.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Tarpeeton katualue on muutettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontin 49036/4 rakentaminen on 4–6-kerroksista niin, että kerros-luku kasvaa Reposalmentien suuntaan ja tontin itäosaan muodostuu suojainen piha-alue. Ratkaisu korostaa kulmatonttina Laajasalon keskuksen pääväylien risteyskohtaa. Reposalmentien puolella rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa palvelu-, liike- ja työtiloja. Tontin autopaikat sijaitsevat pääosin sisäpihan puolella pihakannen alla ja vähäisesti maantasossa. Ajoneuvoliittymä tontille on Laajasalon keskuksen asemakaavan muutoksen mukaiselta Kuvernöörinkujalta.

Tontilla tulee imeyttää pinta- ja kattovesiä maaperään ja hidastettavaksi niiden virtausta mahdollisimman suuressa määrin.

Tontin 49036/4 rajoilla tulee yhteen sovittaa tontin maantaso ja katujen korkeudet, jotka molemmat ovat uusia rakenteita. Tontin puolelle mahdollisesti rakennettavat tukimuurit, penkereet ja luiskat ovat rakentamiseen ryhtyvän kustannuksia.

Liikenne

Tontti liittyy autoliikenteen osalta ympäröivään liikenneverkkoon Eteläisen Kuvernöörinkujan pohjoispäässä.

Tonttiin 49036/4 rajautuvassa Laajasalon keskuksen asemakaavan muutoksessa (nro 11743) Laajasalontien rinnakkaiskaduksi siirretty Kuvernöörintie välittää liikenteen kauppakeskukseen sekä Reposalmentien kunnallisille palveluille. Samoin Reposalmentien kiertoliittymää on siirretty länteen. Nykyisen Kuvernöörintien eteläosa muutetaan autoliikenteen osalta umpikaduksi, koska se on haluttu sekä asutuksen että viihtyisän kevyen liikenteen vuoksi rauhoittaa ja koska Yliskylän puistokadulle ei haluta ohjata autoliikennettä. Keskuksen kaavassa nimi muuttuu Eteläiseksi Kuvernöörinkujaksi ja Reposalmentielle jatkava kevyen liikenteen raitti (nykyinen Kuvernöörintien jalkakäytävä) on nimeltään Kuvernöörinpolku.

Kaupunkisuunnittelulautakunnassa 7.2.2012 hyväksytyn asuintonttien autopaikkamäärien laskentaohjeen mukaisesti autopaikkoja tulee rakentaa 1/100 k-m² ja vieraspaikkoja 1/1 000 k-m². Jos tontilla on kaupungin vuokra-asuntoja, voidaan autopaikkojen määrä vähentää 20 %:lla. Liiketiloille tulee varata autopaikkoja 1/60 k-m². Asukkaiden autopaikat sijaitsevat pääosin pihakannen alla, jonne on ajoyhteys Eteläisen Kuvernöörinkujan päätteen kääntöpaikalta. Polkupyöräpaikkoja varataan tontille 1/30 k-m².

Palvelut

Rakennukseen saa sijoittaa maantason kerrokseen palvelu-, liike- ja työtiloja.

Yhdyskuntatekninen huolto

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää korttelin 49036 alueella sijaitsevan alueellista kuivatusta palvelevan avo-ojan korvaamista hulevesiviemärillä. Lisäksi jätevesiviemäriverkostoa joudutaan rakentamaan Kuvernöörintien eteläosasta korttelin 49036 jätevesien poisjohtamiseksi. Korttelin liittämiseksi kaukolämpöverkoston rakennetaan uutta kaukolämpöverkostoa Reposalmentiellä olemassa olevasta verkostosta Kuvernöörintielle. Sähkönjakelua varten tulee korttelin rakennuksesta varata 20 m²:n suuruinen tila jakelumuuntamoaa varten.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Alueen maaperä jakaantuu kitkamaa-alueeseen ja savialueisiin. Rakennukset perustetaan kitkamaa-alueella maanvaraisena, savialueella rakennukset perustetaan tukipaalujen avulla kantavan kerroksen vaaraan.

Olemassa olevan tiedon mukaan alueella ei ole syytä epäillä maaperän pilaantuneisuutta.

Ympäristöhäiriöt

Kohteesta on laadittu Laajasalon korttelin 49036 meluselvitys (SITO Oy 9.2.2012), jossa katuliikenteen vaikutus on mallinnettu SoundPlan melulaskentaohjelmalla. Kruunuvuorenrannan rakentumisen myötä Laajasalontien liikenteen määrän arvioidaan kolminkertaistuvan. Liikenneennuste Laajasalontielle on noin 34 000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa. Laajasalontien nopeusrajoituksen oletetaan olevan 60 km/h kaava-alueen osuudella. Liikenteen aiheuttamia ympäristöhäiriöitä on arvioitu mitoittavan liikennetilanteen mukaan.

Asemakaavaehdotuksessa on annettu ympäristöhäiriöitä koskevia alustavia määräyksiä. Laajasalontien puoleisille julkisivuille kohdistuva päiväaikainen keskiäänitaso päivällä on enimmillään 64–66 dB. Näille julkisivuille on annettu kaavassa määräys asuinrakennuksen julkisivun äänitasoerosta. Asunnot tulee suunnitella siten, että ne eivät avaudu yksinomaan Laajasalontien puolelle. Parvekkeet tulee lasittaa asuinviihtyvyyden lisäämiseksi. Viherhuoneita on sallittu rakennettavaksi kerrosalan lisäksi edellyttäen, että melutason ohjearvot eivät muilla ratkaisuilla täytyisi.

Asemakaavaehdotuksen rakennusmassa suojaa leikki- ja oleskelupihaksi suunniteltua piha-aluetta Laajasalontien ja sen rinnakkaistieksi siirretyn Kuvernöörintien ja Reposalmentien liikennemelulta.

Laajasalontien liikenteen päästöjen haitta-alueen leveydeksi on arvioitu noin 25 m ajoradan reunasta. Liikenteen päästöjä on arvioitu suurimman ennusteliikennemäärän, HSY:n suositusten ja käytettävissä olevien ilmanlaatutietojen avulla. Hyväksyttävän sisäilmanlaadun varmistamiseksi kaavassa edellytetään korttelissa 49036/4 koneellista ilmanvaihtoa, jossa tuloilmaa ei tule ottaa Laajasalontien puolelta.

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Asuntojen täydennysrakentaminen hyvien julkisten liikenneyhteyksien varteen ja monipuolisten palvelujen lähelle on tarkoituksenmukaista maankäyttöä. Rakennusten sijoittelulla ja rakentamista koskevilla määräyksillä luodaan edellytykset hyväksyttävälle asuinolosuhteille. Uudet asunnot sijoittuvat yhdyskuntateknisen huollon ja julkisen liikenteen piiriin sekä erinomaisten palvelujen ja virkistysalueiden lähelle.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Alueen toteutuksesta kaupungille aiheutuvat kokonaiskustannukset ilman arvonlisäveroa ovat noin 350 000 euroa. Kustannukset jakautuvat seuraavasti:

Kuvernöörinkujan muutostyöt	70 000 euroa
Kaukolämpö	50 000 euroa
Sähkö	100 000 euron
Vesihuolto	50 000 euroa
<u>Vesihuollon johtosiirrot</u>	<u>80 000 euroa</u>
Yhteensä	350 000 euroa

6

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Rakentamisaikataulu

Alueen toteuttaminen edellyttää Laajasalon keskuksen asemakaavan muutoksen (nro 11743) Eteläisen Kuvernöörinkujan päätteen ja Kuvernöörinpolun toteuttamista sekä Kuvernöörintien siirtämistä tontin 49036/4 länsipuolelle kunnallisteknisine toineen.

7

SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Tontin 49036/4 kaavamuutostyö on tullut vireille tontin varanneen SATO-Rakennuttajat Oy:n hakemuksen johdosta (saapunut 31.1.2012). Tontin varaaja on esittänyt, että A-korttelialueen tontti muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Tontti sisältyy aiemmin laadittuun Laajasalon keskuksen asemakaavan muutosehdotukseen (nro 11743). Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 13.12.2007 lähettää 13.12.2007 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 11743 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 29.5.2008 lähettää 13.12.2007 päivätyn ja 29.5.2008 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 11743 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä ja esittää, etteivät tehdyt muistutukset, kirje ja annetut lausunnot anna aiheita muihin toimenpiteisiin. Alue on siinä osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi, jonka rakennusoikeus on 2 800 k-m² ja kerrosluku ½kll.

Nyt käsiteltävä asemakaavan muutosehdotus on laadittu tontin varaajan hakemuksesta, jossa tontin maankäyttöä esitetään tehostettavaksi.

Tontin 49036/4 kaavamuutostyön vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutoksen luonnos (päivätty 10.9.2012).

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan tonttia 49036/4 koskevan asemakaavaluonnoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmien mukaisesti.

Osallisille lähetettiin tonttia 49036/4 koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos (päivätty 28.9. 2012).

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 24.9.–15.10.2012.

Viranomaisyhteistyö

Tontin 49036/4 kaavamuutoksen valmistelussa on tehty yhteistyötä kiinteistöviraston, ympäristökeskuksen, terveyskeskuksen, kaupungin kirjaston, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY Vesi- huollon ja rakennusvalvontaviraston kanssa.

Kaavaluonnoksen jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotus eroaa seuraavilta osin nähtävillä olleesta luonnoksesta: Liikennemelun rajoittamiseksi on poistettu kaavamääräys rakennukseen jätettävästä sijainniltaan ohjeellisesta kulkuaukosta maantasossa. Se on osaltaan johtanut vähäisiin tarkistuksiin kerrosalan määrän osalta.

Esitetyt mielipiteet

Tontin 49036/4 kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse neljä mielipidettä, jotka koskivat osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi on esitetty suullisia mielipiteitä Laajasalo-Degerö-seuran kanssa pidetyssä erillisessä neuvottelussa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta saadut mielipiteet kohdistuivat esitetyn rakentamisen massoitteeluun, sijaintiin, tehokkuuteen, yleiskaavan vastaisuuteen, maankäyttö- ja rakennuslain asettamien vaatimusten täyttämiseen, rakennuspaikan valin-

taan, internet-verkon nähtävilläolomateriaaliin, Laajasalon keskuksen asemakaavamuutoksen (nro 11743) liikenneratkaisuihin ja korttelirakenteeseen, mahdollisen tulevan kaupunkibulevardin suunnitteluun, liikenteen sujuvuuteen Laajasalontielle ja Herttoniemessä nyt ja kaavaluonnoksen johdosta.

Mielipiteet eivät ole antaneet aihetta tarkistaa asemakaavaluonnosta.

8 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 4.12.2012 ja se päätti...

Helsingissä

Olavi Veltheim



28.9.2012

Oas 1066-00/12

LAAJASALON KESKUS, ETELÄISEN KUVERNÖÖRINTIEN UUSI ASUNTOTONTTI ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee Kuvernöörintien ja Reposalmentien lounaiskulmassa olevaa nykyistä katualuetta.

Nykytilanne

Alue on kahden liikenneväylän välistä aluetta, jolla kasvaa puustoa, ja itäreunaltaan Kuvernöörintien katua.

Mitä alueelle suunnitellaan

Alueelle on tarkoitus suunnitella uusi asuntotontti.

Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille Sato Oy:n hakemuksesta. Alue on kuulunut asuintalotonttina Laajasalon keskuksen kaavanmuutosalueeseen. Tämän alueen asemakaavan muutosta valmistellaan nyt erillisenä muutoksena tontinvaraajan pyynnöstä.

Maanomistus

Alueen omistaa Helsingin kaupunki.

Kaavatilanne

Alueella on voimassa asemakaavat vuodelta 1971 ja 1986. Siinä se on katualuetta.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi.

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluviraston asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia kaupunkirakenteeseen, kaupunkikuvaan, ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen, liikenteeseen sekä kaupunkikuvaan, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön kaavan valmistelun yhteydessä.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan muutosluonnos on lähetetty osallisille. Valmisteluaineisto on esillä 8.–29.10.2012.

- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13,
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs.,
- Laajasalon kirjastossa, Koulutanhua 2 b sekä
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt").

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta voi esittää mielipiteen **viimeistään 29.10.2012** kirjallisesti osoitteeseen:





28.9.2012

Oas 1066-00/12

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,
Kaupunkisuunnitteluvirasto,
PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Kaupungintalo,
Pohjoisesplanadi 11–13)

tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo(a)hel.fi
tai faksilla (09) 655 783

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti
kaavan valmistelijalle.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö jär-
jestetään erillisin neuvotteluin.

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen
pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoit-
teena on, että ehdotus esitellään kaupunki-
suunnittelulautakunnalle talvella 2012–13.

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

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kau-
punginhallituksen ja kaupunginvaltuuston
käsiteltävänä keväällä 2013.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- lähialueiden maanomistajat, osakkaat,
asukkaat ja yritykset
- Laajasalo-Degerö Seura, Laajasalo-
toimikunta
- Itä-Helsingin Yrittäjät
- kunnalliset asiantuntijaviranomaiset: kiin-
teistöviraston tonttiosasto, rakennusval-
vontavirasto, pelastuslaitos, rakennusvi-
rasto, Helsingin seudun ympäristöpalve-
lut/ Vesihuolto, Helsingin Energia, Helen
Sähköverkko Oy, ympäristökeskus

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kau-
punkisuunnitteluviraston internet-palvelusta:
www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kar-
talla.

Suunnittelusta tiedotetaan

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

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtä-
villä olostä tiedotetaan kuulutuksella, joka
julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvud-
stadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston
internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).

Kaavaa valmistele

arkkitehti Petteri Erling
puhelin (09) 310 37467
sähköposti [petteri.erling\(a\)hel.fi](mailto:petteri.erling(a)hel.fi)



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	08.11.2012
Kaavan nimi	Eteläisen Kuvernöörintien tontti		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	30.10.2010
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,5781	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha]	0,1189	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,5781

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	0,5781	100,0	5800	1,00	0,5658	5800
A yhteensä	0,5658	97,9	5800	1,03	0,5658	5800
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0123	2,1			0,0000	
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					

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

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5781	100,0	5800	1,00	0,5658	5800
A yhteensä	0,5658	97,9	5800	1,03	0,5658	5800
AK	0,5658	100,0	5800	1,03	0,5658	5800
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0123	2,1			0,0000	
Kadut	0,0123	100,0			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

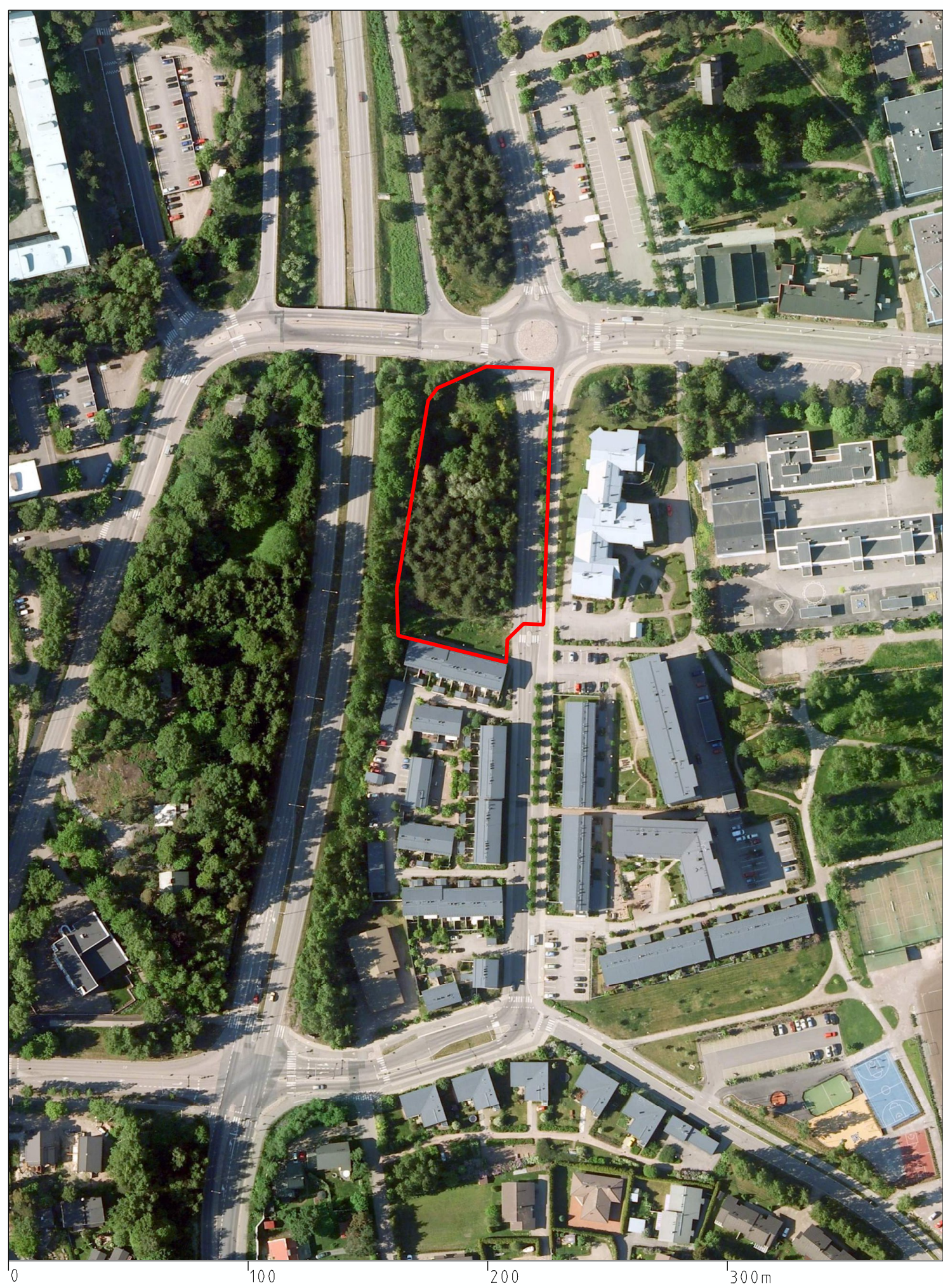


Sijaintikartta

49. kaupunginosa Laajasalo

Eteläisen Kuvernöörintien kortteli



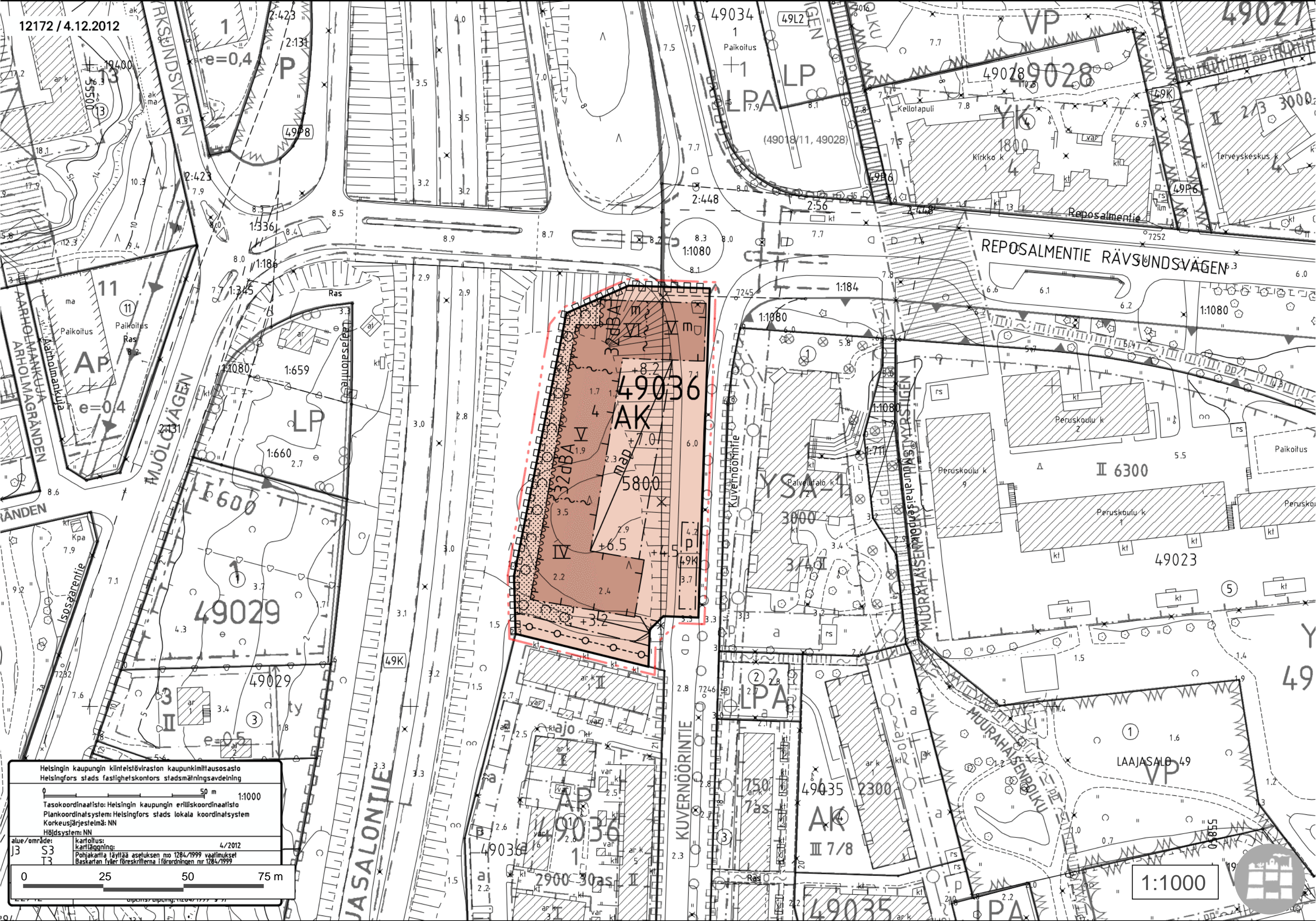


ILMAKUVA

Eteläisen Kuvnöröntien kortteli
Kaava-alueen rajaus

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Itäinen toimisto





Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto
 Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning

0 50 m 1:1000

Tasokoordinaatisto: Helsingin kaupungin erilliskoordinaatisto
 Plankoordinaatisto: Helsingfors stads lokala koordinatsystem
 Korkeusjärjestelmä: NN
 Höjdsystem: NN

alue/område:	karhoffus:	4/2012
J3	karlläggning:	
S3	Pohjakartta löytyy asetuksen no 1284/1999 vaatimukset	
T3	Baskartan fyler föreskrifterna i förordningen nr 1284/1999	

0 25 50 75 m

1:1000



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSET



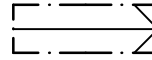
Asuinkerrostalojen korttelialue.



Maanalainen tila, johon saa sijoittaa autopaikkoja ja teknisiä tiloja yhteen tasoon.



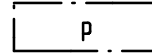
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



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



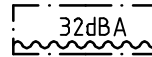
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Pysäköimispaikka.



Osa-alueen raja.



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



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

49036

Korttelin numero.

4

Ohjeellisen tontin numero.



Katu.



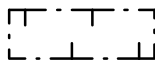
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää tontille.

5500

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV

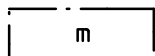
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Rakennusala.



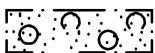
Likimääräinen rakennusalueen raja.



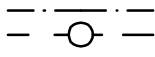
Rakennusalan osa, johon saa rakentaa maantasoon kadun puolelle liike-, sosiaalipalvelu-, toimisto-, myymälä- tms. tiloja.

+3.2

Maanpinnan tai pihakannen likimääräinen korkeusasema.



Puilla ja pensaille tai pensasaidalla istutettava tontin tai alueen osa. Puiden välit eivät saa ylittää 7 m.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Johtokujalle ei saa istuttaa syvään juurtuvia puita tai pensaita.

ASEMAKAAVASSA OSOITETUN KERROSALAN
LISÄKSI SAA RAKENTAA:

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

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

- saa kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20 m² ylittävää tilaa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Sisääntulokerroksien yläpuolella olevissa kerroksissa tästä johtuva rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla yhteensä enempää kuin 5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Ylitys voi olla tätä suurempi, mikäli sillä saavutetaan erityistä hyötyä rakennus- tai asuntotyyppien kehittämisessä.

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

KORTTELIALUEELLA:

- Asunnot eivät saa avautua yksinomaan niille julkisivuille, joille on annettu ääneneristävyydsmääräys. Parvekkeet tulee lasittaa asuinviihtyvyyden lisäämiseksi. Asunnot tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla. Tuloilman sisäänottoa ei tule sijoittaa Laajasalontien puoleisille julkisivuille.

- Leikki- ja oleskelupihaksi suunniteltavilla alueilla on saavutettava alle 55 dB keskiäänitaso päivällä.

- Laajasalontien ja Reposalmentien puoleisten julkisivujen tulee olla paikalla muuratut poltetusta tummasta tiilestä.

- Viherhuoneiden ulkoseinistä on vähintään 2/3 oltava lasia.

- Viherhuoneiden rakenteet eivät saa ylittää alempien kerrosten ulkoseinien ja parvekkeiden ulkopintaa. Sisääntulokatokset, parvekkeet ja kiuksit saavat ulottua enintään 2,5 m rakennusalan rajan ulkopuolelle tontilla. Kuitenkin Laajasalontien ja Reposalmentien suuntaan parvekkeiden ja viherhuoneiden tulee sijoittua rakennuksen rungon suhteen kokonaan sisäänvedettyinä.

- Ylimpiin kerroksiin saa rakentaa yhteissaunaosastoja, monikäyttötiloja ja teknisiä tiloja asukkaiden käyttöön.

- Jätehuolto tulee sijoittaa asuinrakennukseen tai syväkeräysastioihin pihalle.

- Pysäköintipaikat tulee rakentaa pääosin rakennusten ja pihakannen alle.

- Pihakansi on osittain istutettava ja rakennettava leikkipaikoiksi ja ulko-oleskelutiloiksi, eikä sinne saa sijoittaa autopaikkoja. Pihakannen rakennepaksuuden on oltava riittävä kannen tasoon tehtäville istutuksille.

- Porrashuoneesta tulee olla suora yhteys pihalle ja pysäköintitasolle.

- Ullakkoa ei saa rakentaa.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- Asunnot 1 ap/100 k-m² ja 1 ap/1000 k-m² (vieras). Jos tontilla on kaupungin vuokra-asuntoja, voidaan autopaikkojen määrä vähentää 20 %:lla.

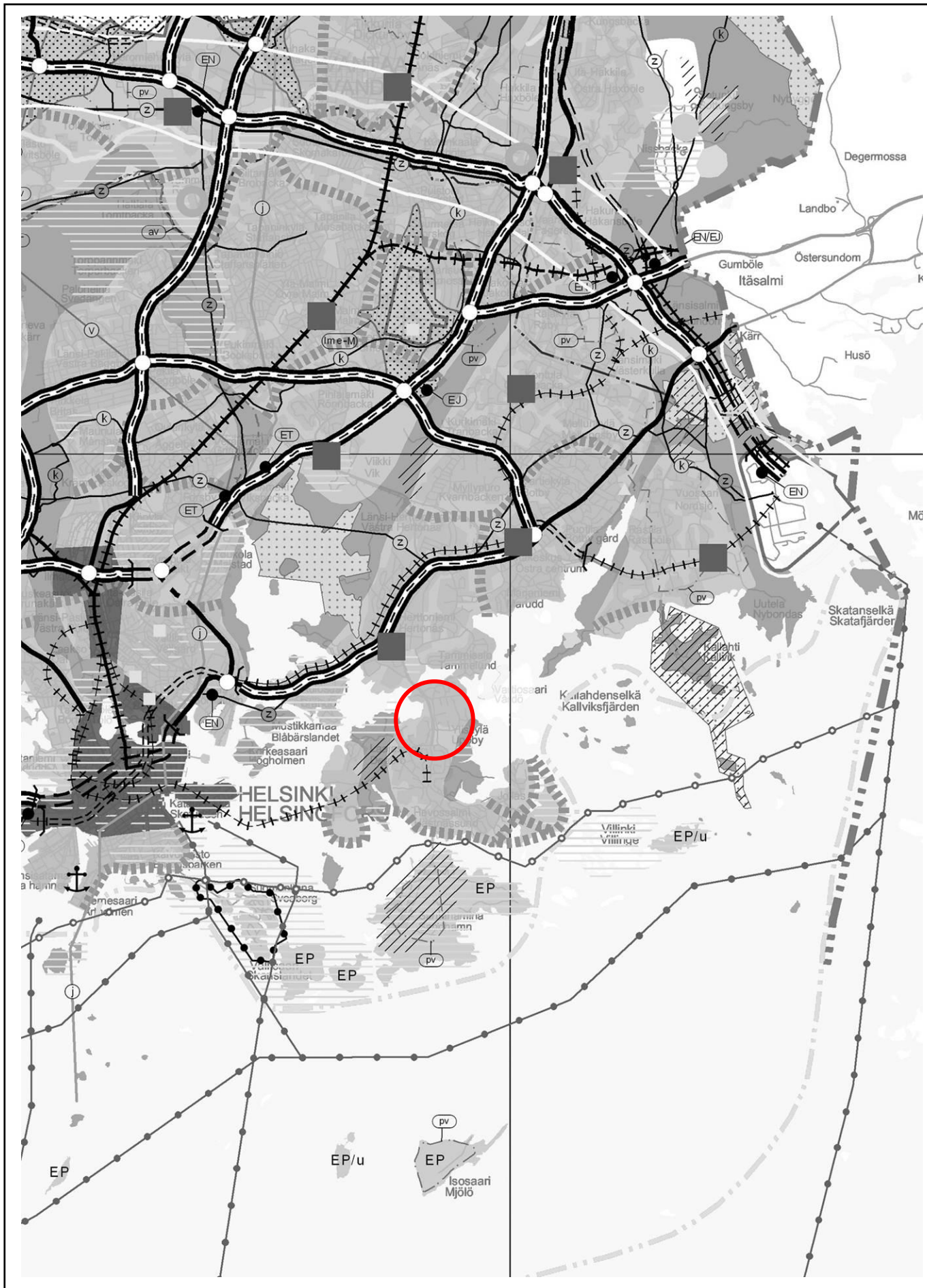
- Liike-, sosiaalipalvelu-, toimisto-, myymälä- tms. tilat 1 ap/60 k-m².

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

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

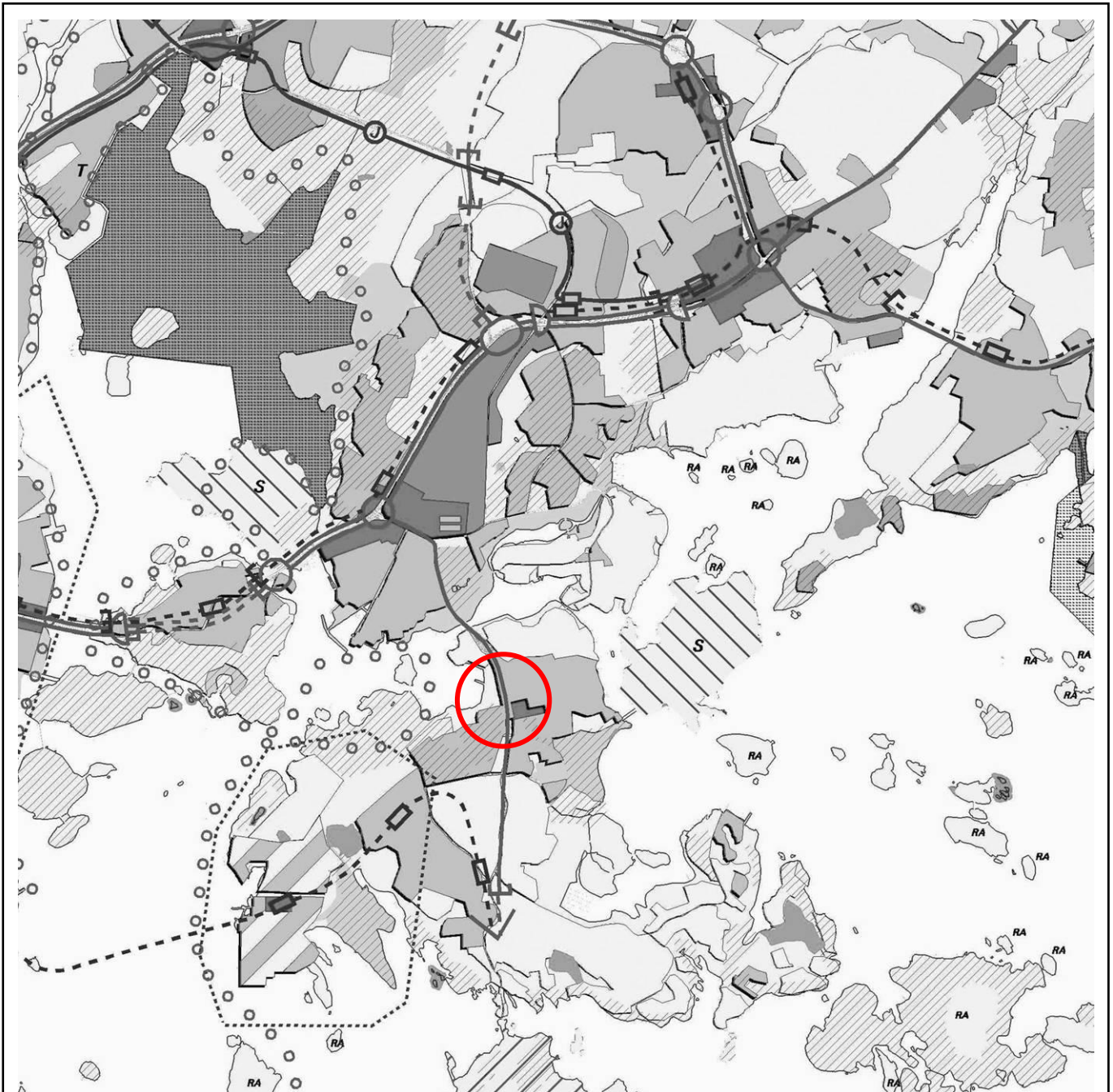
Rakennuksen kellarikerrokseen on varattava vähintään 20 m²:n suuruinen tila jakelumuuntamo varten.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.





















Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta
Eteläisen Kuvernöörintien kortteli
Liite kaavaan nro 12172





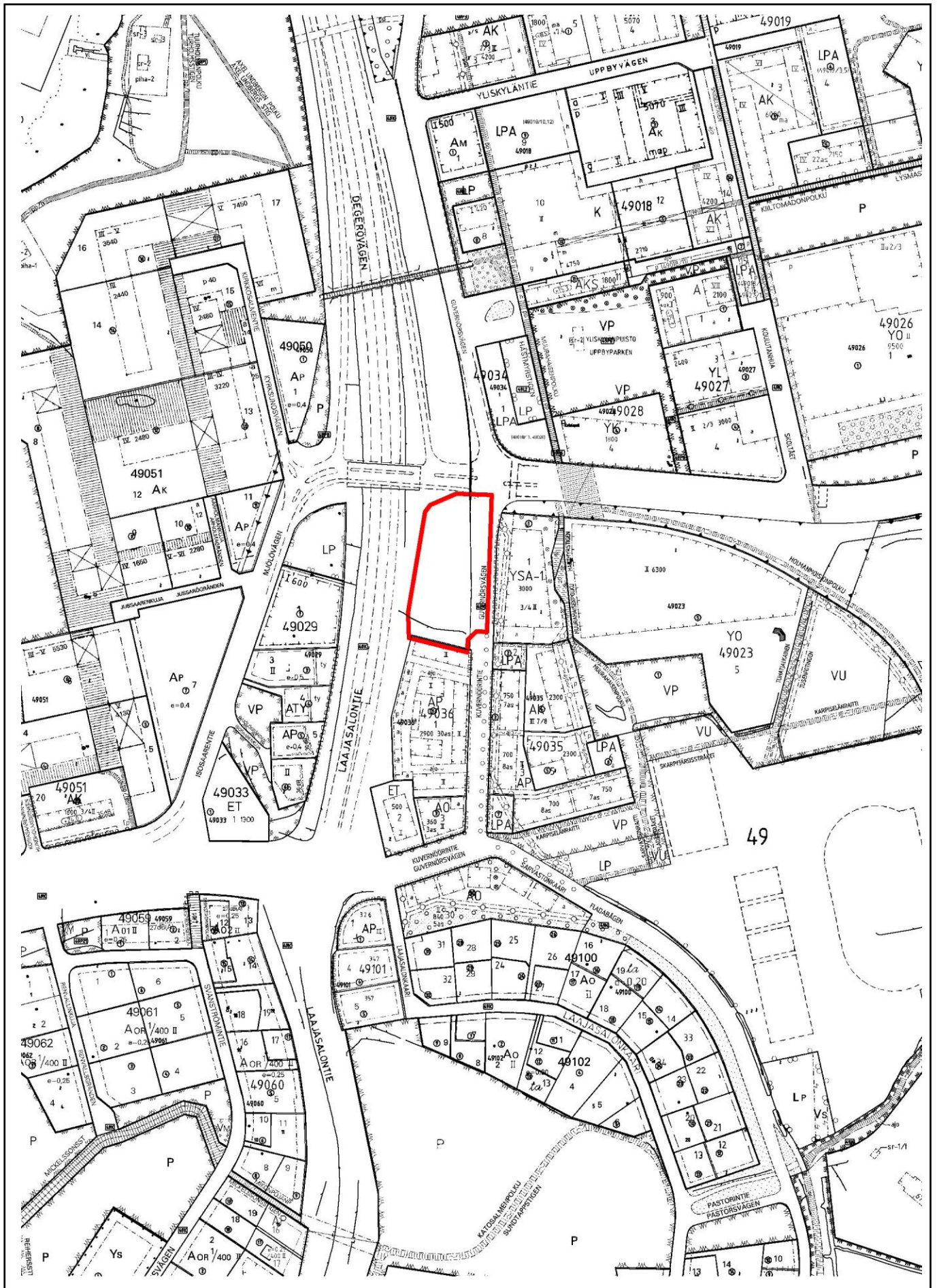
-  Keskustatoimintojen alue
-  Kerrostalovaltainen alue, asuminen/toimitila
- T* Toimilevältäisena kehitettävä alue.
-  Pientalovaltainen alue, asuminen
-  Hallinnon ja julkisten palvelujen alue
-  Työpaikka-alue, teollisuus/toimistosatama
-  Teknisen huollon alue
-  Kaupunkipuisto
- HUV* Ympäristöllisena työalueena kehitettävä alue.
- EA* Ekoasumisen kokeilualue.

-  Virkistysalue
-  Helsinki-puistona kehitettävä alue.
-  Liikennealue
-  Satama-alue
-  Sotilasalue
- (A)* Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistys-alueeksi, jos yleiskaavakartalle osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois.
-  Luonnonsuojelualue
-  Kulttuurihistoriallisesti, rakennus-taiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä alue
-  Maailmanperintökohde

-  Vesialue
-  Keskuspuiston alue
-  Suunnittelualue
-  Selvitysalue, jonka maankäyttö ratkaistaan yleiskaavalla tai osayleiskaavalla
-  Moottorikatu
-  Pääkatu
-  Metro tai rautatie asemineen
-  Joukkoliikenteen kehämäinen runko-linja asemineen (jokeri, bussi tai raitiotie)
-  Pääliikenneverkon maanalaisten osuus
-  Viira, nopean raitiotien varaus
-  Kävelykeskusta

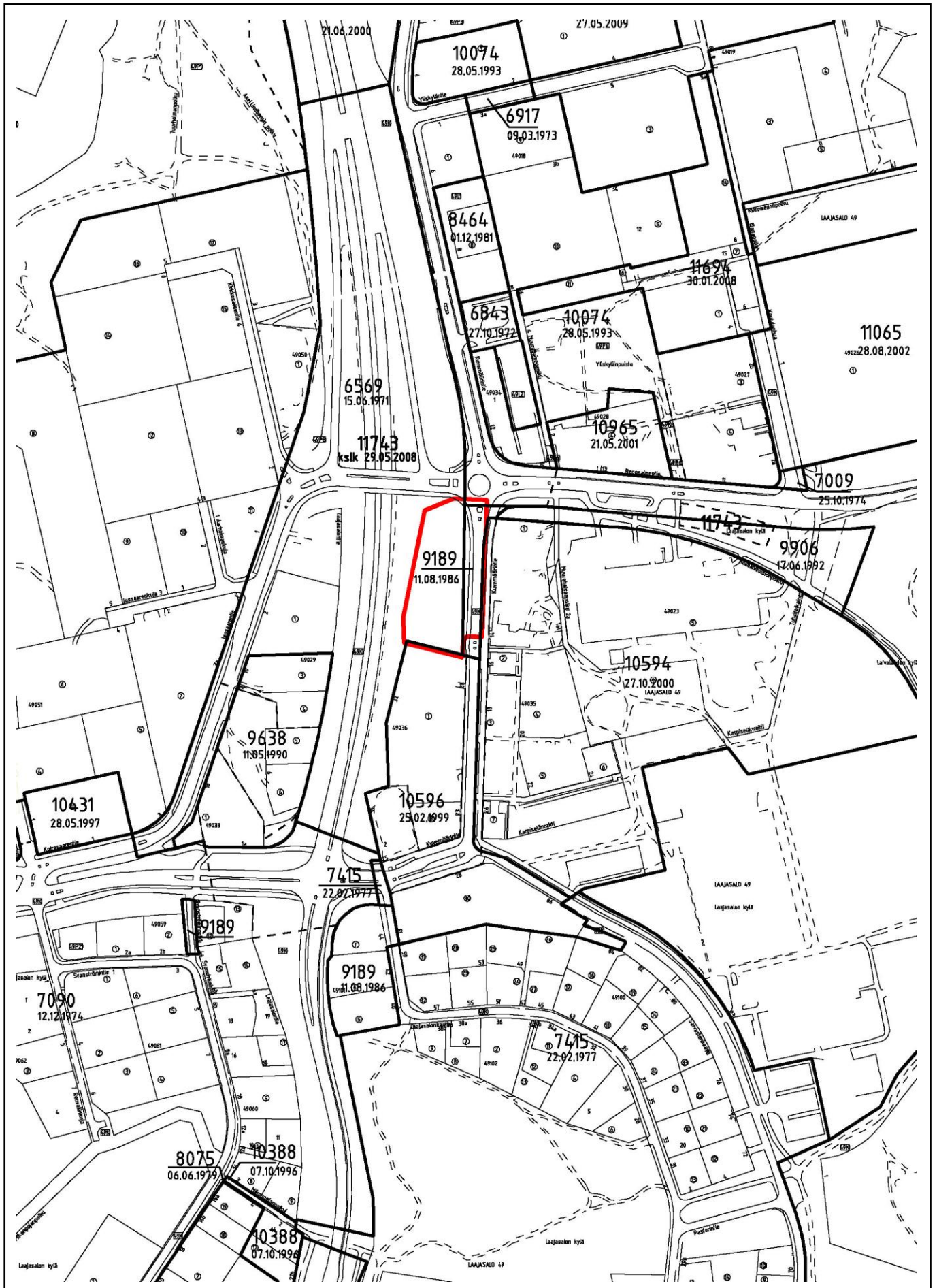
Ote yleiskaava 2002:sta
Eteläisen Kuvernöörintien kortteli
Liite kaavaan nro 12172





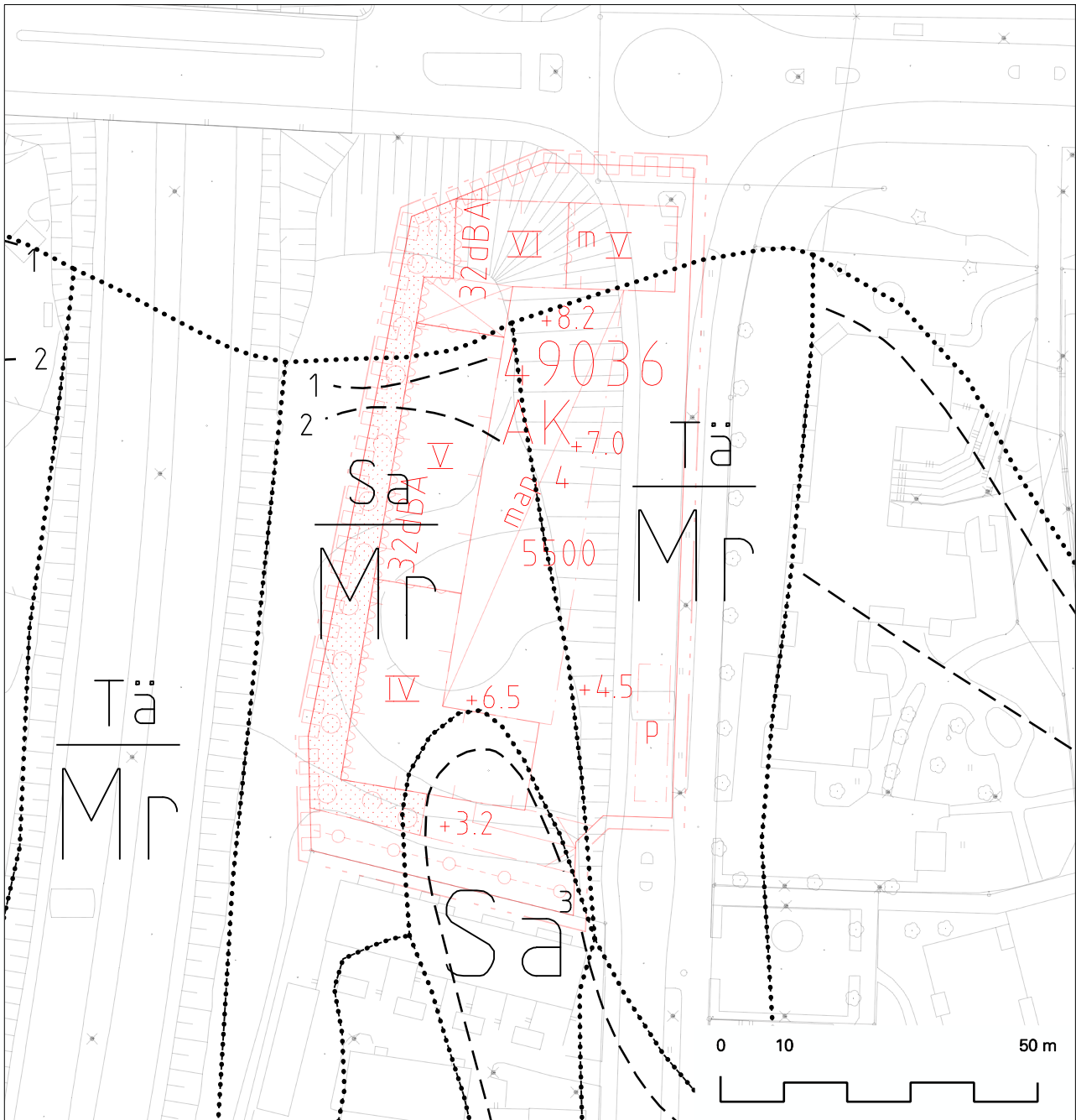
Ote ajantasa-asetymäkaavasta
 Eteläisen Kuvernörintien kortteli
 Liite kaavaan nro 12172





Ote voimassa olevasta hakemistokartasta
 Eteläisen Kuvernöörintien kortteli
 Liite kaavaan nro 12172





Eteläinen Kuvernöörintie Maaperä

1 : 1000

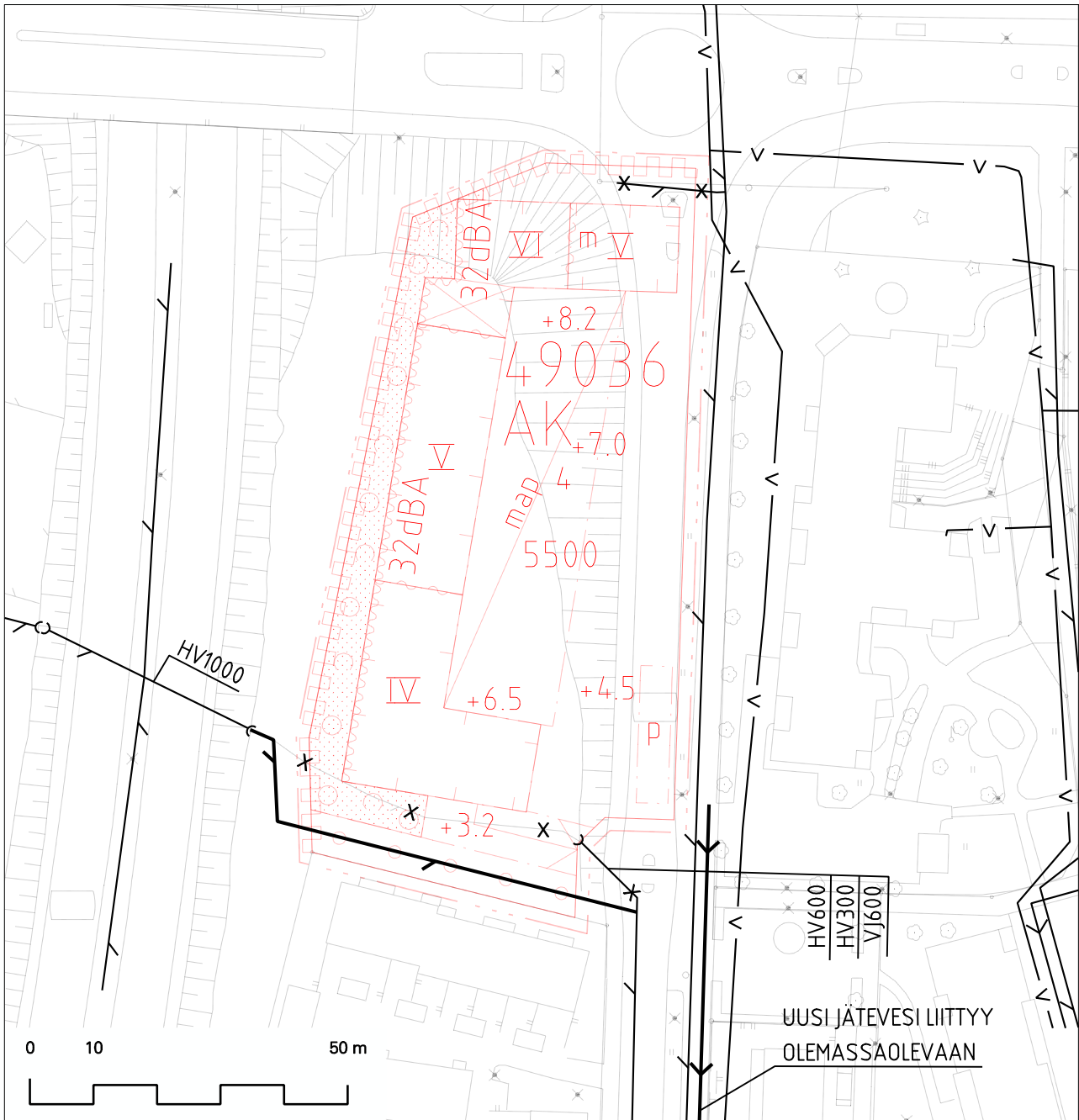
- MAALAJIALUEEN RAJA

- 5 — SAVEN ALAPINNAN ARVIOITU SYVYYS MAANPINNASTA

- Sa SAVIALUE, SAVIKERROKSEN PAKSUUS YLI 3m

- $\frac{Sa}{Mr}$ SAVIALUE, SAVIKERROKSEN PAKSUUS 1-3m

- $\frac{Tä}{Mr}$ TÄYTEALUE, TÄYTEKERROKSEN PAKSUUS 1-3m



Eteläinen Kuvernöörintie Vesihuolto

1 : 1000

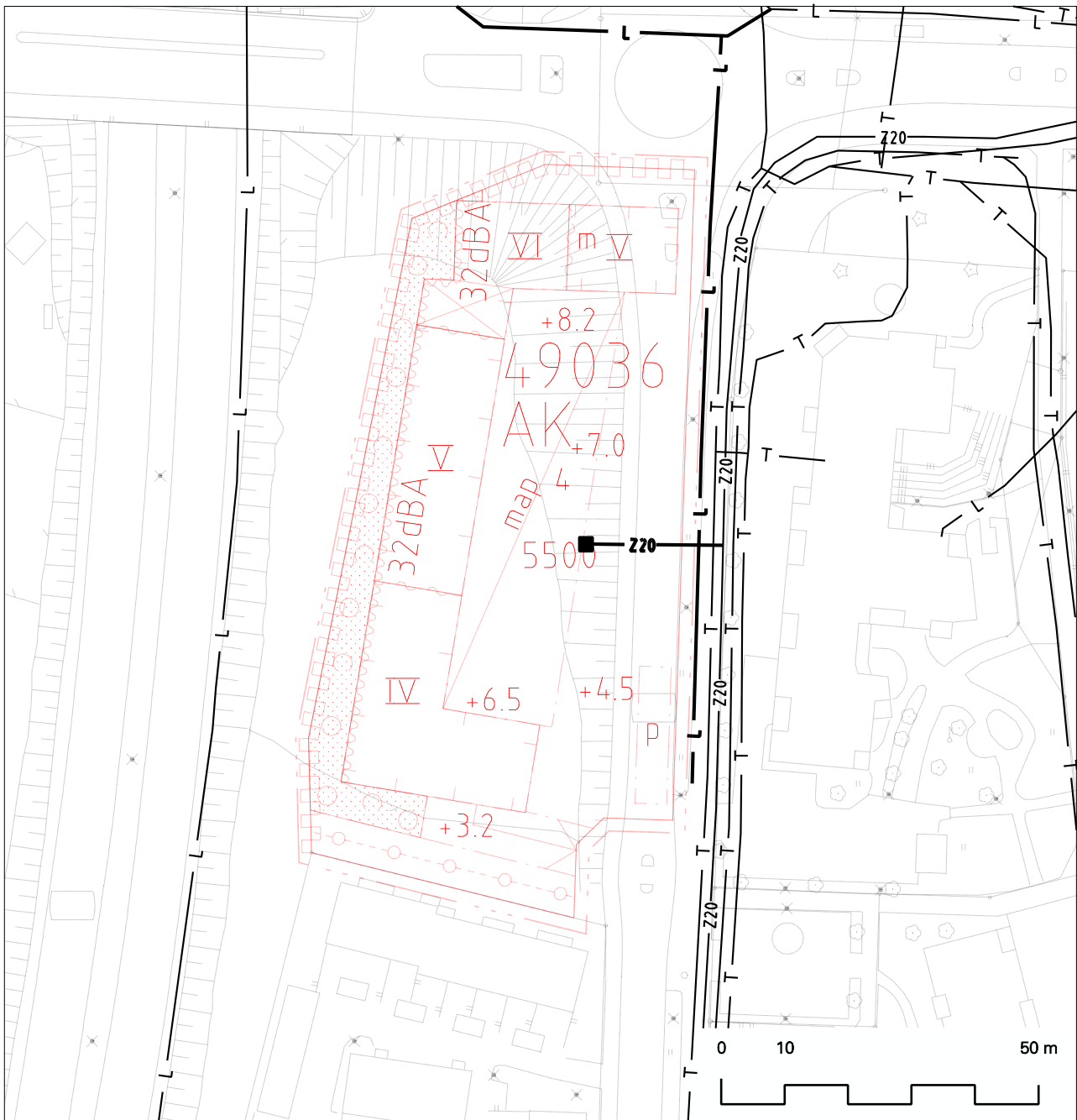
— V — NYKYINEN VESIJOHTO

—> NYKYINEN JÄTEVESIVIEMÄRI

—> NYKYINEN HULEVESIVIEMÄRI

—> UUSI JÄTEVESIVIEMÄRI

—> UUSI HULEVESIVIEMÄRI



Eteläinen Kuvnöröntie Energiahuolto ja tietoliikenne

1 : 1000

— T — NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPELI

■ UUSI MUUNTAMO

— L — NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO

— L — UUSI KAUKOLÄMPÖJOHTO

— Z20 — NYKYINEN 20 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI

— Z20 — UUSI 20 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI

-  UUSI KAUPPAKESKUS
-  OLEMASSA OLEVA RAKENNUS
-  UUSI ASUINRAKENNUS
-  KIRJASTO
-  HUOLTOASEMA

