



REGINANKUJA 3

KORTTELI 43257, TONTTI 1

HERTTONIEMI, REGINANKUJA 3

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12234
PÄIVÄTTY 1.10.2013

Asemakaava koskee:

43. kaupunginosan (Herttoniemi, Herttoniemenranta)
vesialuetta

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
43. kaupunginosan (Herttoniemi, Herttoniemenranta)
korttelin 43257 tonttia 1 sekä
katu- ja vesialueita

Kaavan nimi: Reginankuja 3
Hankenumero: 3363_2
HEL 2012-004485

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 25.4.2012
Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Nähtävilläolo (MRL 65 §):
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Herttoniemenrannassa, osoitteessa Reginankuja 3

LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Seurantalomake
Sijaintikartta
Ilmakuva
Asemakaavan muutoksen pienennös
Havainnekuva
Ote maakuntakaavasta
Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
Ote Yleiskaava 2002:sta
Ote ajantasa-asemakaavasta
Energiahuolto ja tietoliikenne, maaperä ja vesihuolto
Liikennesuunnitelman luonnos
Valokuvia nykytilanteesta
Havainnekuvan mallinnos
Varjostustutkielma
Aluejulkisivut
Lähiympäristön viitesuunnitelma (HKR/Arkkststo)

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto:

arkkitehti Mikko Näveri
toimistopäällikkö Kari Piimies
liikenneinsinööri Maija Rekola (liikennesuunnittelu)
insinööri Peik Salonen (teknillistaloudellinen suunnittelu)
diplomi-insinööri Kaarina Laakso (pilaantuneet maat)
suunnitteluavustaja Sirkka Hinkkanen

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutoksella rakentamaton liike- ja julkisten rakennusten tontti 43257/1 muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jonka rakennusoikeus on 4450 k-m² asuinkerrosalaa ja 150 k-m² liiketilojen kerrosalaa. Kaava mahdollistaa myös niemekkeen kiertävän rantaraitin valmiiksi rakentamisen, laiva- ja venepaikkojen lisäämisen sekä kahvilarakennuksen sijoittamisen niemen kärkeen raitin varrelle.

Tontin kokoa pienennetään ja nykyisessä kaavassa rasitteena tontilla olevat yleisen jalankulun alueet toteutetaan kaupungin katualueena.

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on esitetty yhdeksän mielipidettä ja kolme viranomaisen kannanottoa.

Nähtävänä olleesta asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksesta esitettiin yhdeksän mielipidettä, jotka on otettu huomioon siinä määrin kuin se on ollut kaavan tavoitteet huomioon ottaen mahdollista.

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskee 3 erityistavoitetta:

- Varautuminen lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin
- Pilaantuneen maa-alueen puhdistustarve on selvitettävä ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin.

Helsingin seudun erityistavoitteita ovat:

- Riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueiden käytössä varmistettava tonttimaan riittävyys.

Kaavaa muutetaan alueella, jolla asuntotuotannolla on hyvät edellytykset toteutua sekä valmiiksi rakennetun katu ympäristön, palveluverkon

että rakentamisvalmiuden osalta. Kaava-alue sijoittuu metrol liikenteen palvelualueelle.

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta.

Maakuntavaltuuston 20.3.2013 hyväksymässä 2. vaihemaakuntakaavassa alueelle ei ole osoitettu lisämerkintöjä.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on asumiseen ja toimitilaksi tarkoitettua kerrostalovaltaista aluetta. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 10250 (vahvistettu 18.9.1996). Kaavan mukaan muutoksen kohteena oleva tontti on liike- ja julkisten rakennusten korttelialuetta (KY). Tontin rakennusoikeuden määrä on 7000 k-m² ja enimmäiskerroslukumäärä 4. Läntinen laiturialue on jalkakäytävälle ja pyöräilylle varattua katua, jossa huoltoajo on sallittu. Muutosalue ulottuu osittain myös asemakaavan nro 11050 (hyväksytty 27.11.2002) vesialueelle.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 23.4.2013.

Maanomistus

Alue on kaupungin omistuksessa.

Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee Laivalahden puistotiestä ja Reginankujasta muodostuvan kaupunkikuvallisen akselin päätteenä Tullisaarenselälle antavassa niemekkeen kärjessä. Naapurusto muodostuu 2000-luvun alussa rakennetuista 4-5-kerroksisista asuinkerrostaloista.

Rakennettu ympäristö

Tontti on rakentamaton ja tilapäiskäytössä pysäköintikenttänä. Kentällä ei sijaitse tonttien autopaikkaveloitteeseen kuuluvia paikkoja. Tontin ja Laivalahteen rajautuvan venelaiturin välissä oleva yleinen alue on myös rakentamattomassa ja epäsiistissä kunnossa. Niemekkeen kiertävät rantapenkereet on rakennettu lohkokivistä.

Liikenne

Tontti liittyy ympäröivään liikenneverkkoon Reginankujan kautta. Lähin bussipysäkki on noin 200 metrin päässä. Pysäkiltä kulkee linja Kulosaareen, Kulosaaren metroasemalle ja Herttoniemen metroaseman kautta Länsi-Herttoniemeen, joten liityntäliikenteen yhteydet metroon ovat varsin hyvät. Herttoniemen metroasemalle on noin kilometrin matka kävellen ja polkupyörällä. Reginankujan liikennemäärä on noin 400 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Palvelut

Muutosalueen läheisyydessä on pieni elintarvikeliike ja joitakin ravintoloita. Metroaseman seutu kasvavine palveluineen on noin kilometrin kävelymatkan etäisyydellä ja Herttoniemenrannan ala-aste ja sen vierinen liikuntapuisto noin 600 metrin etäisyydellä.

Luonnonympäristö

Alue sijaitsee merenlahden rannalla.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Maaperä

Alueen maaperä on savikerroksen yläpuolista täytealuetta.

Tulvasuojelu

Helsingin tulvastrategian ja Ympäristöoppaan 52 mukainen tontin asuinrakennusten alimman varsinaisen käyttökerroksen alin suositeltava rakentamiskorkeus merivesitulvilta suojautumisen takia on + 2.8 m (N2000). Rakennuslupasuunnittelussa tämä johtaa vastaavan lattiapinnan alimmaksi korkeustasoksi n. + 3.3 m (N2000). Helsingin edustalla toistaiseksi esiintynyt suurin meriveden pinnankorkeus on ollut + 1.7 m (N2000).

Ympäristöhäiriöt

Asuinrakentamiseen muutettava alue sijaitsee aiemmin teollisuus- ja öljysatamana käytettyjen alueiden tuntumassa. Maaperän puhdistamistoimien ulottumisesta asemakaavan muutosalueelle ei ole tietoja. Lähialueen aiemman käytön perusteella ja alueella todetun ja sittemmin kunnostetun laajamittaisen maaperän pilaantuneisuuden vuoksi on maaperän riittävä puhtaus varmistettava. Maaperän pilaantuneisuus selvitetään asemakaavoituksen aikana. Tiedot pilaantuneisuudesta liitetään asemakaava-aineistoon niiden valmistuttua.

3

TAVOITTEET

Tontille on voimassa olevassa kaavassa suunniteltu rakennettavan esimerkiksi konferenssi-, -kylpylä- tai hotellirakennus. Toteutukseen johdettavaa hanketta ei vuosien varrella ole kuitenkaan syntynyt.

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuinrakentaminen pitkään rakentamattomana olleelle tontille. Tavoitteena on lisäksi virkistysreittinä tärkeän rantaraitin ja siihen liittyvien yleisten alueiden rakentaminen valmiiksi sekä pienen kahvilarakennuksen sijoittaminen maisemallisesti ja ilmansuunnallisesti suotuisaan niemen kärkeen.

4

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksella liike- ja julkisten rakennusten tontti muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Kaava mahdollistaa myös niemekkeen kiertävän rantaraitin valmiiksi rakentamisen, laiva- ja venepaikkojen lisäämisen sekä kahvilarakennuksen sijoittamisen niemen kärkeen.

Tontin kokoa pienennetään ja nykyisessä kaavassa rasitteena tontilla olevat yleisen jalankulun alueet toteutetaan kaupungin katualueena.

Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on noin 0,9 ha, josta tonttimaata on noin 0,36 ha. Asunrakennusoikeuden määrä on 4450 k-m² asuinkerrosalaa ja 150 k-m² liiketilojen kerrosalaa. Tonttitehokkuus on e=1,27.

Kahvilarakennuksen enimmäiskoko on 110 k-m².

Arvioitu muutosalueen asukasmäärä on 110.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Kaavamuuutosalueen tontti osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Rakentamisalue rajautuu rantaraittiin ja laituri-alueeseen siten, että mahdollisimman monesta asunnosta avautuu näköalat meri- ja satamamaisemaan. Korttelialueelle on mahdollista rakentaa lisäksi enintään 150 k-m² liiketiloja esim. ravintolatoimintaa varten.

Rakennusten maantasokerroksessa sijaitsee kaikki tontin autopaikat ja mahdollisesti liiketiloja, talovarastoja ja teknisiä tiloja. Kaikki asunnot on sijoitettava maantasokerroksen yläpuolisiin kerroksiin.

Suurin sallittu kerrosluku on viisi. Kaavamääräykset ohjaavat rakennusten porrastuvaan ja vaihtelevaan massoitteeluun, joka mahdollistaa kaupunkikuvallisesti tärkeiden päätteiden luomisen ja vähentää rakennusten näkymiä peittävää vaikutusta tontin asuntopihan ja naapuritalojen suuntaan.

Maanvarainen piha on istutettava.

Kahvilarakennuksen rakennusalue

Kahvilarakennuksen rakennusalue sijaitsee niemekkeen kärjessä pienellä ranta-aukiolla. Rakennuksen enimmäiskoko on 110 k-m².

Liikenne ja pysäköinti

Reginankujan varressa kulkeva eroteltu pyörätie ja jalkakäytävä jatkuu yhdistettynä rantaraittina tontin eteläpuolitse. Reginankujan varrella kulkee tontin kohdalla ainoastaan jalkakäytävä. Pysäköintiä lisätään tontin kohdalla molemmin puolin Reginankujaa.

Asuintontin jätehuollon tilat tulee sijoittaa siten, että ne voidaan huoltaa viereiseltä kadulta.

Rantakahvilan huoltoliikenne tapahtuu rantaraitin kautta.

Laivalahteen rajautuvaa betonirakenteista pystysuoraa laituria jatketaan niemekkeen kärkeen saakka, mikä mahdollistaa laivapaikkojen lisäämisen. Niemekkeen kärkeen on mahdollista rakentaa kivi- tai ponttonilaitureita venepaikkoja ja vierasveneiden rantautumista varten.

Palvelut

Kaava mahdollistaa rantakahvilan rakentamisen niemekkeen kärkeen.

Yhdyskuntatekninen huolto

Annikanlaiturille rakennettava kahvilan toimintaa varten tulee Reginankujalle rakentaa jätevesiviemäri sekä vesijohto.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Olemassa olevan tiedon mukaan alueen maaperä on savikerroksen yläpuolista täytemaata. Täytemaakerros saattaa sisältää lohkareita. Rakennukset tulee perustaa tukipaaluin kantavan kerroksen varaan. Rakentamisessa on huomioitava mahdollinen merivesitulvan aiheuttama veden pinnan nousu.

Alueen maaperän mahdollinen pilaantuneisuus edellyttää selvittämistä. Kaavassa on annettu määräys maaperän pilaantuneisuuden selvittämisestä ja pilaantuneen maan puhdistamisesta.

Nimistö

Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 5.6.2013 esittää kahden kaavamuuotosalueella olevan ranta-aukion nimiksi Reginanalaituri (Reginakajen) ja Annikanlaituri (Annikakajen). Reginanalaituri sijoittuu Laivalahden puoleiselle rannalle ja Annikanlaituri niemen kärkeen. Nimistötoimikunnan perusteluna on ryhmänimi, muistonimi, liitynnäinen; Annikanpuiston ja Reginankujan mukaan.

Asemakaavan muutos lisää Herttoniemenrannan asuntotarjontaa maisemallisesti poikkeuksellisen korkealaatuisella tontilla.

Kaavamuutos mahdollistaa rakentamattoman tontin ja sitä ympäröivien raittien ja muiden yleisten alueiden rakentamisen valmiiksi. Aivan rannan tuntumaan asettuvat rakennukset viimeistelevät alkuperäisen, voimassa olevan kaavasuunnitelman hengen mukaisesti niemekkeen kärjen kaupunkimaisella rakentamisella. Rakennukset sulkevat kadun toisella puolella olevien asuntojen nykyisiä näkymiä. Nykyistä kaavaa pienempi rakennusala ja vaihtelevaan massoitteeluun ohjaavat kaavamääräykset mahdollistavat kuitenkin naapureiden näkymien osittaisen säilymisen. Tonttia ympäröivien raittien ja muiden yleisten alueiden rakentaminen valmiiksi parantaa alueen yleistä viihtyisyyttä.

Vaikutukset liikenteen, pysäköinnin ja teknisen huollon järjestämiseen

Tontin asunnot tuottavat ympäröivään liikenneverkkoon jonkin verran lisääntyvää liikennettä: noin 90 ajoneuvoa vuorokaudessa, joukkoliikennematkoja noin 60 ja pyöräliikenteen matkoja noin 30 vuorokaudessa. Kaavamuutoksen toteuttamisen seurauksena tontin käyttö väliaikaisena pysäköintipaikkana loppuu. Pysäköintipaikoista on alueella yleisesti pulaa, joten Reginankujan varteen on pyritty lisäämään mahdollisimman paljon uusia pysäköintipaikkoja. Keskeneräisen rantaraitin rakentaminen valmiiksi parantaa jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä.

Lahden puoleisen laiturialueen jatkaminen mahdollistaa yhden tai kahden laivapaikan lisäämisen. Kaava mahdollistaa pistolaiturin rankentamisen niemen kärkeen esimerkiksi rantakahvilaan suuntautuvan vene liikenteen tarpeisiin.

Asemakaavan toteuttaminen vahvistaa olemassa olevan teknisen huollon verkoston käyttöä.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonnäköalaa seuraavasti:

Kadut ja yleiset alueet	650 000 euroa
Rantarakenteet	750 000 euroa
<u>Vesihuolto</u>	<u>50 000 euroa</u>
Yhteensä	1 450 000 euroa

6 SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 25.4.2012).

Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2013 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökoh-
tia ja tavoitteita esiteltiin keskustelutilaisuudessa 14.4.2012.

Osallisille lähetettiin asemakaavan muutosluonnos (kirje päiväty 13.5.2013).

Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos oli-
vat nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 29.5.–19.6.2013. Luon-
nosta koskeva keskustelutilaisuus pidettiin 5.6.2013.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyö-
tä sosiaali- ja terveystieteiden, rakennusviraston, liikuntaviraston, kiin-
teistöviraston, rakennusvalvonnan, ympäristökeskuksen, Helsingin
Energian, Helen Sähköverkon ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -
kuntayhtymä HSY:n kanssa.

Esitetyt kannanotot

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapu-
nut kirjeitse 18 mielipidettä, joista 9 koski osallistumis- ja arviointisuun-
nitelmaa ja 9 asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mieli-
piteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa.

Selkeästi suurimpana huolena mielipiteissä on tontille suunniteltavan
asuinrakentamisen negatiiviset vaikutukset lähinaapuruston näkymiin
merelle. Mielipiteitä kohdistettiin mm. rakennusoikeuden määrään ja
tonttitehokkuuteen, rakentamisen sijoittumiseen tontilla, rakennusten
korkeuteen ja kerroslukumäärään, rakennusten massoitteeluun, maan-

tasokerroksen käyttöön, pysäköintiin, kahvilan rakentamiseen ja arkkitehtikilpailun järjestämiseen.

7 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 1.10.2013 ja se päätti...

Helsingissä

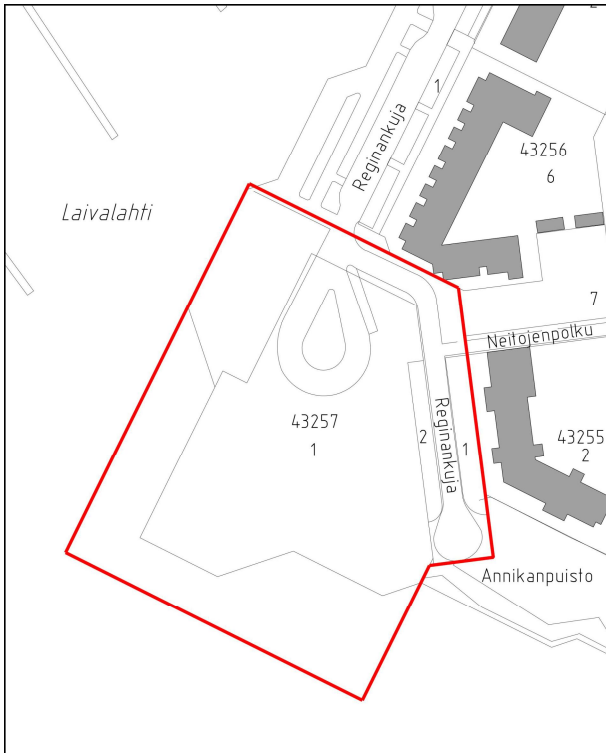
Olavi Veltheim



HERTTONIEMENRANTA, REGINANKUJA 3 ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

Suunnittelualueena on Herttoniemenrannassa, osoitteessa Reginankuja 3 sijaitseva korttelin 43257 tontti 1 ja sen viereiset LPA-alueet, katualueet ja vesialue.



Nykytilanne

Tontti on rakentamaton ja sitä käytetään tilapäisenä pysäköintialueena.

Tontille on voimassa olevassa kaavassa suunniteltu rakennettavan esimerkiksi konferenssi- ja hotellitiloja, joiden toteuttamiselle ei ole syntynyt hanketta.

Mitä alueelle suunnitellaan

Tontille suunnitellaan asuinrakentamista ja pohjakerrokseen liiketiloja. Autopaikat sijoitetaan tontille joko maapäällisiin tai maanalaisiin tiloihin. Rakentaminen mahdollistaa pohjoisesta ja lännestä tontin laidalle tällä hetkellä päättyvien yleiselle jalankululle varattujen rantaraittien yhdistämisen. Tontin suunnittelun yhteydessä tutkitaan kadunvarsipaikoituksen lisäämistä tontin välittömässä läheisyydessä.

Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille kiinteistöviraston ja kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

Maanomistus

Alue on Helsingin kaupungin omistuksessa.

Kaavatilanne

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1996. Kaavassa tontti on liike- ja julkisten rakennusten korttelialuetta. Rakennusoikeuden määrä on 7 000 k-m², rakennuksen enimmäiskerros-luku on neljä.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi.





Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto arvioi kaavan toteuttamisen vaikutuksia elinoloihin, rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja naapuritonttien olosuhteisiin kaavan valmistelun yhteydessä.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Aloitusvaihe

Mielipiteet suunnittelun lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee esittää **viimeistään 28.5.2012**.

Kaavan valmistelija on tavattavissa 14.5.2012 klo 17–19 Herttoniemen kirjastossa ja kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä 7.5.–28.5.2012:

- Herttoniemen kirjastossa, Kettutie 8 C
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt").

Valmisteluvaihe ja ehdotusvaihe

Tontin rakennussuunnittelusta järjestetään arkkitehtikilpailu. Kilpailun muoto ja ajankohda ratkaistaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheen jälkeen ja ne vaikuttavat asemakaavaluonnoksen ja asemakaavaehdotuksen laatimisen aikatauluihin.

Luonnoksen nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella sekä viraston internet-sivuilla ja siitä on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus.

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

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja naapuriston maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Herttoniemi-Seura, Herttoniemenrannan asukastaloyhdistys
- Itä-Helsingin Yrittäjät ry, Itäisen Helsingin teollisuusyhdistys ry, Helsingin Yrittäjät ry
- Helsingin kaupungin kiinteistövirasto, rakennusvirasto, ympäristökeskus, rakennusvalvontavirasto, sosiaalivirasto, liikuntavirasto ja pelastuslaitos sekä Helsingin seudun ympäristöpalvelut, Helsingin Energia ja Helen Sähköverkko Oy

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

- kirjeillä osallisille (asunto- ja kiinteistö-osaakeyhtiön kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille, asukkaille ja vuokralaisille)
- Helsingin uutisten itäpainoksessa
- www.hel.fi/ksv kohdassa Nähtävänä nyt

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).





Mielipiteet

Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa osoitteeseen:

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

tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi)
tai faksilla (09) 655 783

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Kaavaa valmistelee

arkkitehti Mikko Näveri
puhelin 09 310 37331
sähköposti [mikko.naveri\(a\)hel.fi](mailto:mikko.naveri(a)hel.fi)

liikenneinsinööri Maija Rekola
puhelin 09 310 37424
sähköposti [maija.rekola\(a\)hel.fi](mailto:maija.rekola(a)hel.fi)



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	09.09.2013
Kaavan nimi	Reginankuja 3		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	25.04.2013
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112234
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,8997	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,8997

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	0,8997	100,0	4710	0,52	0,0255	-2290
A yhteensä	0,3622	40,3	4600	1,27	0,3622	4600
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,6197	-7000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,4098	45,5	110	0,03	0,2239	110
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,1277	14,2			0,0591	

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	0,8997	100,0	4710	0,52	0,0255	-2290
A yhteensä	0,3622	40,3	4600	1,27	0,3622	4600
AK	0,3622	100,0	4600	1,27	0,3622	4600
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,6197	-7000
KY					-0,6197	-7000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,4098	45,5	110	0,03	0,2239	110
Kadut	0,1003	24,5			0,0637	
Katuauk./torit	0,1740	42,5	110	0,06	0,1740	110
Kev.liik.kadut	0,1355	33,1			-0,0138	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,1277	14,2			0,0591	
W	0,1277	100,0			0,0591	



Sijaintikartta
Reginankuja 3

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Itäinen toimisto

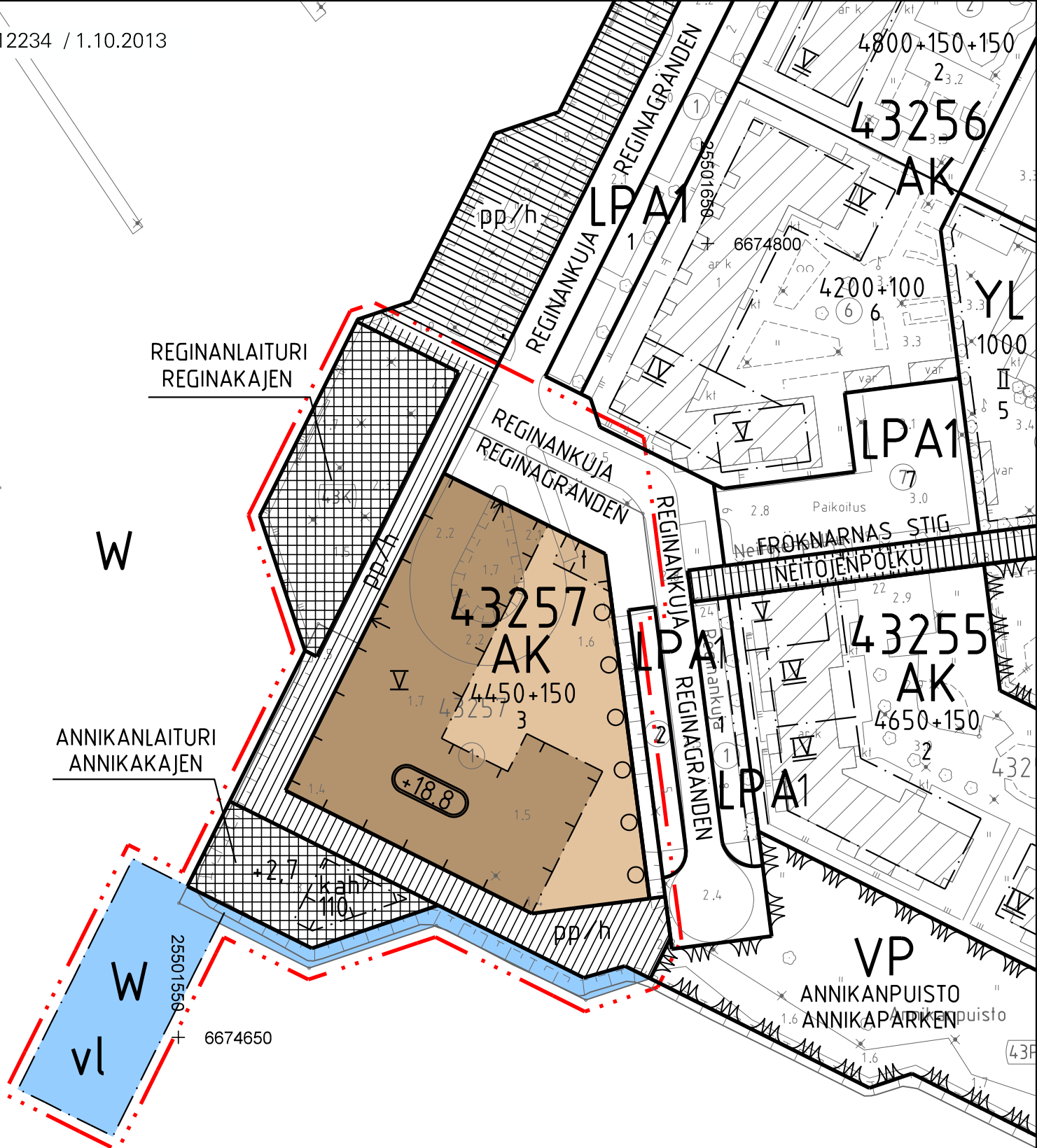




ILMAKUVA, Reginankuja 3
Alueen rajaus

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Itäinen toimisto

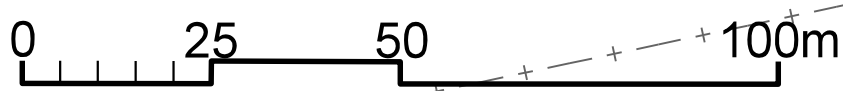




REGINANLAITURI
REGINAKAJEN

ANNIKANLAITURI
ANNIKAKAJEN

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning	
0 50 m 1:1000	
Tasokoordinaatisto / Plankoordinaatsystem: ETRS-GK25 Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: N2000	
alue/område: 674501d	kartoitus: kartläggning: 4/2013 Pohjakartta täyttää asetuksen n:o 1284/1999 vaatimukset Baskartan fyller föreskrifterna i förordningen n:r 1284/1999
n:o/n:r 26/13	23.4.2013 dipl.ins/dipl.ing. (1284/1999 9§)



HELSINKI, 43. kaupunginosa
Herttoniemi, Herttoniemenranta
Vesialue
Asemakaava

Kortteli 43257, tontti 1
Katu- ja vesialueet
Asemakaavan muutos
1:1000

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSET



Asuinkerrostalojen korttelialue.



Vesialue.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

43257

Korttelin numero.

3

Ohjeellisen tontin numero.

REGINANKUJA

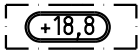
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

4450+150

Lukusarja yhteenlaskettuna ilmoittaa rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan enimmäismäärän, toinen liikeilojen enimmäismäärän.

V

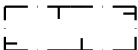
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

+2,7

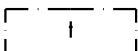
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



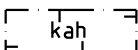
Rakennusala.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Rakennusala, jolle saa kerrosalan lisäksi rakentaa yksikerroksisen, kiviaineisen ulkoiluvälinevaraston ja jätehuoneen. Rakennuksen ulkonäkö tulee sovittaa asuinrakennuksiin.



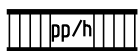
Kahvilarakennuksen rakennusala. Katto on toteutettava hulevesiä pidättävänä viherkattona.



Katuaukio, jolla jalankulku, pyöräily ja huoltoajo on sallittu.



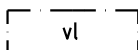
Katu.



Jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.



Säilytettävä/istutettava puurivi. Sijainti ohjeellinen.



Alueen osa, jonne saa sijoittaa laitureita.

AK-korttelialueella:

Liiketilat tulee varustaa sellaisin lvis-ratkaisu-in, että tilojen käyttö myös ravintolatiloina on mahdollista ilman rakenteellisia muutoksia.

Ilmastoinnin laitetilat tulee sijoittaa kerroksiin. Nämä tilat saadaan rakentaa asemakaavakartassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävät varasto- ja jätehuoltotilat sekä vähintään seuraavat yhteistilat:

- 1 talopesula/ tontti.

- 1 talosauna ja vilvoittelutila /tontti rakennuksen ylimpään kerrokseen.

- 1% tontin asemakaavaan merkitystä asuntokerrosalasta kokoontumis-, harraste- tai vastaavia tiloja.

- Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Korttelialueella 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.

Kaikki asunnot on sijoitettava ensimmäisen maanpäällisen kerroksen yläpuolisiin kerroksiin.

Jätehuollon tarvitsemat tilat tulee sijoittaa rakennusten pohjakerrokseen tai ulkorakennukseen siten, että ne voidaan huoltaa viereiseltä kadulta.

Tontilla ylimpiä asuinkerroksia tulee olla vähintään kolmella eri kerrostasolla ja rakennukset tulee massoitella siten, että molemmissa rannan suuntaisissa rakennusseinämissä on läpinäkymiä avaavia osia.

Rakennusten julkisivujen tulee olla paikalla muurattuja ja tiili- tai rappauspintaisia. Sokkeleiden ja maantasokerroksen muiden umpiosien tulee olla pääasiassa luonnonkiveä tai paikalla muurattuja.

Maantasokerroksen julkisivujen arkkitehtoniseen korkeatasoisuuteen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Julkisivut on detaljoitava jalankulkijan mittakaavan sopiviksi.

Katualueelle avautuvien porrashuoneiden ulko-ovet on toteutettava vähintään 0,9 m syvennykseen.

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

Tasakatot on toteutettava terassina tai hulevesiä pidättävänä viherkattona.

Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energian keräämien sijoittaminen rakennusten katoille on sallittua.

Pysäköintitilojen poistoilmahormi on sijoitettava rakennusten yhteyteen ja johdettava rakennusten korkeimman kohdan yläpuolelle. Hormi on tehtävä niin, että se on kiinteä osa rakennusta.

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

Ellei korkeuseroista johtuva turvallisuustarve muuta edellytä, tontin rakentamattomat osat tulee rajata katualueesta korkeintaan 1 m korkealla muurilla, joka on materiaaleiltaan yhteneväinen rakennusten maantasokerrosten kanssa.

Rakennukset tulee perustaa siten, että rantamuurit voidaan kaivaa esiin avokaivannossa ja korjata rakennusten perustusten vaurioitumatta.

Kaikilla alueilla:

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

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

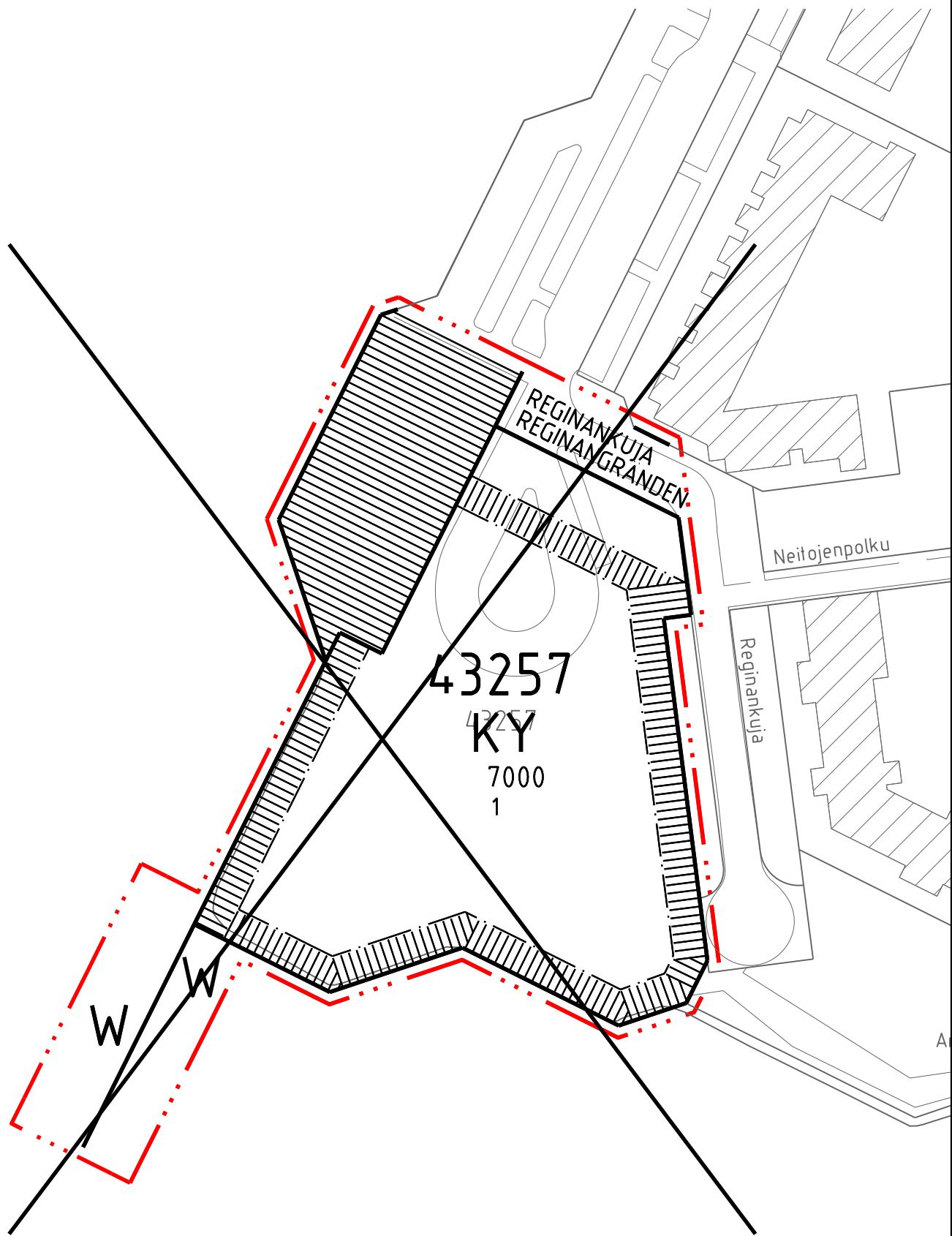
- Asunnot: suurempi luvuista 1 ap/100 k-m² tai 0,7 ap/asunto

- Liiketilat 1 ap/50 k-m²

Kaikki autopaikat on sijoitettava rakennusten maantasokerrokseen. Pysäköintitiloja ei lasketa rakennusoikeuteen.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1pp/30 m² asuntokerosalaa. Näistä 75 % on sijoitettava asuintai ulkorakennuksiin.

Tällä kaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



Yhdistelmä asemakaavoista, jotka asemakaavan muutos nro 12234 voimaantullessaan kumoaa.
Sammanställning av de detaljplaner som upphävs då detaljplaneändringen nr 12234 träder i kraft.





Ote maakuntakaavasta

Reginankuja 3

Liite kaavaan nro 12234 / 1.10.2013

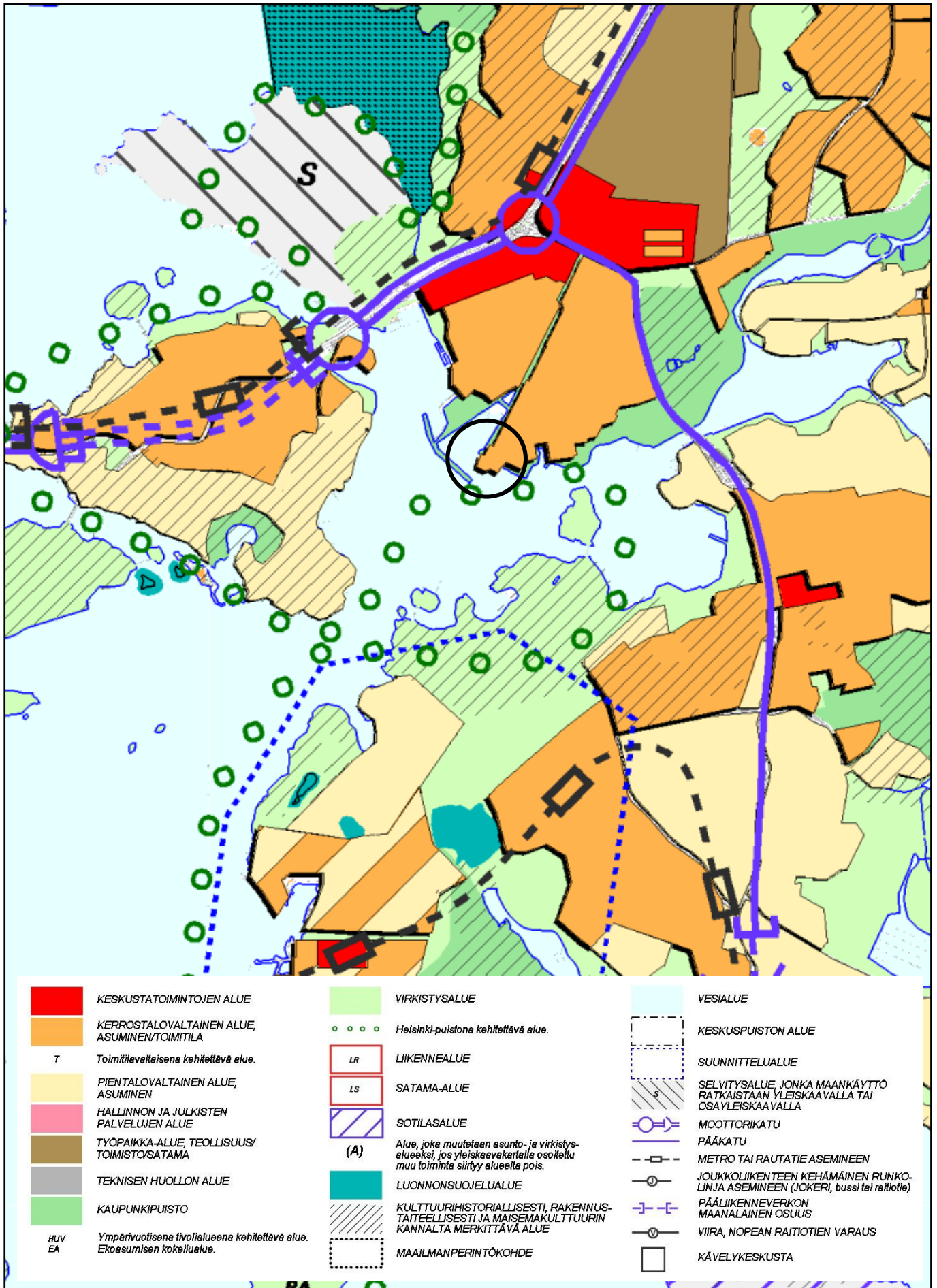


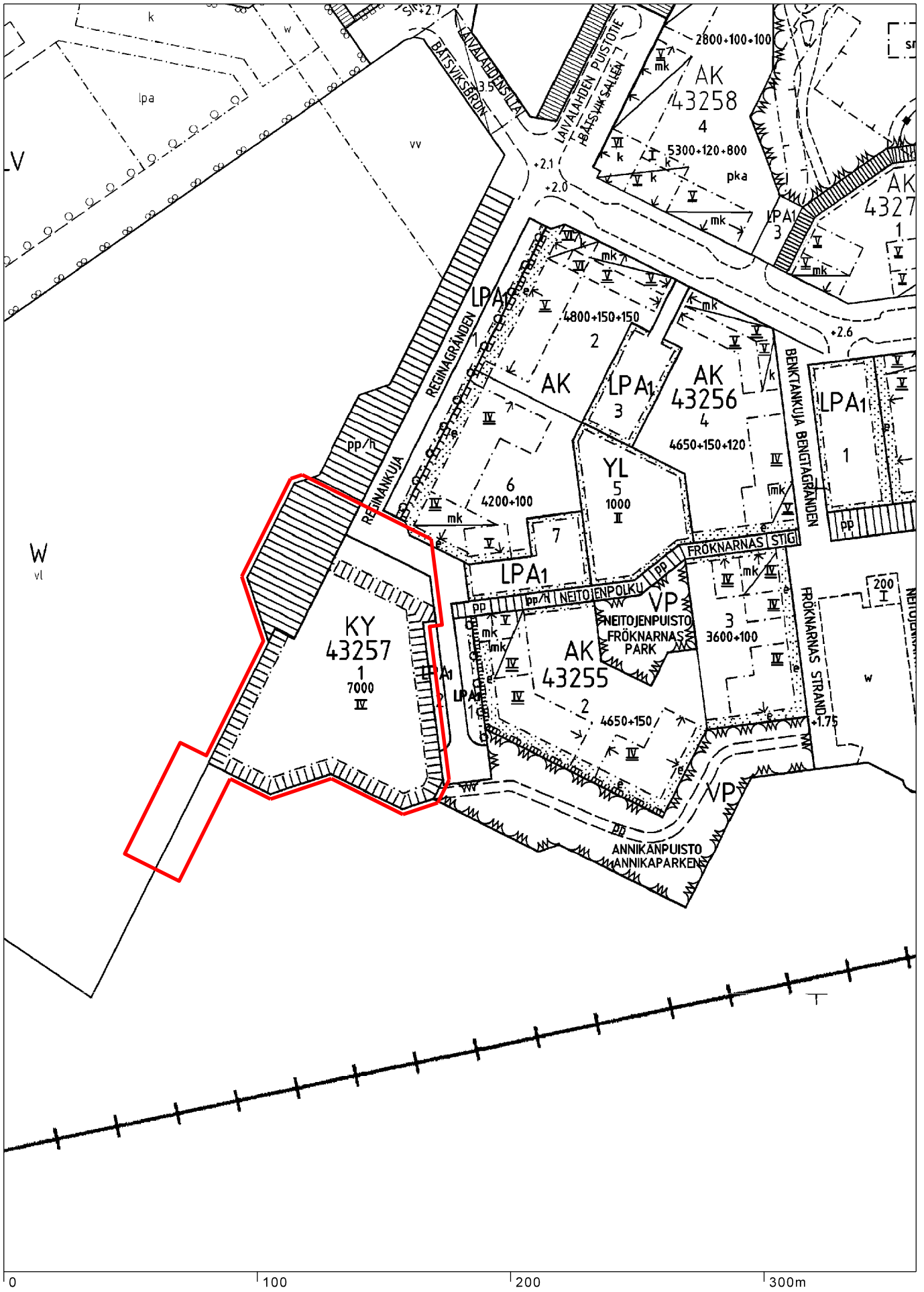


Merkinnät Beteckningar

	Taajamatoimintojen alue Område för tätortsfunktioner		EP/ u Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/ tai koulustoiminta Försvarsmaktens område, vars sekundära användningsändamål är rekreation, turism och/ eller utbildning		110 kV voimajohto 110 kV kraftledning
	Tiivistettävä alue Område som ska förtätas		Mootoriväylä Motorled		110 kV voimajohdon ohjeellinen linjaus 110 kV kraftledning, riktgivande sträckning
	Taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden reservialue Reservområde för tätortsfunktioner eller arbetsplatser		Valtie / Kantatie Riksväg / Stamväg		Estlink 1
	Raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen alue Område för tätortsfunktioner som stöder sig på spå		Seututie Regional väg		Estlink 2
	Raideliikenteeseen tukeutuva asemansuodun kehitysalue Utvecklingsområde för stationstrakt som stöder sig		Yhdistie Förbindelseväg		110 kV voimajohdon tai merkittävän merikaapelin yhteystarve 110 kV kraftledning eller betydande undervattenskabel, behov av förbindelse
	Kylä By		Eritasoliittymä Planskild anslutning		Energihuoltoalue Område för energiförsörjning
	Palvelujen alue Område för service		Päärata Huvudbana		Siirtoviemäri Avloppsledning
	Keskustatoimintojen alue, valtakunnan keskus Område för centrumfunktioner, riksentrum		Yhdysrata Förbindelsebana		Siirtoviemärin ohjeellinen linjaus Riktgivande sträckning för avloppsledning
	Keskustatoimintojen alue, seutukeskus Område för centrumfunktioner, regioncentrum		Liikennetunneli Trafiktunnel		Maakaasun runkoputki Naturgashuvudledning
	Keskustatoimintojen alue Område för centrumfunktioner		Liikennetunnelin ohjeellinen linjaus Trafiktunnel, riktgivande sträckning		Lentomelualue M (L _{Aeq,7-22} yli 55 db) Flygbullerområde M (L _{Aeq,7-22} över 55 db)
	Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö Stor detaljhandelsenhet av regional betydelse		Liikenneväylän katkoviivamerkinä osoittama vaihtoehtoinen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen ratkaisu Trafikled betecknad med streckad linje anger en alternativ lösning eller riktgivande sträckning		Puolustusvoimien melualue (L _{Aeq,7-22} yli 55 db) Försvarsmaktens bullerområde (L _{Aeq,7-22} över 55 db)
	Työpaikka-alue Arbetsplatsområde		Liikenteen yhteystarve Behov av trafikförbindelse		Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue Område som hör till eller föreslagits höra till nätverket Natura 2000
	Teollisuusalue Industriområde		Joukkoliikenteen vaihtopaikka Omstigningsplats för kollektivtrafik		Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009) Område, väg eller objekt av riksintresse som är viktigt med tanke på kulturmiljön (RKY 2009)
	Virkistysalue Rekreatiomsområde		Liityntäpysäköintipaikka Plats för anslutningsparkering		Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma Värdefull ås eller annan värdefull geologisk formation
	Viheryhteystarve Behov av grönförbindelse		Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli Tvärgående kollektivtrafikförbindelse i huvudstadsregionen		Kunnan raja 1.1.2013 Kommungräns 1.1.2013
	Luonnonsuojelualue Naturskyddsområde		Liikenneväylän katkoviivamerkinä osoittama vaihtoehtoinen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen ratkaisu Trafikled betecknad med streckad linje anger en alternativ lösning eller riktgivande sträckning		Maakuntakaava-alueen raja Gräns för landskapsplanområdet
	Puolustusvoimien alue Försvarsmaktens område		Liikenneväylän katkoviivamerkinä osoittama vaihtoehtoinen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen ratkaisu Trafikled betecknad med streckad linje anger en alternativ lösning eller riktgivande sträckning		
			Liikenneväylän katkoviivamerkinä osoittama vaihtoehtoinen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen ratkaisu Trafikled betecknad med streckad linje anger en alternativ lösning eller riktgivande sträckning		400 kV voimajohto 400 kV kraftledning



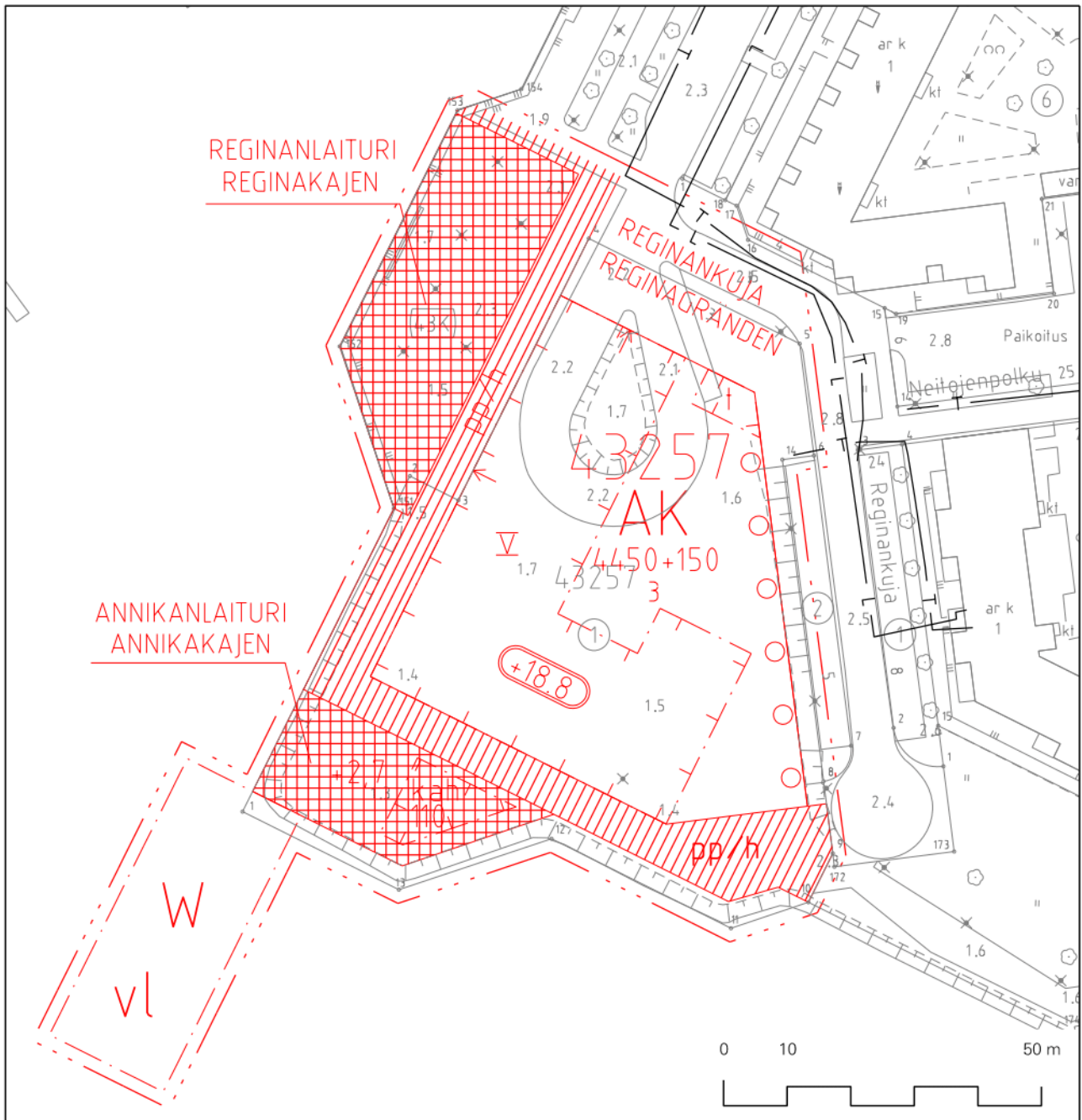




OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA
Reginkankuja 3

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Itäinen toimisto



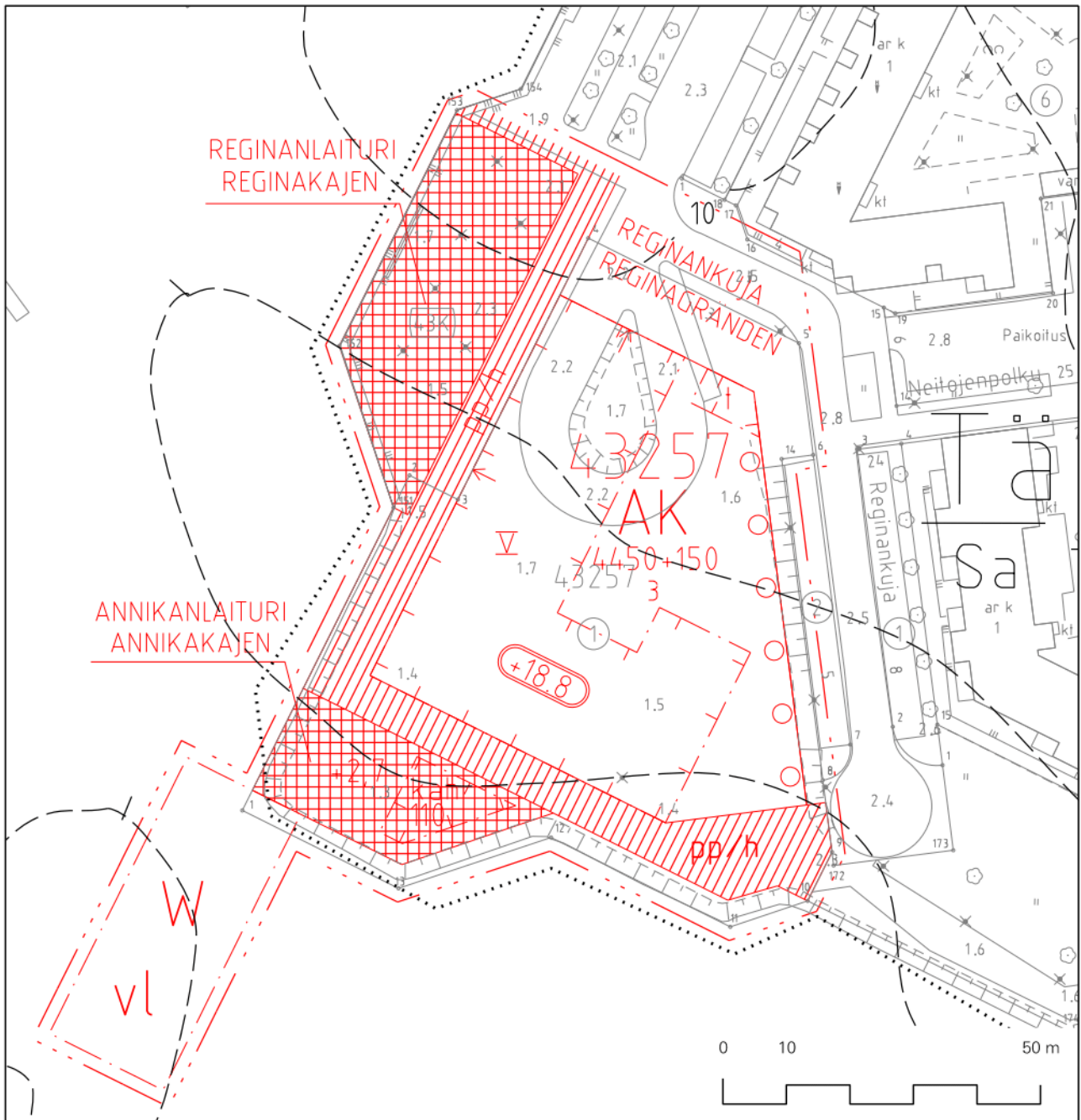


Reginkuja 3 Energiahuolto ja tietoliikenne

1 : 1000

— T — NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPPELI

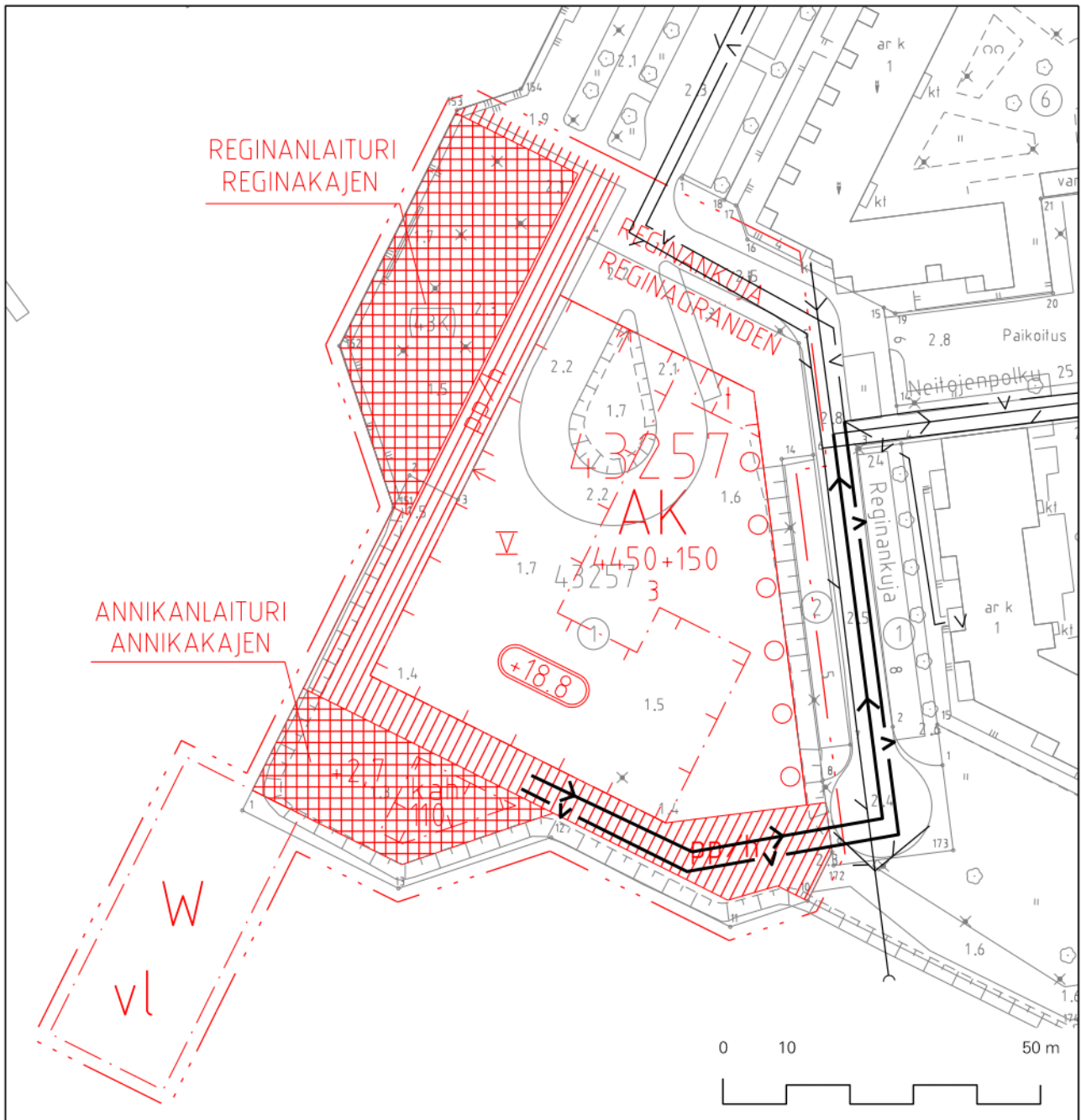
— L — NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO



Reginankuja 3 Maaperä

1 : 1000

- MAALAJIALUEEN RAJA
- 5 — SAVEN ALAPINNAN ARVIOITU SYVYYS MAANPINNASTA
- $\frac{Tä}{Sa}$ TÄYTEALUE, TÄYTEKERROKSEN PAKSUUS YLI 3m



Reginkuja 3 Vesihuolto

1 : 1000

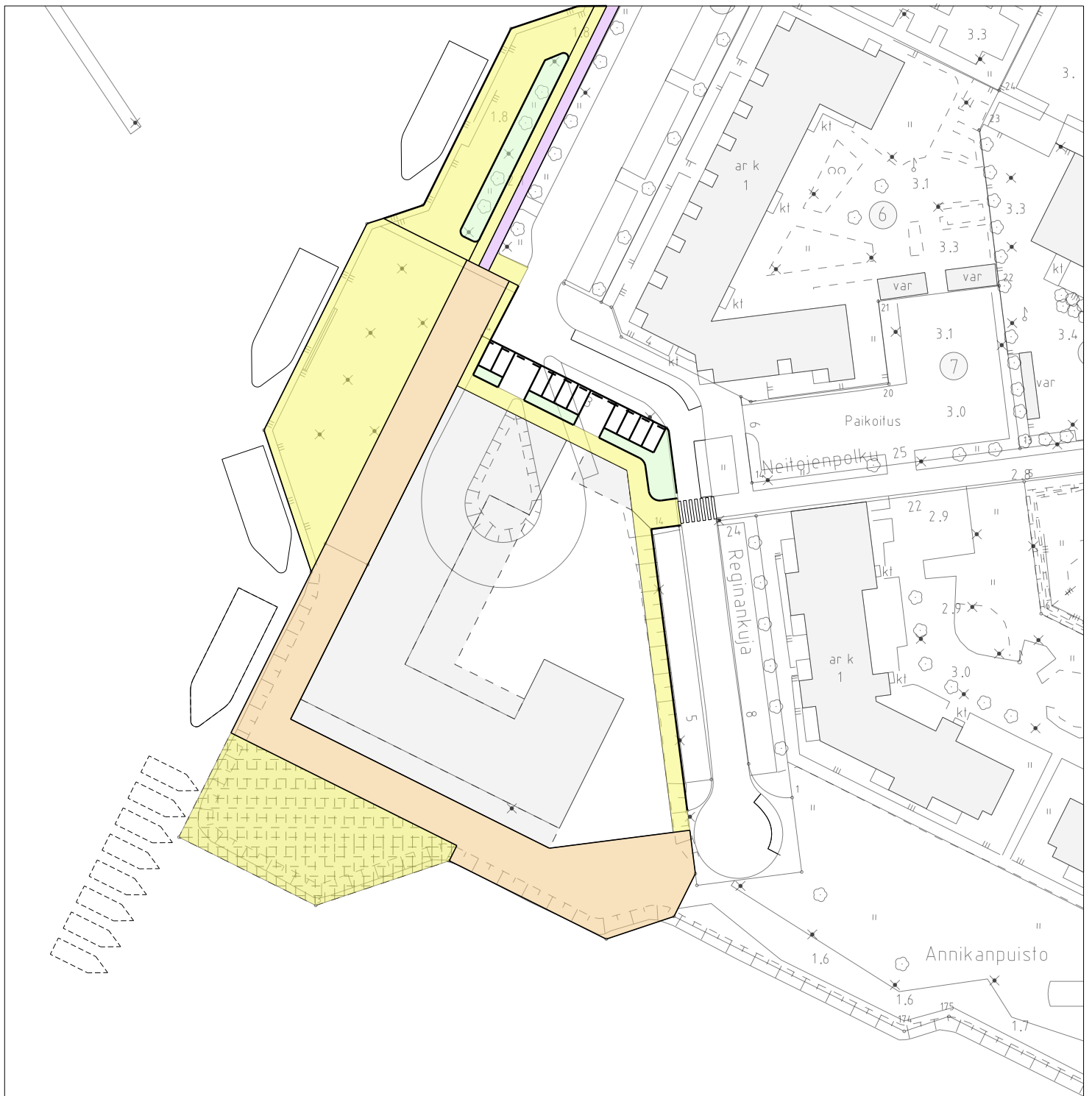
— V — NYKYINEN VESIJOHTO

— V — UUSI VESIJOHTO

—> NYKYINEN JÄTEVESIVIEMÄRI

—> UUSI JÄTEVESIVIEMÄRI

— \ — NYKYINEN HULEVESIVIEMÄRI



SELITE

- Suunnitelma-alueen raja
- Pyörätie
- Jalkakäytävä
- Yhdistetty jalankulku ja pyöräily
- Istutuskaista
- Koroke

0 10 20 30 40 50 m



Tasokoordinaatio / Plankoordinaatsystem: ETRS-GK25 Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: N2000			
Reginankuja 3 liikennesuunnitelma luonnos		Piir. n:o	K.osa
		43	
		Suhde 1:1000	
		Korvaa/Korvattu	
		Ehd.	
		Hyv.	
Piirt.	Laat.	Tark.	Pvm.
MER	MER		01.10.2013
KSV / LIIKENNESUUNNITTELUOSASTO			



ilmakuva etelästä (2006)



keskeneräinen rantaraitti ja rakentamaton tontti idästä katsottuna

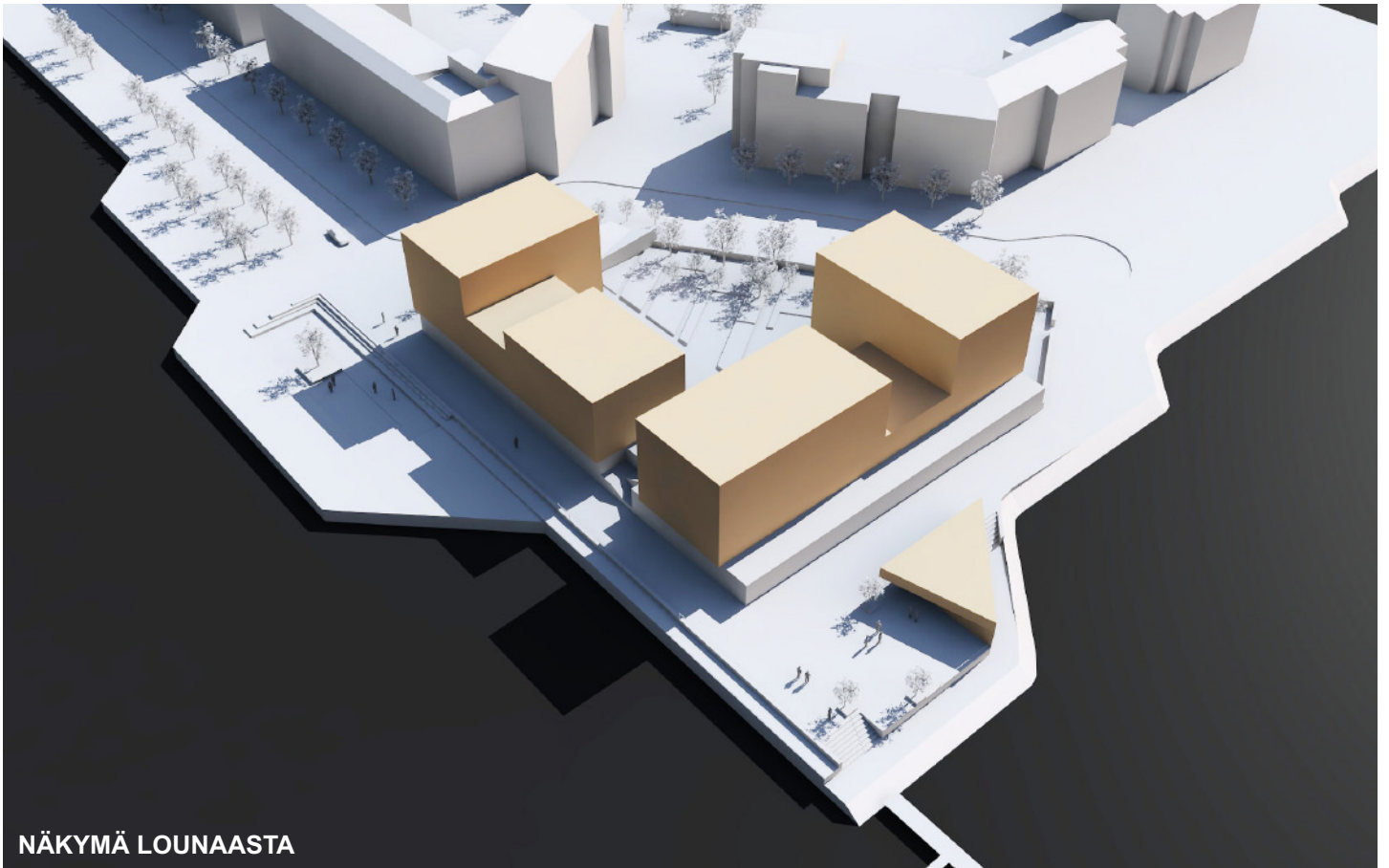


keskeneräinen ranta-aukio

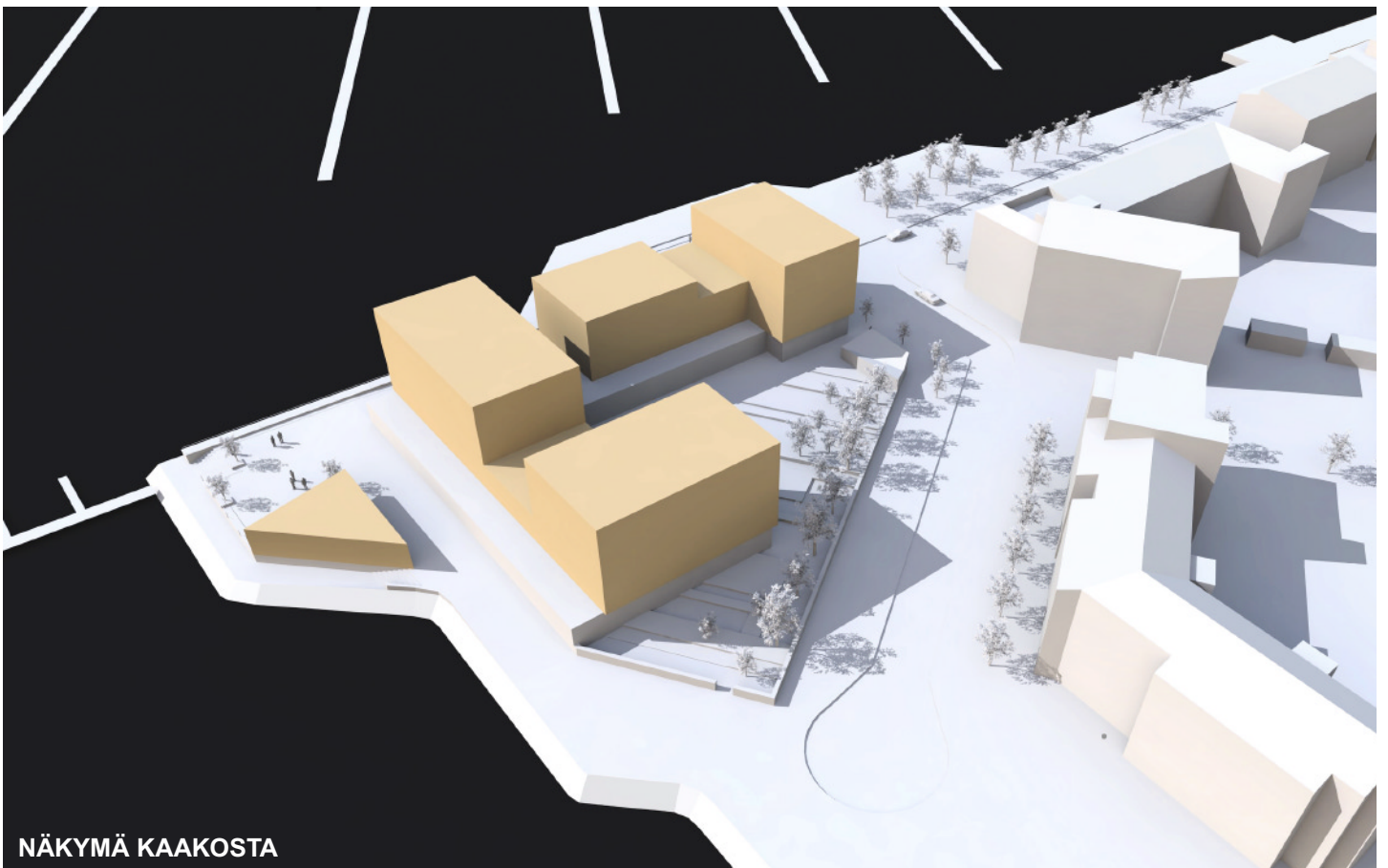


Reginankuja pohjoisesta katsottuna



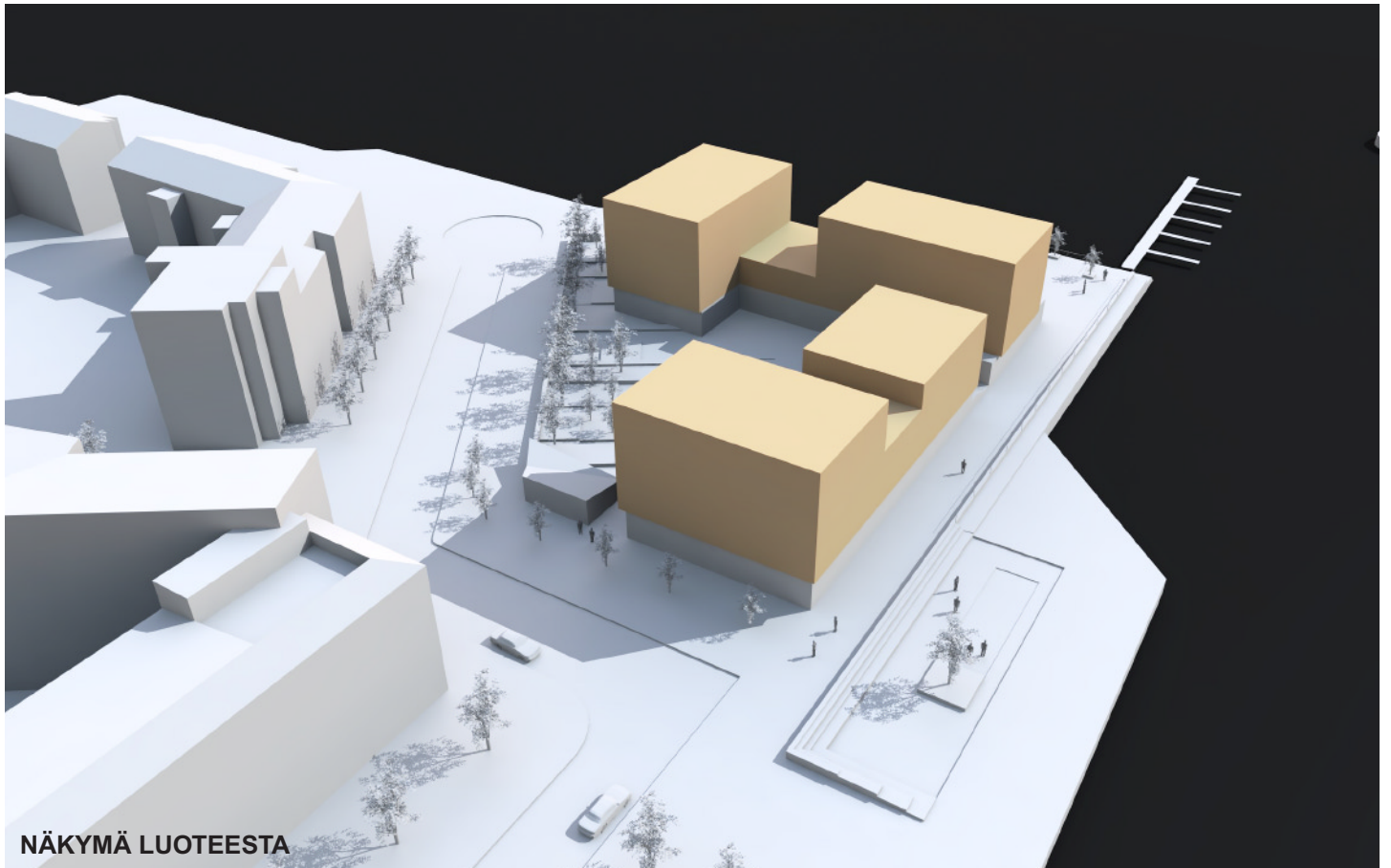


NÄKYMÄ LOUNAASTA

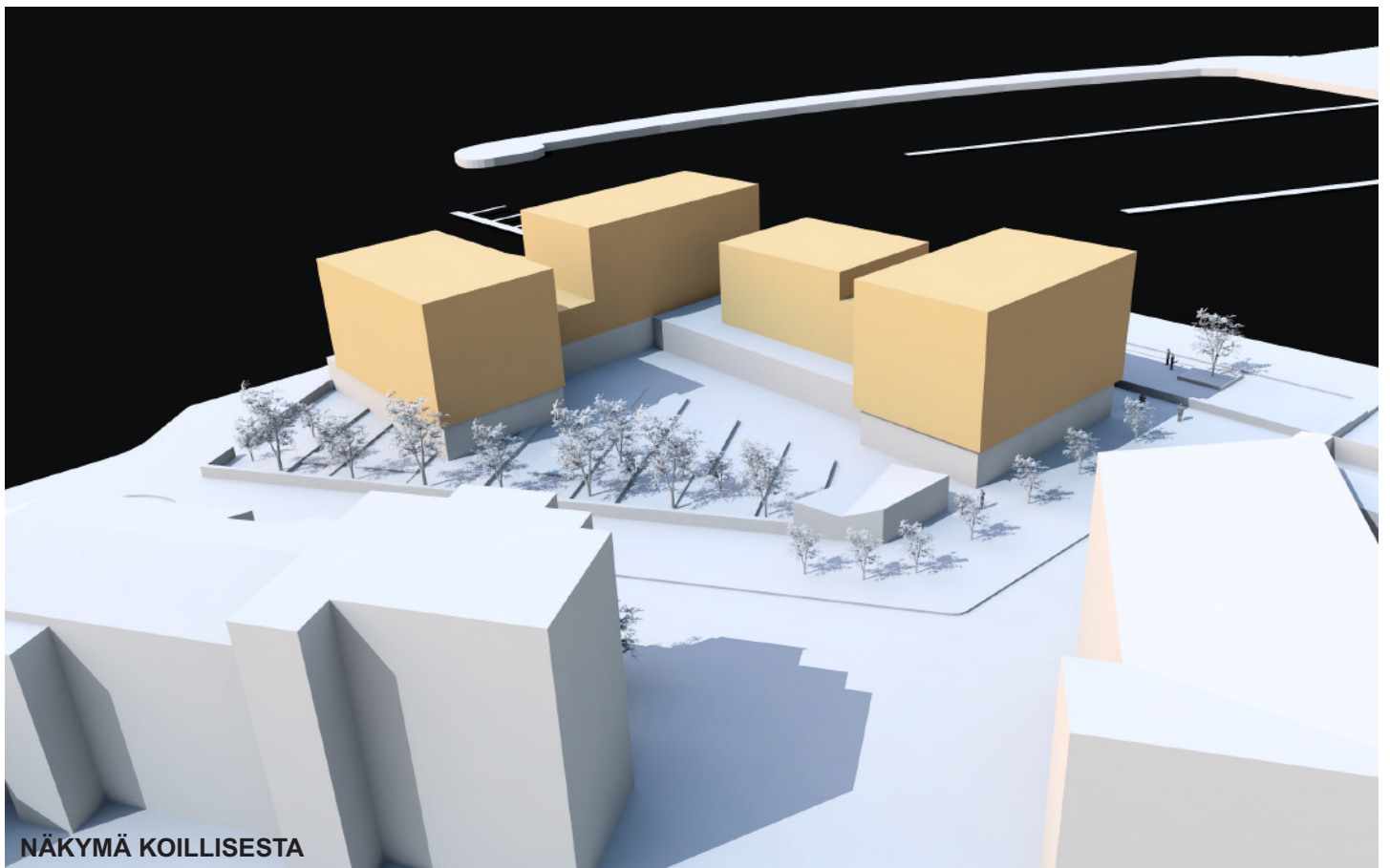


NÄKYMÄ KAAKOSTA





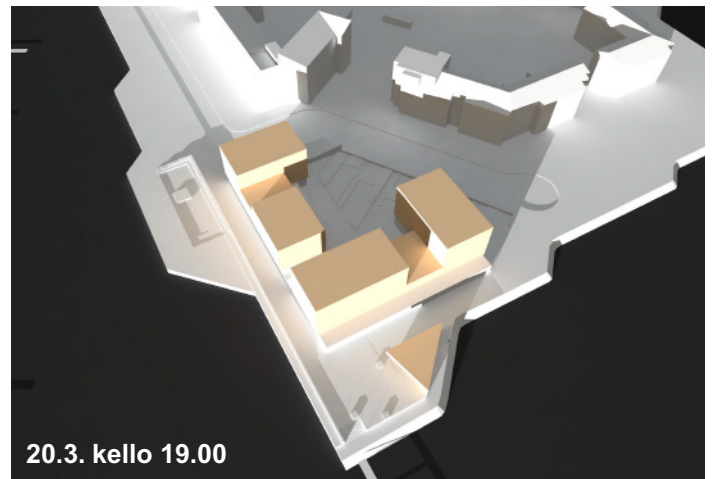
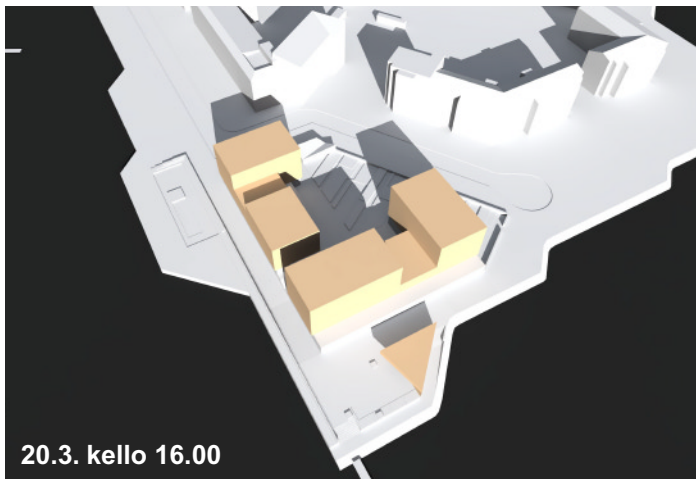
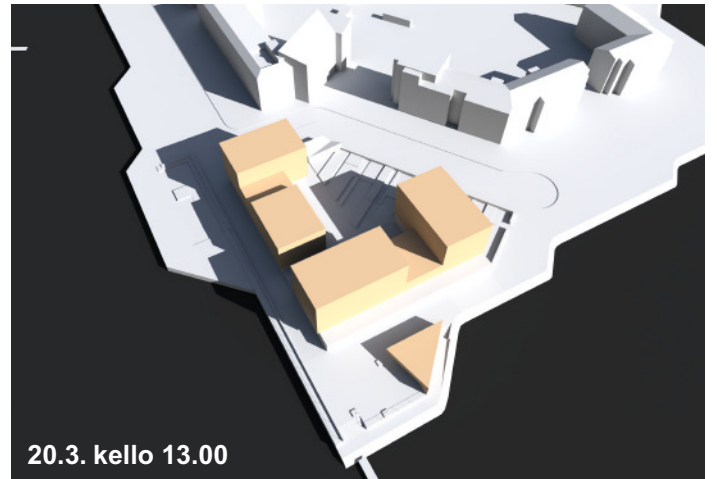
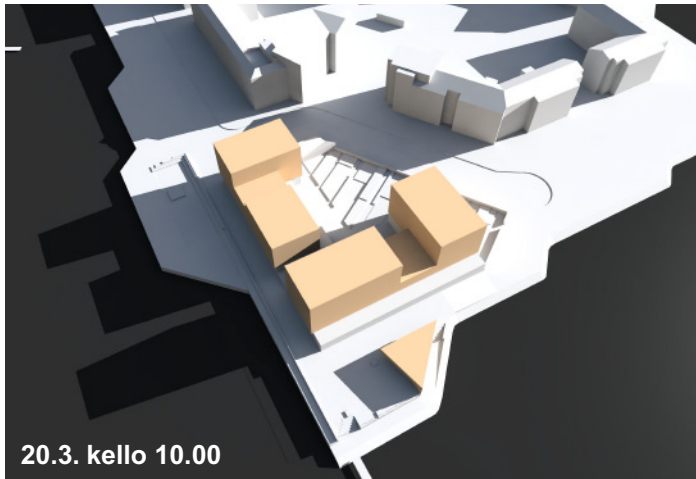
NÄKYMÄ LUOTEESTA



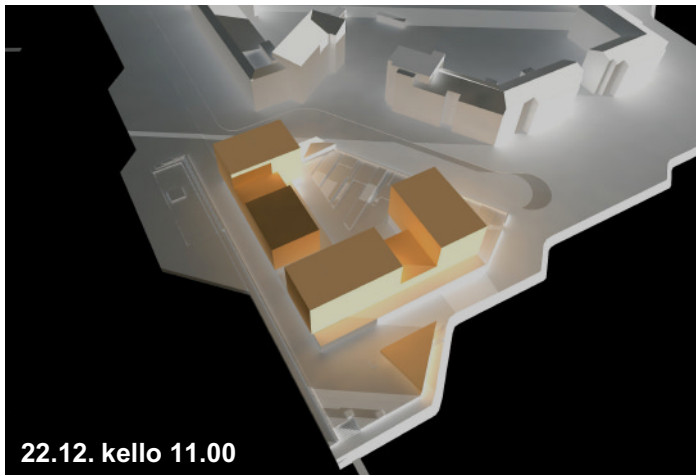
NÄKYMÄ KOILLISESTA



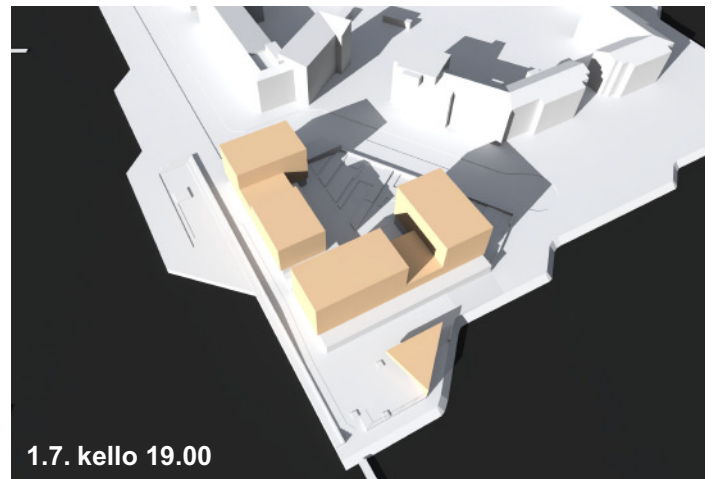
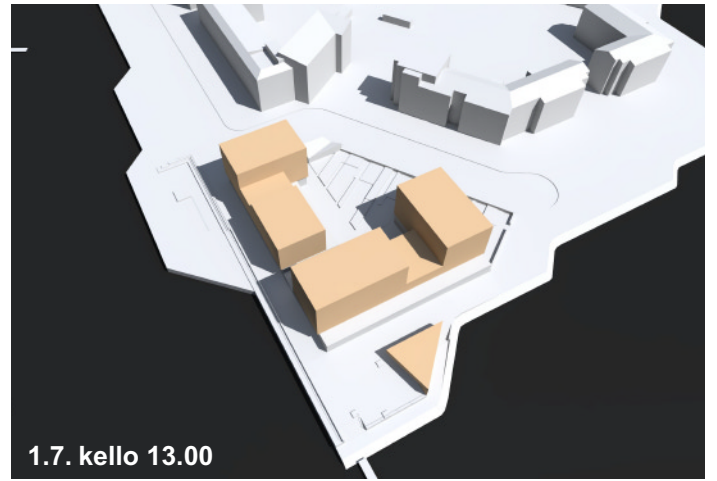
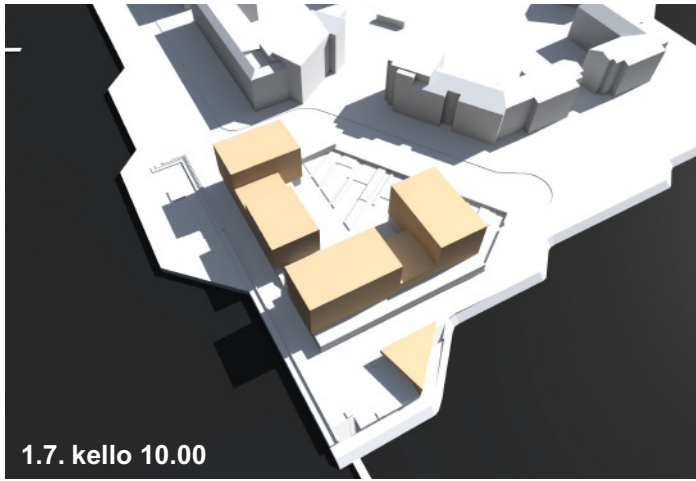
MAALISKUU

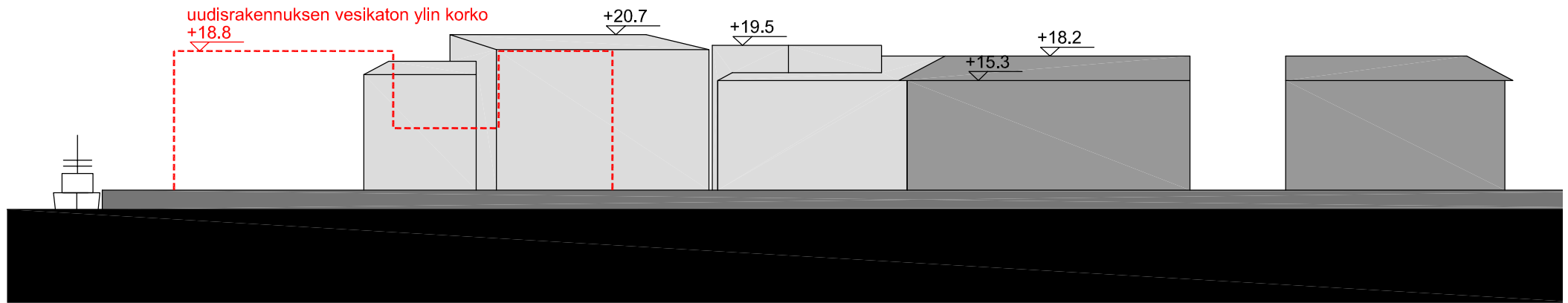


JOULUKUU

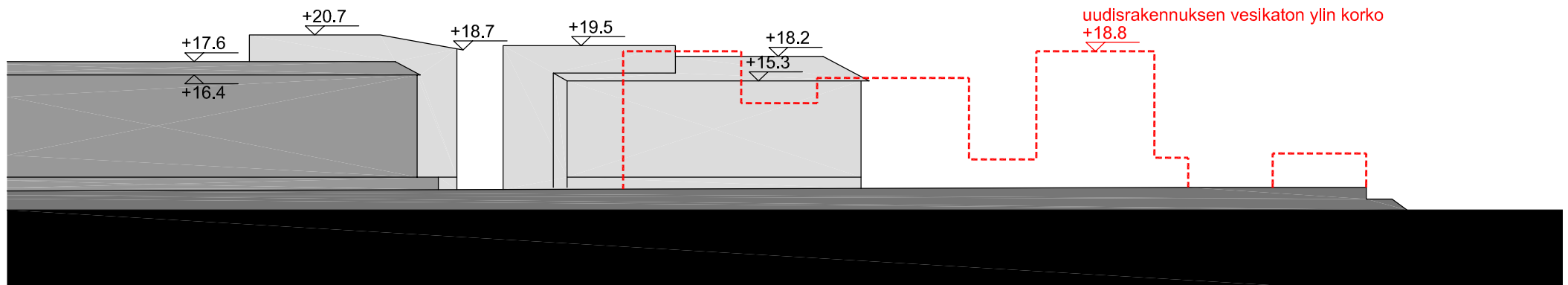


HEINÄKUU





ALUEJULKISIVU LOUNAASEEN
havainnekuvan massoittelu punaisella katkoviivalla



ALUEJULKISIVU LUOTEESEEN
havainnekuvan massoittelu punaisella katkoviivalla



REGINANKUJA 3 / LÄHIYMPÄRISTÖ

VIITESUUNNITELMA / 30.08.2013 / JAH - AAT - HKR

VIITESUUNNITELMA // HERTTONIEMI, Reginankuja

SELOSTUS

Lähtökohtana suunnitelmalle on ollut paikka ja sen erityisarvot. Tärkeitä elementtejä ovat näkymät merelle, ilmansuunnat sekä rantaraitti.

Ranta-alueen puisto, kahvilarakennus, aukio sekä tukimuurit portaineen sijoittuvat rantaraitin linjojen suuntaisesti muodostaen eheän kokonaisuuden lähialueen muun rakennetun koordinaatiston kanssa.

Suunnitelmaa ja reunaehdoja on käyty läpi kaupungin eri asiantuntijoiden kanssa; rakennusvalvontavirastossa lupa-arkkitehti Markku Lehtinen, liikuntavirastossa Tapio Lappalainen ja kiinteistöviraston geo-osastolta Pekka Holopaisen osasto (Paula Laukko ja Osmo E. Korhonen) sekä tonttiosaston Satu Järvinen. Rakennusvirastossa on haastateltu seuraavia henkilöitä; Birgitta Rossing, Jenna Ikonen, Ville Alajoki, Peter Henny, Jukka Myyryläinen sekä Timo Korhonen. Tämän lisäksi on hyödynnetty HKR:n arkiston rakennepiirustuksia lähialueen olevista ranta-alueiden tukimuurirakenteista. Tärkeimmät esiin tulleet huomiot; kahvilarakennuksen lattiakorko voidaan esittää minimissään korkoon +2.7 (siis alle tulvakoron) koska ei ole pysyvää asumista, tukimuurien rakenteissa huomioitava huoltotarve, kahvilan ja tukimuurien yhteensovittaminen varmistettava jatkossa sekä perustamiseen liittyvät reunaehdot vaativat tarkempia geoteknisiä pohjatutkimuksia. Alueen täytöt on tehty vuosien 1988-2001 välillä Sataman toimesta. Täytöt ovat savimaan (korko -16) päälle puhtaita ylijäämämassoja.

Kahvilarakennus /

Rakennus on kappalemäinen, yhtenäinen volyymi. Materiaalipaletti pyritään pitämään vähälukuisena mutta arvokkaana, julkista tilaa korostavana. Päämateriaaliksi on hahmoteltu betoninen kuorijulkisivu - betonille on haettu ilmettä ja luonnetta kemiallisesti värjätyllä (betoniin imeytetyt kemikaalit reagoivat sementin kanssa) umbra-pinnalla. Terassijulkisivulla on isot lasiseinäelementit, jotka ovat avattavissa kokonaan - sisä- ja ulkotila toimivat saumattomasti yhdessä. Kahvilan sisältä on panoraamanäkymät myös suoraan merelle.

Näiden lisäksi rakennuksen arkkitehtuurissa on otettu huomioon tärkeä seikka - rakennuksen `viides julkisivu`, katto. Kattomaisema näkyy erityisesti viereisen uuden kerrostalon asunnoista. Vesikatteeksi ehdotetaan ns. viherkattoa, jonka hyödyt ovat esteettisyyden lisäksi moninaiset. Viherkatto sitoo sadevettä, suojaa kattorakenteita ja toimii kesällä lämmöneristeenä sekä lisää luonnon monimuotoisuutta kaupunkialueella.

Rakennuksen edessä on rantaraitin aukio, joka toimii osin kahvilan terassina. Terassin katupinta on nyansoitu muusta julkisesta katutilasta eri pintamateriaalilla sekä muutamalla puulla, joiden juuressa on istuintasot. Tasojen materiaali on käsittelemätöntä Siperian lehtikuusta, joka harmaantuu ajan myötä.

Kahvilan jätejärjestelyt on osoitettu kiinteäksi osaksi rakennuksen massaa.

Puisto /

Puistoalueen ydinajatus on toimia lähialueen asukkaiden sekä satunnaisten liikkujien yhteisöllisenä kohtauspaikkana - "olopuistona".

Materiaalit ovat juurevia luonnonmateriaaleja; graniittia ja puuta.

Toiminnallisesti puisto antaa mahdollisuuden oleskeluun (porrastasot), pelailuun (petankki) tai leikkimieliseen toimintaan (jatulintarha).

Ilmansuunnallisesti puisto on varsin ideaali avautuen etelä-länsisuuntaan tarjoten auringonvaloa iltaan asti.

Katualue /

Niemenkärjen olevat korot ovat verrattain matalalla ja kahvilarakennuksen vaatiman koron vuoksi aluetta joudutaan korottamaan. Tämä vaatii olevien tukimuurien työstöä sekä luiskia (2%) katualueelle. Esteettömyys, huolto- ja pelastusajo sekä talviajan lumenlajitys on huomioitu. Valaistus ja pintamateriaalit noudattavat lähiympäristön hyväksi havaittuja periaatteita. Polkupyörille on osoitettu paikat puiston läheisyydestä.

Kahvilarakennus antaa tilaa aukiolle sijoittamalla niemenkärjen oikeaan laitaan. Aukio on eteläreunasta vedetty hieman sisään, jolloin tukimuurin läheisyyteen syntyy miellyttävä mikroilmastollinen alue. Myös tuon osan olevat tukimuurit voidaan säilyttää. Osa vinotukimuureista joudutaan purkamaan ja rakentamaan uudelleen. Tämä siksi, koska tavoitellut korkeusasemat eivät muuten täyty. Lisäksi viereisen asuinkerrostalokorttelin vuoksi mittatoleranssit ovat melko tiukat.



Rantaraitin suunnalta kohti venesatma-aluetta.



Reginankujan jatkeelta kohti suunnittelualan kärkeä.

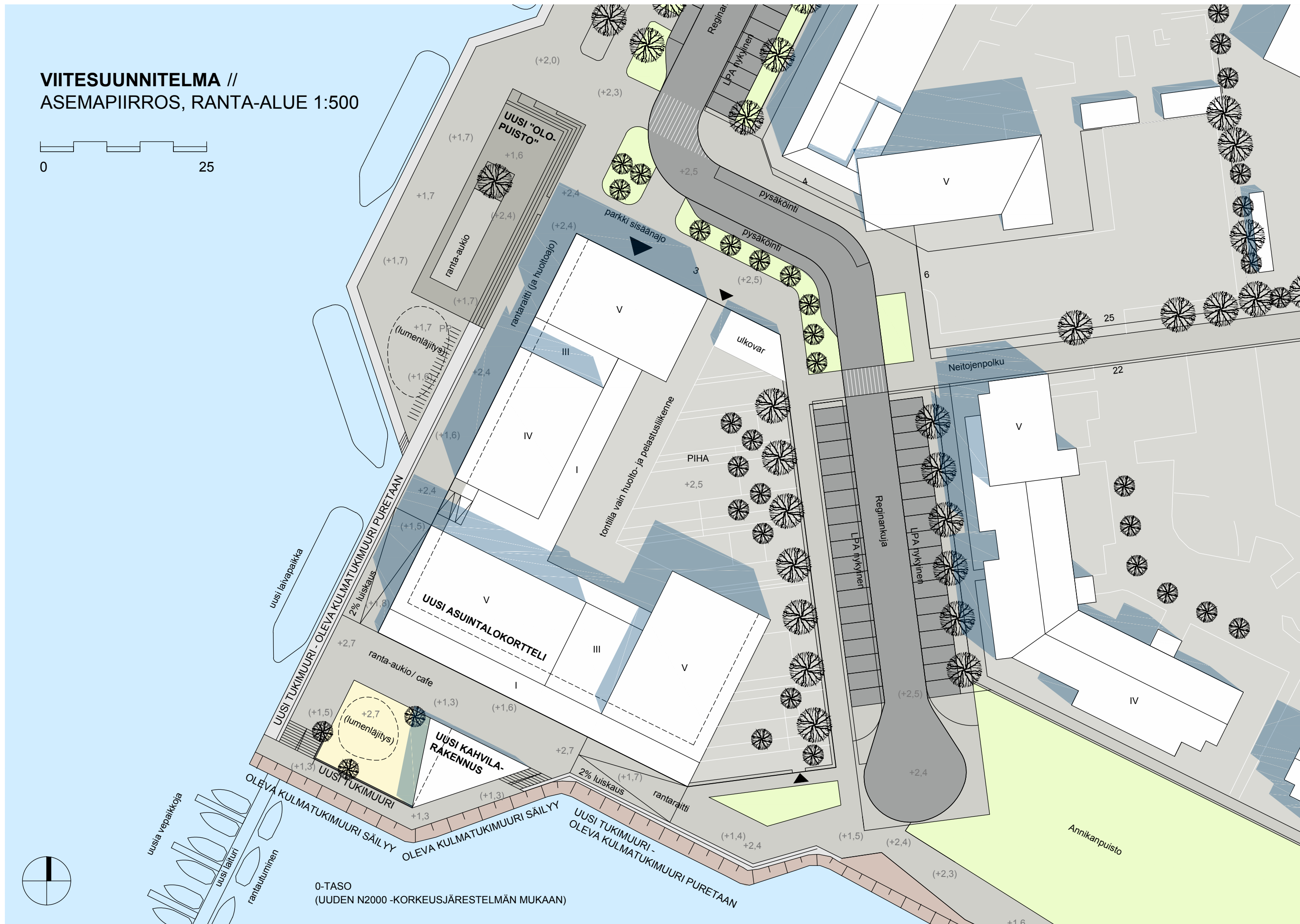
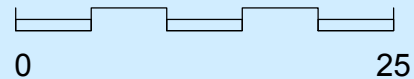


Annikanpuiston suunasta kohti suunnittelualuetta.



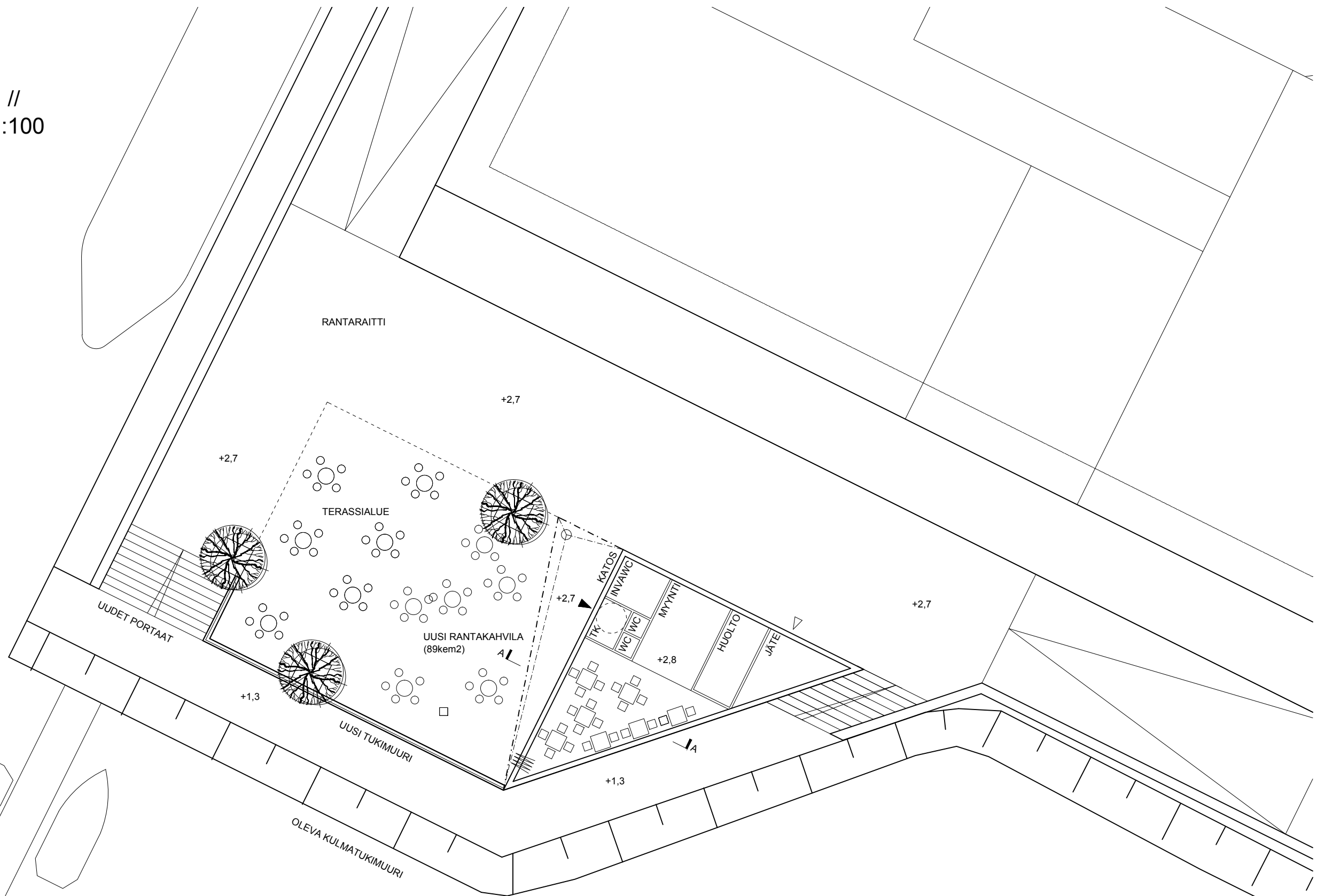
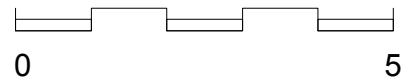
Kahvilarakennuksen kohdalta kohti merta.

VIITESUUNNITELMA //
ASEMPIIRROS, RANTA-ALUE 1:500

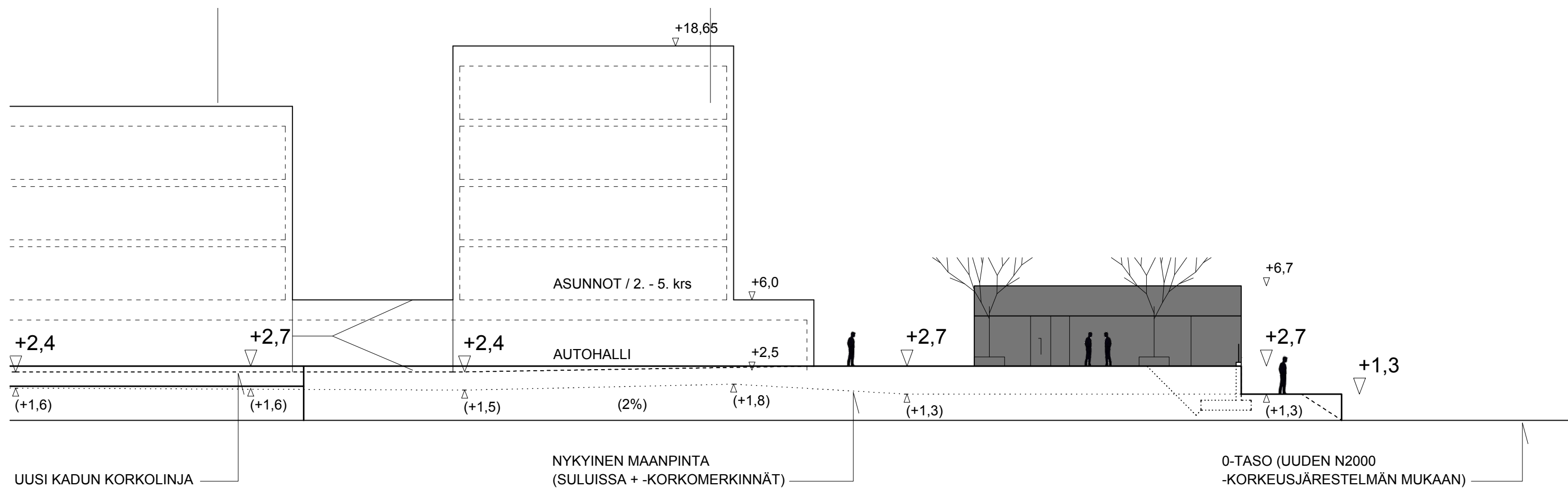
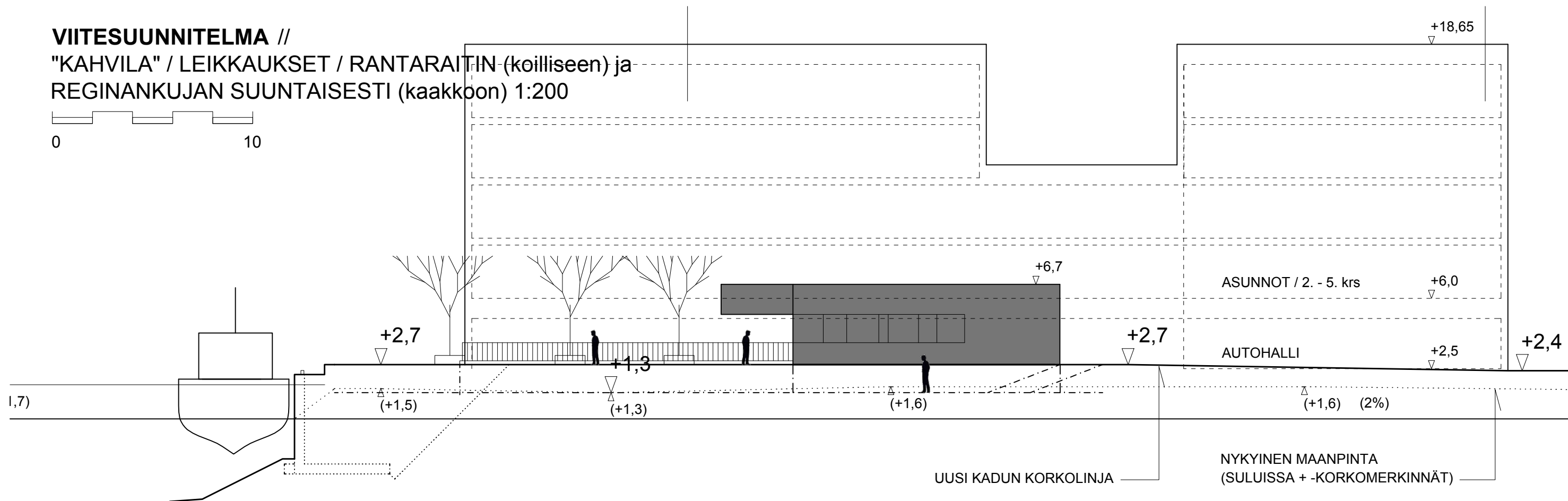
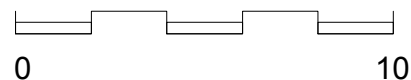


0-TASO
 (UUDEN N2000 -KORKEUSJÄRESTELMÄN MUKAAN)

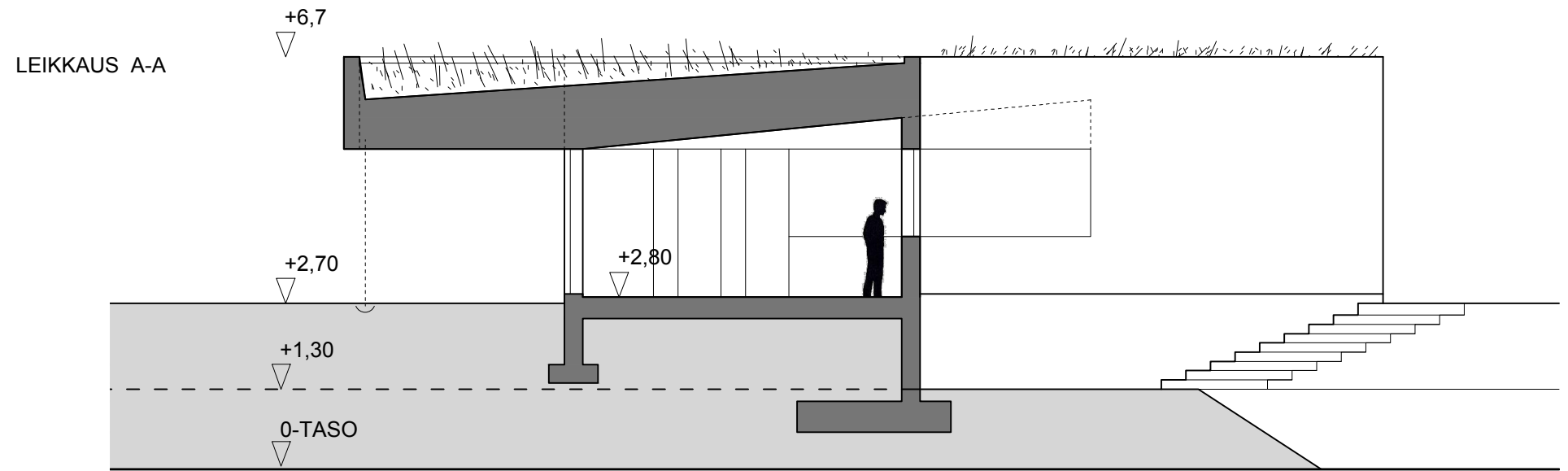
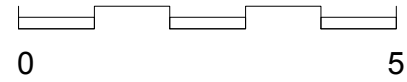
VIITESUUNNITELMA //
"KAHVILA" / POHJA 1:100



VIITESUUNNITELMA //
"KAHVILA" / LEIKKAUKSET / RANTARAITIN (koilliseen) ja
REGINANKUJAN SUUNTAISESTI (kaakkoon) 1:200



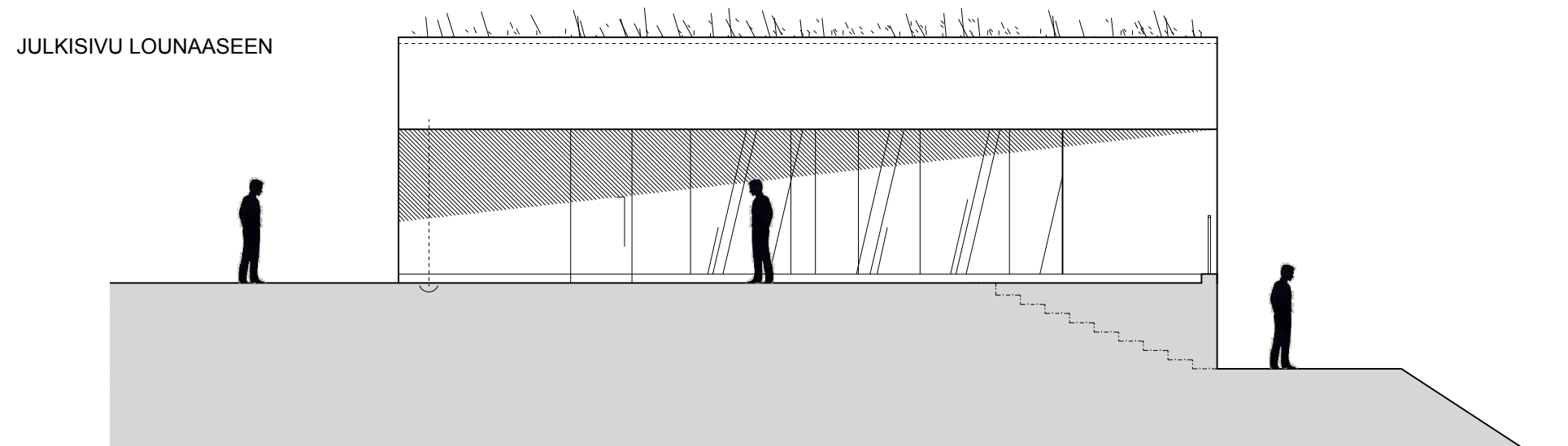
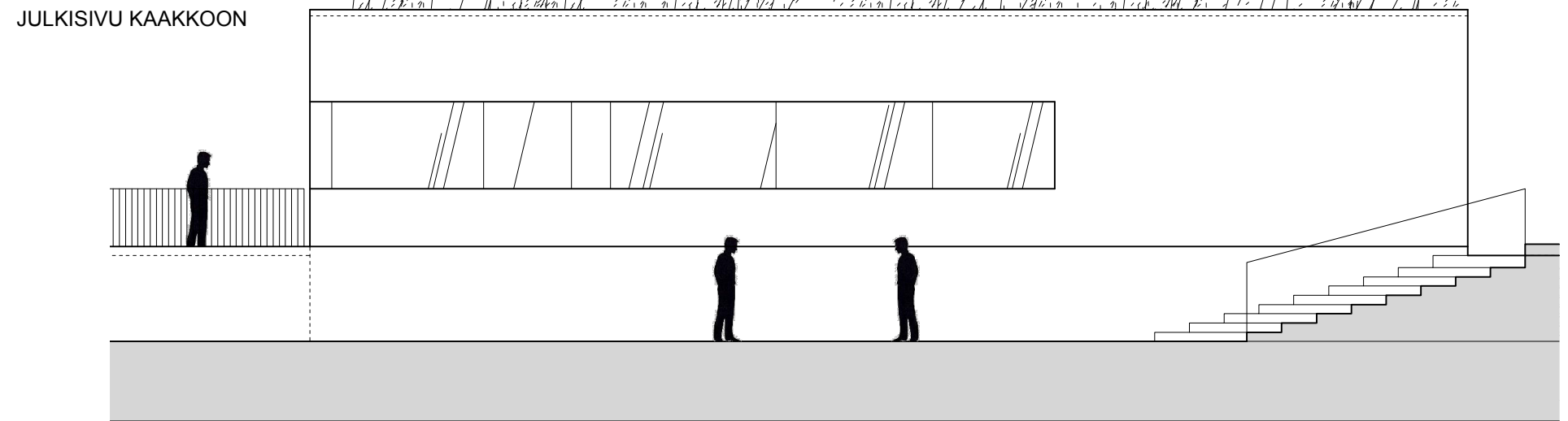
VIITESUUNNITELMA //
"KAHVILA" / LEIKKAUS ja JULKISIVUT
 kaakkoon+luoteeseen 1:100



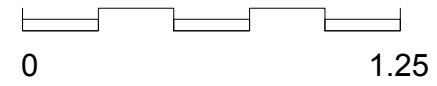
REFERENSSEJÄ JA MATERIAALEJA /



KOhteet ylhäältä alas /
 Hertzog & deMeuron: ricola tuotantorakennus, Mulhouse Ranska 1993
 Huttunen-Lipasti-Pakkanen: jääpuisto, Helsinki 2009
 KZS: kahvila hiili, Helsinki 1999
 BIG: gammel hellerup lukio, Hellerup Tanska 2013



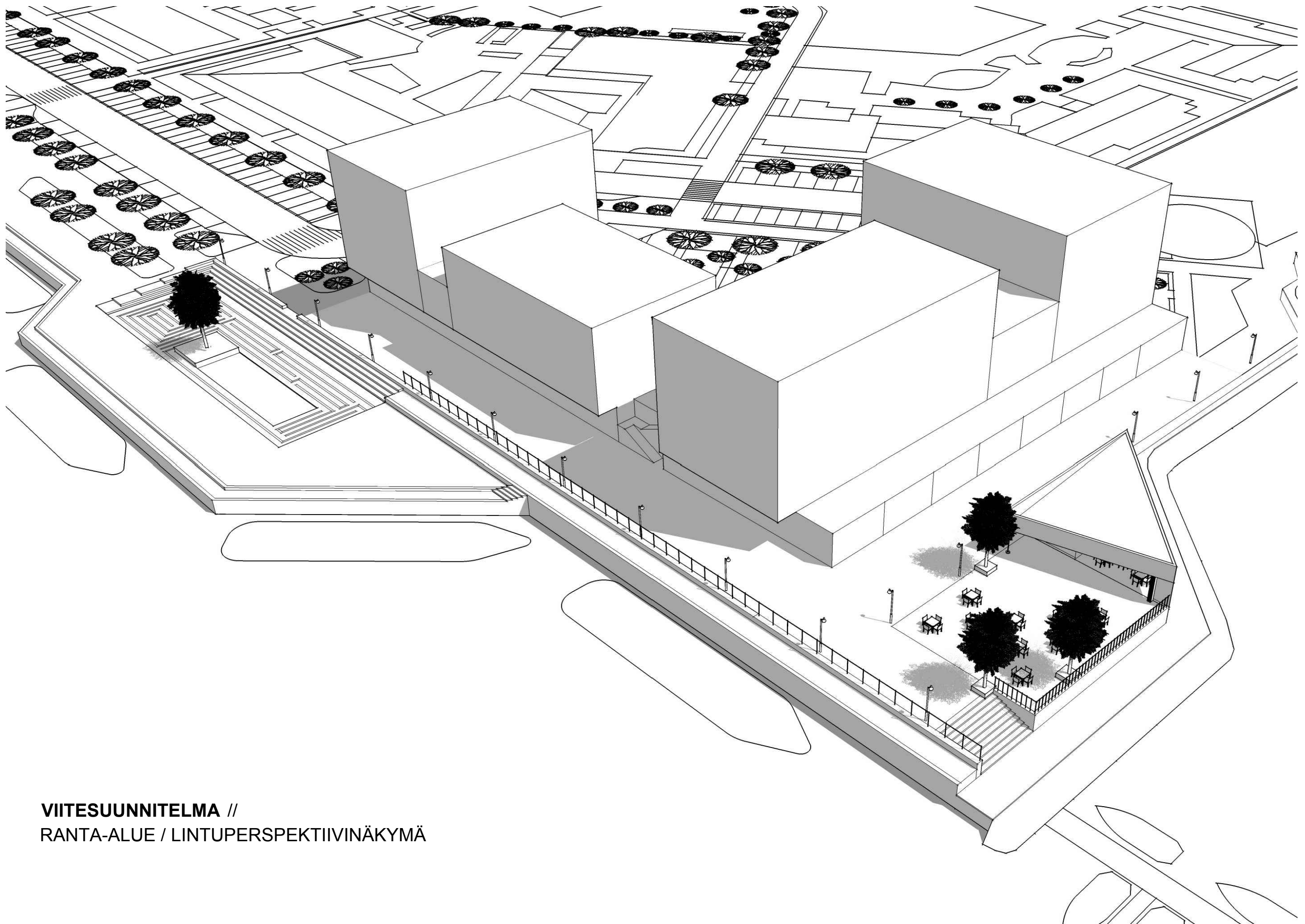
VIITESUUNNITELMA //
"KAHVILA" / JULKISIVUOTE 1:25



MATERIAALIT /

- 1. VIHERRATTO
- 2. BETONI, UMBRA
- 3. LASI
- 4. TERÄS
- 5. BETONI





VIITESUUNNITELMA //
RANTA-ALUE / LINTUPERSPEKTIIVINÄKYMÄ



VIITESUUNNITELMA //
"KAHVILA" / PERSPEKTIIVINÄKYMÄ

VIITESUUNNITELMA //
"PUISTO" / PERSPEKTIIVINÄKYMÄ

