



LAUTTASAARI

KORTTELI 31114, TONTTI 15

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



KIVIAIDANKATU KORTTELI 31 114/ TONTTI 15, ILMAKUVA KOILLISESTA

Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy 03.12.2013

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12241
PÄIVÄTTY 10.12.2013

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan (Lauttasaari)
korttelin 31114 tonttia 15

Hankenumero: 0790_17
HEL 2013-005429

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 5.10.2013
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 10.12.2013
Nähtävilläolo (MRL 65 §):
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Lauttasaaren Vattuniemessä osoitteessa
Kiviaidankatu 3–7.

LIITTEET

Osallistumis- ja arvioimissuunnitelma
Seurantalomake
Sijaintikartta
Ilmakuva
Asemakaavan muutoksen pienennös
Viistoilmakuva koillisesta
Viistoilmakuva luoteesta
Näkymä Kiviaidankadulta
Aluejulkisivut
Ote maakuntakaavasta
Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
Ote Yleiskaava 2002:sta
Ote ajantasa-asemakaavasta
Meluselvitys asemakaavanmuutosta varten
Ympäristökeskuksen lausunto maaperän puhdistamisesta 14.10.2010

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos mahdollistaa liike- ja toimistotalotontin 31114/15 (K) muuttamisen asuinkerrostalojen tontiksi (AK), jolle voidaan sijoittaa myös julkisia ja yksityisiä palvelutiloja. Tontin rakennusoikeus on 15 750 k-m², josta enintään 1 000 k-m² ja vähintään 525 k-m² on julkisille palveluille, liike-, myymälä-, ravintola-, toimisto- ja työtiloille osoitettua kerrosalaa. Tonttitehokkuusluku on $e = 2,33$. Nykyisen asemakaavan rakennusoikeus on 18 650 k-m². liike- ja toimistorakennusten (K) kerrosalaa. Siihen verrattuna asemakaavan muutoksen rakennusoikeuden vähennys on 2 900 k-m².

Tontin noin 160 autopaikkaa sijoitetaan tontin maanalaisiin tiloihin, joihin ajo ohjataan kadulta. Vähimmäisvaatimuksen määrän ylittäviä autopaikkoja voidaan käyttää myös naapuritonttien asemakaavan velvoitepaikkoina.

Nähtävillä olleeseen kaavaluonnokseen verrattuna muutoksessa rakennusaloja on tontin itäosassa tarkistettu, lisätty määräys asuinhuoneiden ikkunoiden suuntauksesta ja täsmennetty asiakaspalvelutilojen määräksiä.

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty yksityisestä aloitteesta. Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti Esitetyt mielipiteet (neljä) on otettu huomioon kaavan tavoitteiden puitteissa.

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskee kaksi erityistavoitetta:

- riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueidenkäytössä varmistettava tonttimaan riittävyys
- pilaantuneen maa-alueen puhdistustarpeen selvittäminen ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin.

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Kaavaa muutetaan alueella, jolla asuntotuotannolla on hyvät edellytykset toteutua sekä valmiiksi rakennetun katu-ympäristön, palveluverkon että rakentamisvalmiuden osalta.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Maakuntavaltuuston 20.3.2013 hyväksymässä Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa maakuntakaavan tai 2. vaihemaakuntakaavan kanssa.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004, kaava-alue kuuluu kerrostalovaltaiseen alueeseen (asuminen/toimitila), jota kehitetään asumisen, kaupan, julkisten palvelujen ja virkistykseen sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomaan toimitilakäyttöön ja alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 11404 (hyväksytty 21.6.2006). Kaavan mukaan tontti 31114/15 on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), jolle saa sijoittaa 1 900 k-m² päivittäistavaramyymälän. Asemakaavan rakennusoikeus on 18 650 k-m² ja tonttitehokkuus $e = 2,76$. Tässä kaavassa luotiin perusta korttelin kokonaisratkaisulle. Asemakaava ei ole toteutunut.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin

Muut suunnitelmat ja päätökset

Tontti kuuluu alueeseen jonka kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 23.3.2006 säilyttää toimitila-alueena. Kaupunkisuunnittelulautakunta

päätti 29.11.2011 hyväksyä tonttien 31114/6, 8 ja 15 asemakaava-suunnittelun lähtökohdaksi käyttötarkoituksen muuttamisen pääosin asumiseen siten, että rakentamattomien tonttien tehokkuutta tarkistetaan alaspäin korttelin muun osan rakentamistapaan yhteensopivaksi ja niin, että niille voidaan asumisen lisäksi sijoittaa alueelle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluja.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 6.9.2013. Kaikki maaston ja rakennusten korkeusasemaa tarkoittavat luvut ovat tässä asemakaavan muutoksessa 0,305 metriä ylempät kuin mitä ne ovat kumottavassa asemakaavassa johtuen Helsingin karttajärjestelmän muutoksesta 1.1.2013, jossa perustasoa on nostettu 0,305 metriä. Tämä tulee ottaa huomioon asemakaavanmuutosta ja kumottavaa kaavaa vertailtaessa.

Maanomistus

Tontti on yksityisomistuksessa.

Rakennettu ympäristö ja palvelut

Alue sijaitsee Lauttasaassa korttelissa 31114, joka on pääosin 2000-luvulla rakennettua asuinkerrostaloaluetta. Kortteli sijaitsee Vattuniemen palvelukeskittymän Heikkilänaukion itälaidalla. Kiviaidankadun eteläpuolella on Villakehräämönä tunnettu teollisuusrakennus, jossa sijaitsee mm. päivittäistavaraliike.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Ympäristöhäiriöt ja maaperän pilaantuminen

Melkonkadun keskivuorokausiliikennemäärä KVL on nykytilanteessa (suluissa ennuste vuodelle 2035) Heikkiläntiellä 6 000 (8 100), Melkonkadulla 3 300 (4 455), Kiviaidankadulla 1 500 (2 025) ja Vattuniemenkadulla 10 326 (13 940) ajoneuvoa.

Tontilla sijainneet rakennukset on purettu ja tehty maaperän haitta-ainetutkimus. Maaperä on vaihdettu rakennusten purkamisen yhteydessä (Helsingin ympäristökeskuksen lausunto 14.10.2010 maaperän puhdistamisesta on selostuksen liitteenä).

3 TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on asutokorttelin täydennysrakentaminen korttelia ja katukuvaa täydentävillä asuinkerrostaloilla ja julkisten palvelutilojen, liike-, myymälä-, työ- ja toimistotilojen osoittamisella tontille. Tavoitteena on tontin autopaikkojen sijoittaminen tontille maanalaisiin tiloihin ja tehdä myös mahdolliseksi käyttää vähimmäisvaatimuksen ylittäviä autopaikkoja naapuritonttien asemakaavan velvoitepaikkoina.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksella 2000-luvulla muilta osin valmiiksi rakennettu asutokortteli täydennetään vaihtelevankorkuisilla asuinrakennuksilla, joihin voidaan sijoittaa myös palveluja.

Asemakaavan muutos perustuu hakijan arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy:llä teettämään viitesuunnitelmaan, jossa rakennukset ryhmitellään vastapäisen Villakehräämönä tunnetun toimitilarakennuksen kaupunkikuvalliseksi pariaksi. Korkeiden rakennusten päätyjen suuntaaminen Kiviaidankatuun avaa asutokorttelin eteläsivuun matalampia väliosia, mikä parantaa korttelin pihojen aurinkoisuutta. Kiviaidankadun puolelle muodostetaan pieniä etuaukioita.

Asuntojen lisäksi asemakaava mahdollistaa julkisten ja yksityisten palvelujen sijoittumisen täydentämään Heikkilänaukion palveluvarustusta. Noin 160 autopaikkaa sijoitetaan tontille maanalaisiin tiloihin, jonne ajetaan kadulta yhdestä ajoluiskasta. Vähimmäisvaatimuksen ylittäviä autopaikkoja voidaan käyttää naapuritonttien asemakaavan velvoitepaikkoina.

Asemakaavan muutoksen rakennusoikeus on 15 750 k-m², josta enintään 1 000 k-m² ja vähintään 525 k-m² on julkisille palveluille, liike-, myymälä-, ravintola-, toimisto- ja työtiloille osoitettua kerrosalaa. Tonttitehokkuusluku on $e = 2,33$. Asemakaavan muutoksessa rakennusoikeuden vähennys on 2 900 kerrosneliömetriä.

Nähtävillä olleeseen kaavaluonnokseen nähden on asemakaavan muutoksessa tontin itäisivulle suunnitellun rakennuksen rakennusala tarkistettu ja rakennuksen asuinhuoneiden ikkunoiden epäsuorasta suuntauksesta lisätty määräys. Asemakaavan muutoksessa julkisten ja yksi-

tyisten palvelujen rakennusoikeutta ja sijoittumista tontille on täsmennetty.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Vattuniemen kaupunkirakenne muuttuu asuntovaltaisemmaksi korttelin 31114 rakentuessa valmiiksi. Heikkilänaukion asema Vattuniemen keskuksena vahvistuu, kun asemakaavalla luodaan edellytykset lähipalvelujen sijoittumiselle. Korttelin täydentäminen asuinrakennuksilla tekee avariin, aitaamattomien piha-alueiden yhdistämisestä korttelialueesta asumiselle hyvin soveltuvan paikan lähellä alueen palveluja hyvien liikenneyhteyksien varrella.

Suunniteltu rakentaminen on voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna enintään samankorkuista tai matalampaa, lukuun ottamatta eräitä rakennusosia Kiviaidankadun varrella ja ilmanvaihtolaitteiden tilanvarauksia. Matalat rakennusosat avartavat näkymiä naapuritalojen asunnoista ja parantavat korttelin pihojen aurinkoisuutta.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä

Ympäristöhäiriöt

Kadunpuoleisten asuinhuoneistojen ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyys liikenteen melua vastaan tulee olla vähintään 32 dB(LAeq). Kadunpuoleiset parvekkeet tulee lasittaa.

6

SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille As Oy Helsingin Balthasar c/o Skanska Talonrakennus Oy:n hakemuksen johdosta (saapunut 3.10.2013).

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 24.10.2013).

Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2012 kaavoituskatsauksessa.

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

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä 5.–27.11.2013 kaupunkisuunnitteluvirastossa, kaupungin ilmoitustaululla, Lauttasaaren kirjastossa ja internetissä.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n, rakennusvalvonnan, ympäristökeskuksen, rakennusviraston, kaupunginmuseon ja kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

Kannanotoissa ja lausunnoissa nostettiin esiin tontin korkojen luonteva liittäminen katualueeseen (rakennusvirasto) ja ettei uusi rakennuskanta muodosta muurimaisia, korkeita massoja naapurissa sijaitsevan Villakehräämön ympärille (kaupunginmuseo).

Viranomaisten ilmoittamat asiat on otettu huomioon melumallinnuksen perusteella lisättyinä ääneneristävyysvaatimuksina ja parvekkeiden laitusmääräyksellä. Kaavaselostuksen liitteenä on maaperän pilaantuneisuuden selvittämistä ja kunnostusta koskeva ympäristökeskuksen lausunto.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse määräajassa kolme ja sen jälkeen yksi mielipide, jotka koskivat osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta saadut mielipiteet kohdistuivat suunnitellun rakentamisen massiivisuuteen ja naapureista poikkeavaan tehokkuuteen, asukasmäärän lisäykseen, liikenteen ruuhkautumiseen, asuntojen näkymien heikentymiseen ja suunniteltujen pihojen pieneen kokoon.

Mielipiteet on otettu huomioon siten, että rakennusaloja tontin itäosalla on tarkistettu ja asuinhuoneiden ikkunoiden suuntauksesta on määräys.

7 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 10.12.2013 ja se päätti ...

Helsingissä

Olavi Veltheim



VATTUNIEMI, KIVIAIDANKATU 3-7 ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA ILMOITUS ASEMAKAAVALUONNOKSEN NÄHTÄVILLÄOLOSTA

Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee rakentamattomia tontteja Lauttasaaren Vattuniemessä, osoitteessa Kiviaidankatu 3-7, korttelin 31114 tontilla 15.

Nykytilanne

Tontilta sijainneet rakennukset on purettu. Tontti on rakentamaton.

Mitä alueelle suunnitellaan

Alueelle on suunnitteilla asuinkerrostaloja, lasten päiväkotia ja liiketiloja. Autopaikat suunnitellaan tontin maanalaisiin tiloihin. Tavoitteena on, että alueelle rakennetaan asuinkerrostaloja noin 350 asukkaalle.

Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta.

Maanomistus

Alue on yksityisomistuksessa.

Kaavatilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2004 alue on toimisto- ja liikekortteli. Tontin rakennusoikeus on 18 650 ker-

rosalaneliömetriä Asemakaava ei ole toteutunut.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty asumiseen tai toimitiloina käytettäväksi kerrostalovaltaiseksi alueeksi.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 29.11.2011 hyväksyä tonttien 31114/6, 8 ja 15 asemakaavasuunnittelun lähtökohdaksi käyttötarkoituksen muuttamisen pääosin asumiseen siten, että rakentamattomien tonttien tehokkuutta tarkistetaan alaspäin korttelin muun osan rakentamistapaan yhteensopivaksi ja niin, että niille voidaan asumisen lisäksi sijoittaa alueelle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluja.

Maankäyttösopimus

Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen haki-ajan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja tarvittaessa muut asiantuntijat arvioivat kaavaa valmisteltaessa kaavan toteuttamisen vaikutuksia kaupunkikuvaan, Vattuniemen kaupunkirakenteeseen ja naapuritonttien olosuhteisiin.



Maaperän haitta-aineista on tehty tutkimus ja tontin maaperä on puhdistettu.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille. Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto on esillä 5.–27.11.2013:

- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt")
- Lauttasaaren kirjastossa, Pajalahdentie 10 a

Kaavan valmistelija on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta voi esittää mielipiteen **viimeistään 27.11.2013** kirjallisesti 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.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle talvella 2013/2014.

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

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä vuonna 2014.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Lauttasaari-Seura ry.- Drumsö-Sällskapet rf
- Lauttasaaren Yrittäjät ry
- Helsingin Yrittäjät
- rakennusvalvontavirasto, kaupunginmuuseo, rakennusviraston katu- ja puisto-osasto, kiinteistöviraston tonttiosasto, Helsingin ympäristökeskus, Helsingin Energia, Helsingin seudun ympäristöpalvelut/Vesi

Mistä saa tietoa

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

Suunnittelusta tiedotetaan

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- Lauttasaari-lehdessä
- www.hel.fi/ksv (kohdassa Nähtävänä nyt!)
- Helsingin kaavoituskatsauksessa

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvud-



stadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston
Internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).

Kaavaa valmistelee

arkkitehti Martin Bunders
puhelin 310 37203
sähköposti [martin.bunders\(a\)hel.fi](mailto:martin.bunders(a)hel.fi)

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	27.11.2013
Kaavan nimi	Kiviaidankatu 3-7		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]		Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

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	0,6767		15750	2,33	0,0000	-2900
A yhteensä	0,6767	100,0	15750	2,33	0,6767	15750
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,6767	-18650
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0276				

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	0			

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,6767		15750	2,33	0,0000	-2900
A yhteensä	0,6767	100,0	15750	2,33	0,6767	15750
AK	0,6767	100,0	15750	2,33	0,6767	15750
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,6767	-18650
K					-0,6767	-18650
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0276				
ma	0,0276	100,0			

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	0			
Asemakaava	0			



Sijaintikartta

○ 31.kaupunginosa, Lantiansaari
 Kortteli 31114, tontti 15

Ksv / asemakaavaosasto / kantakaupunkitoimisto
 Martin Bunders / Marit Ristola





Ilmakuva

Kaava-alueen nro 12241 rajaus

Ksv / asemakaavaosasto / kantakaupunkitoimisto
Martin Bunders / Marit Ristola



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSET

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.
Tonttien asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m². Tonteille saadaan sijoittaa myös julkisten palvelujen, kuten lasten päiväkotitiloja, liike- ja myymälä- ja ravintolatiloja sekä toimisto- ja työtiloja.

a-b

Rakennusalan osa, jolla asuinhuoneiden ikkunoita ei saa sijoittaa naapuritontilla 31114/11 sijaitsevan asuinrakennuksen suuntaan avautuviksi, vaan ne tulee tehdä korttelin sisäpihan tai Kiviaidankadun suunavautuvina erkereinä.



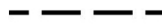
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

31114

15

Korttelin numero.

15750

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Tästä luvusta enintään 1000 kerrosalaneliömetriä ja vähintään 525 kerrosalaneliömetriä tulee toteuttaa asiakaspalvelutiloina rakennusten kadunpuoleisessa ensimmäisessä ja tarvittaessa siihen liittyvässä toisessa kerroksessa. Näihin tiloihin tulee olla erillinen sisäänkäynti kadun puolelta.

VII

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

+6.6

Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



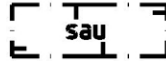
Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema. Ilmastointi- tai muita teknisiä laitteita ei saa sijoittaa tätä korkeusasemaa ylemmäksi paitsi tek- merkitylle rakennusalan osalle. Vesikaton näkyvien osien, teknisten laitteiden ja rakennelmien suunnitteluun ja kaupunkikuvalliseen ilmeeseen tulee kiinnittää erityistä huomioita.



Rakennusala.



Rakennusalan osa, jolle tulee sijoittaa asiakaspalvelutiloja kadunpuoleiseen ensimmäiseen kerrokseen ja tarvittaessa siihen liittyvään toiseen kerrokseen.



Rakennusalan osa jolle saa rakentaa ainoastaan asukkaiden yhteistiloja kuten talosaunan tai kerhotilan, enintään 70 k-m² rakennusalaan kohden, sen estämättä mitä on määrätty rakennusosan korkeimmasta sallitusta kerrosluvusta tai vesikaton ylimmästä korkeusasemasta.



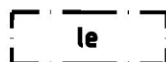
Rakennusalan osa jolle saadaan sijoittaa ilmastointi- tai muita teknisiä laitteita.



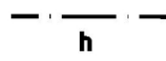
Maanalainen tila.



Rakennukseen jätettävä kulkuaukko, sijainti on ohjeellinen.



Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Asuinhuoneistojen ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla kadun puolella vähintään 32 dBA.

Autopaikkojen vähimmäismäärä tonteilla:

- Asunnot 1 ap / 120 k-m²
- Myymälät 1 ap / 50 k-m²
- Toimistot 1 ap / 60 k-m²
- Lasten päiväkotitilat 1 ap / 250 k-m²
- Ravintolatilat 1 ap / 100 k-m²

Mikäli korttelialueelle rakennetaan kaavassa määrättyä vähimmäismäärää enemmän autopaikkoja, saadaan niitä käyttää lähikortteleiden asemakaavan mukaisina velvoitepaikkoina, mikäli kyseisestä velvoitteesta esitetään rakennuslupahakemuksessa laskelma.

Kaikki autopaikat on sijoitettava maanalaisiin tiloihin tontilla. Mikäli korttelialue jaetaan kahdeksi tai useammaksi tontiksi saadaan autopaikat rakentaa yhteisinä niin, että autopaikat sijoitetaan osittain tai kokonaan toiselle tontille. Maanalaisiin tiloihin saa tehdä enintään yhden ajoluiskan. Pysäköintitiloissa tonttien välisille rajoille ei tarvitse rakentaa rajaseinää, jos paloturvallisuus taataan muilla tavoilla. Ajoluiska tulee sijoittaa Kiviaidankadun puoleiseen rakennukseen. Sijainti on ohjeellinen.



Likimääräinen ajo pysäköintitiloihin.

Maanalaisten pysäköintitilojen poistoilmahormi on sijoitettava rakennusten yhteyteen ja johdettava rakennusten korkeimman kohdan yläpuolelle. Hormi on tehtävä niin, että se on rakennuksen kiinteä osa.

Ilmastoinnin laitetilat tulee sijoittaa kellariin, kerroksiin tai tek- merkitylle rakennusalan osalle. Nämä tilat saadaan rakentaa asemakaavakartassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävät varastotilat sekä vähintään seuraavat yhteistilat:

- Harrastus- ja kerhotila, vähintään 80 m²
- kuivaustilat, vähintään 40 m²
- pesula, vähintään 30 m²
- saunatila, vähintään 35 m²

Mikäli korttelialue jaetaan kahdeksi tai useammaksi tontiksi, saadaan asukkaiden yhteistilat sijoittaa keskitetysti yhdelle tai useammalle tontille niin, että kaikilla tonteilla on niiden käyttöoikeus.

Saunatilat tulee sijoittaa rakennuksen ylimpään kerrokseen, tai sau- merkitylle rakennusalan osalle.

Asukkaiden yhteistilat, kuten yhteiset säilytystilat, jätehuoneet, saunan, harrastus- ja kerhotilat ja talopesulatilat, saa rakentaa asemakaavakartassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä paikalla muurattua tiiltä tai vaaleata perinteistä kolmikerrosrappausta tai ohutrappausta. Lämpörappausta ei sallita. Asuinrakennusten julkisivuissa tulee käyttää myös puuta.

Rakennusten porrashuoneeseen tulee järjestää sisäänkäynti rakennuksen molemmilta puolilta.

Parvekkeita ja kylmän portaikon saa ulottaa enintään 2,4m tontin sisäisen rakennusrajan ulkopuolelle. Parvekkeet tulee lasittaa. Maahan ulottuvia levymäisiä parvekkeiden kannattimia ei sallita.

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.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m² asuntokerrosalaa. Vähintään 75 % paikasta on sijoitettava sisätiloihin.

Piha-alue on järjestettävä viihtyisäksi istutuksin, kalustein ja korkeatasoisin pintamateriaalein. ma-merkityllä piha-alueella tulee pintamateriaalina käyttää myös luonnonkiveä.

Autopaikkoja tai jätehuollon tiloja ei saa sijoittaa pihamaalle.

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

Ellei korkeuseroista johtuva turvallisuus- tarve muuta edellytä, tonttien välisiä rajoja ja katualueita ja yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varatun alueen osaa vastaan olevat rajat saa rajata vain istutuksin.

Korttelialueen maaperä on tutkittava ennen rakennusluvan myöntämistä, pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Tällä kaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



KIVIAIDANKATU KORTTELI 31 114/ TONTTI 15, ILMAKUVA KOILLISESTA

Arkkittehtimisto Hannu Jaakkola Oy 03.12.2013



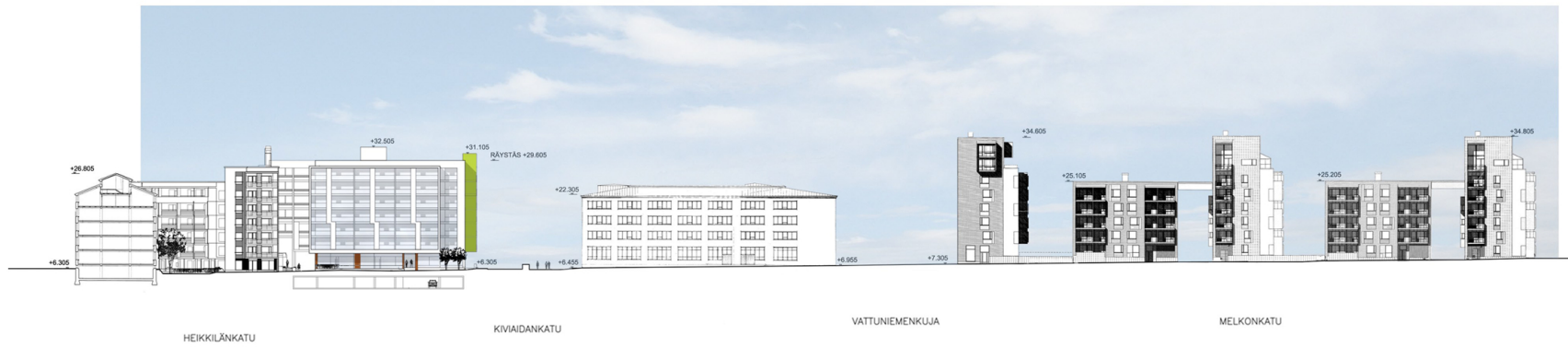
KIVIAIDANKATU KORTTELI 31 114/ TONTTI 15, ILMAKUVA LUOTEESTA

Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy 03.12.2013

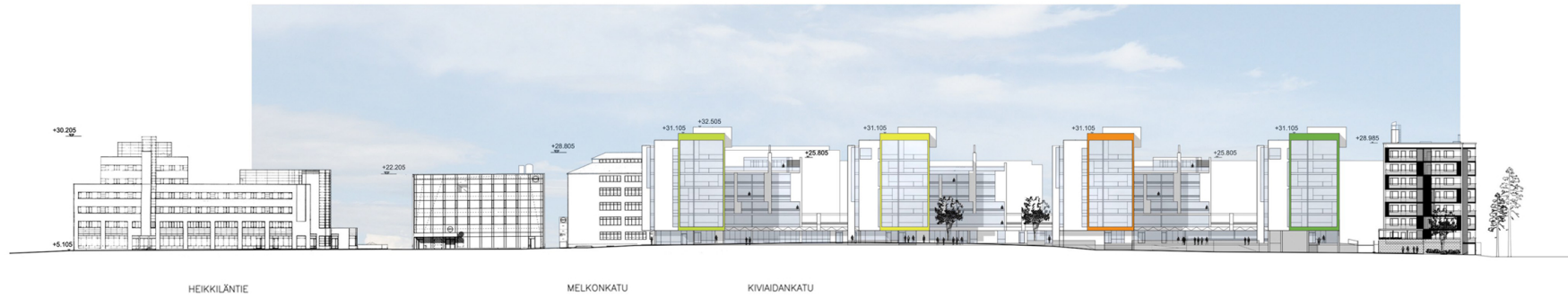


KATUNÄKYMÄ KIVIAIDANKADULLE

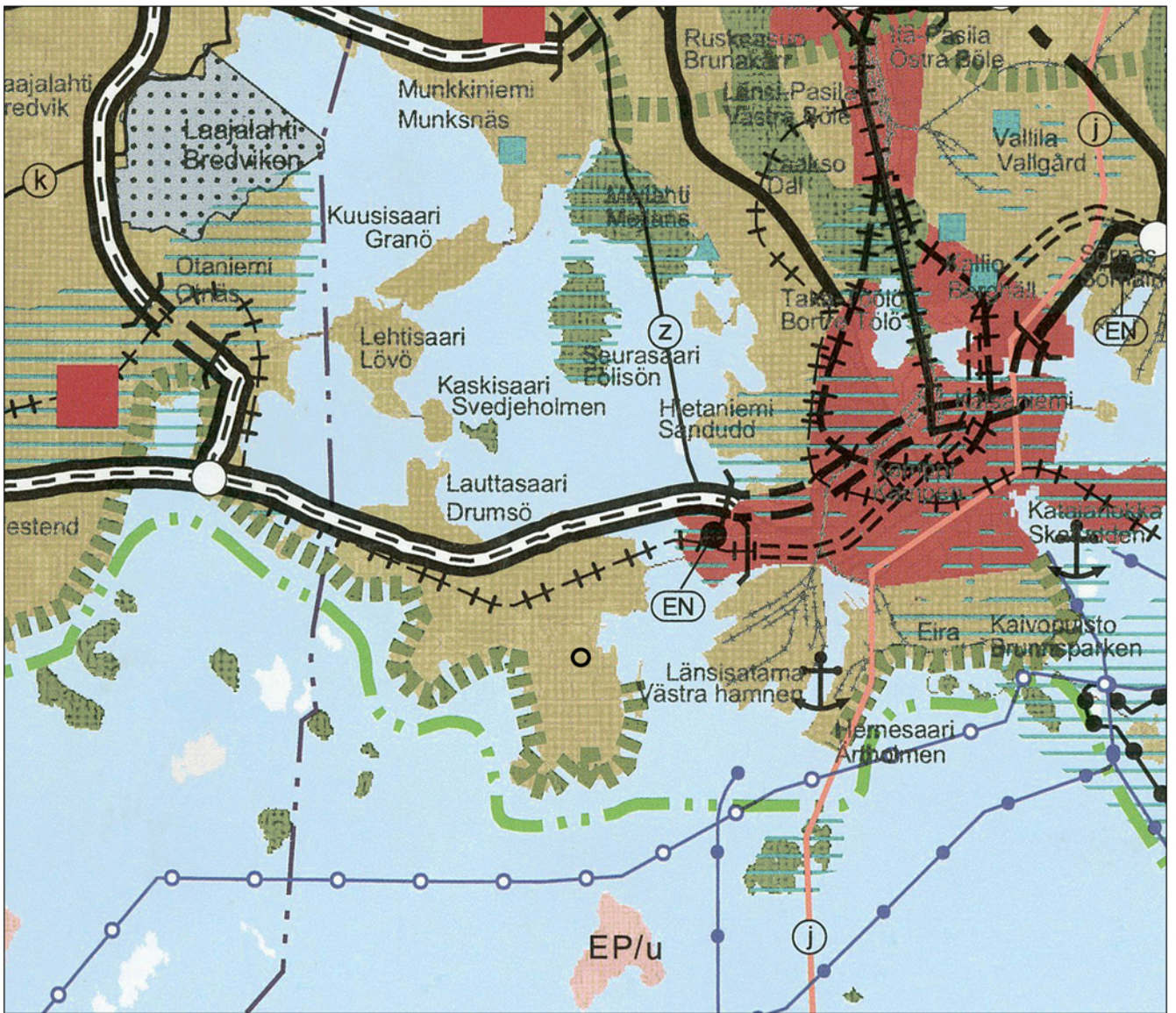
Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy 03.12.2013






























ALUEJULKISIVU Melkonkadulle




ALUEJULKISIVU Kiviaidankadulle



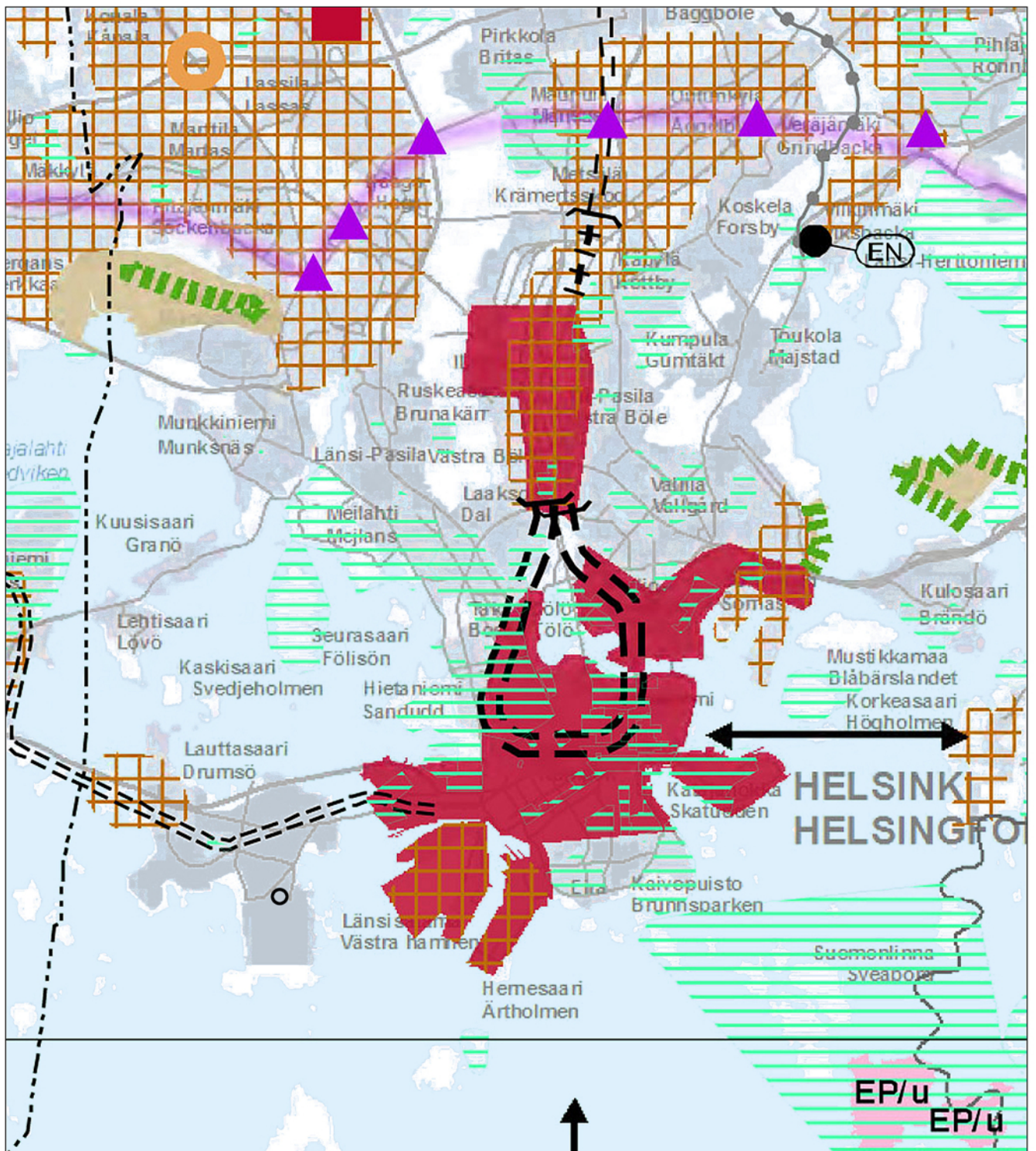
 Taajamatoimintojen alue	 Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutus-toiminta	 Päärata	 Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde
 Keskustatoimintojen alue	 Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue	 Yhdysrata	 Valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäänös
 Puolustusvoimien 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	
		 Eritasoliittymä	


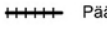


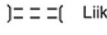


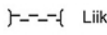












Ote maakuntakaavasta

 31. kaupunginosa, Lauttasaari
Kortteli 31114, tontti 15

Ksv / asemakaavaosasto / kantakaupunkitoimisto
Martin Bunders / Marit Ristola



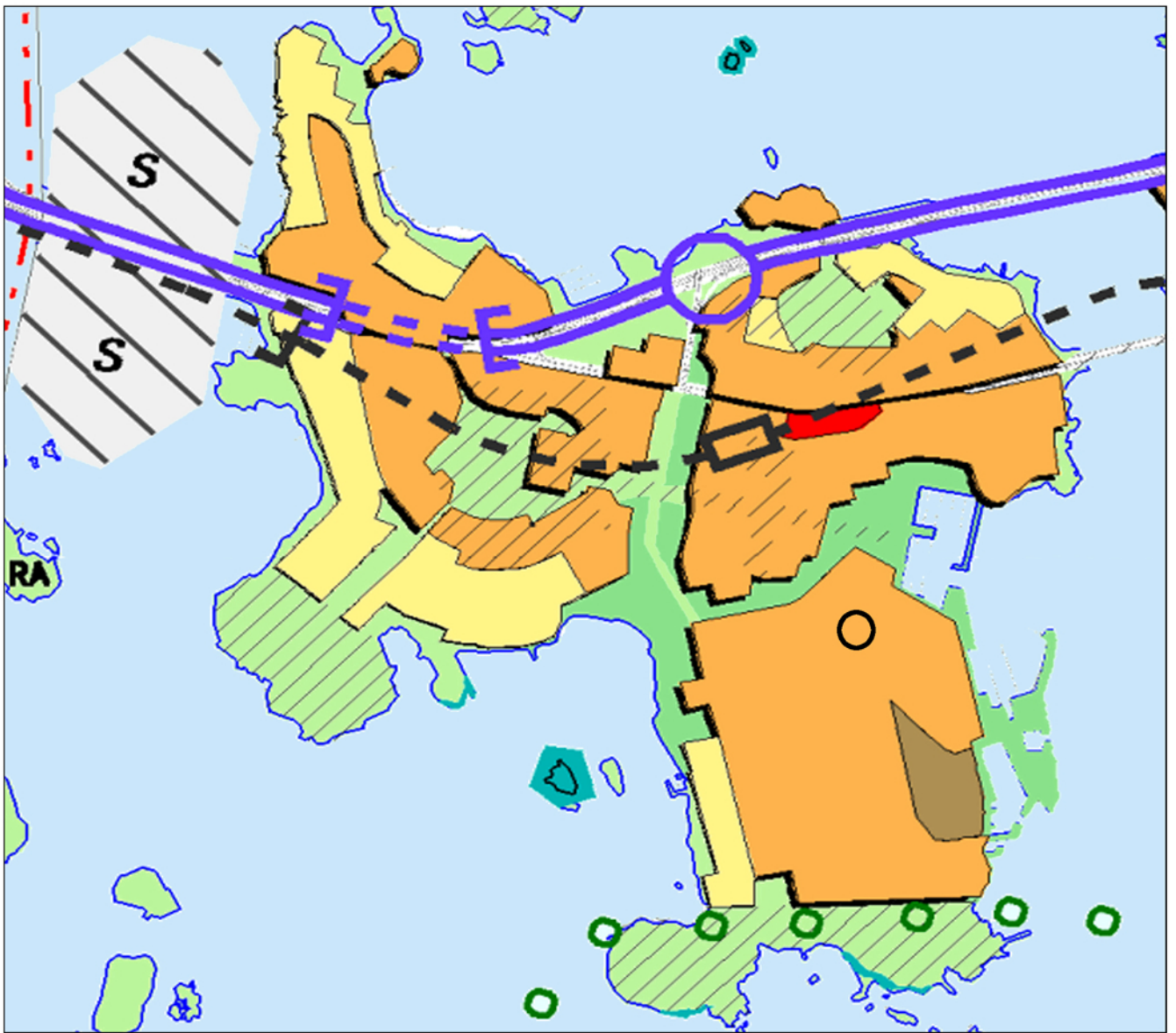


- | | | |
|--|--|--|
|  Taajamatoimintojen alue |  Pääraita |  Energiahuolon alue |
|  Tiivistettävä alue |  Liikennetunneli |  Lentomelualue M (L _{Aeq} 7-22 yli 55 db) |
|  Keskustatoimintojen alue, valtakunnan keskus |  Liikennetunnelin ohjeellinen linjaus |  Puolustusvoimien melualue (L _{Aeq} 7-22 yli 55 db) |
|  Keskustatoimintojen alue |  Liikenneväylän katkoviivamerkintä osoittaa vaihtoehdoitosen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen |  Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue |
|  Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö |  Liikenteen yhteystarve |  Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009) |
|  Viheryhteystarve |  Joukkoliikenteen vaihtopaikka |  Kunnan raja 1.1.2013 |
|  Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutustoiminta |  Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli | |

Ote 2.vaihemaakuntakaavan kartasta

○ 31.kaupunginosa, Lauttasaari
Kortteli 31114, tontti 15





----- Viiva 30 metriä sen alueen ulkopuolella, jota päätös koskee. Yleis-
kaava-alue kattaa kaupungin hallinnollisen alueen.

MAANKÄYTTÖ



KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

Aluetta kehitetään hallinnon, kaupan ja julkisten palvelujen, asumi-
sen ja virkistys- ja liikenteen tarpeellisen yhdyskuntatekni-
sen huollon ja liikenteen käyttöön.



KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA

Aluetta kehitetään asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen sekä virkistys-
sen käyttöön ja ympäristöhaittoja aiheuttamattomaan toimilakäyttöön
alueelle tarpeellisen yhdyskuntatekni-
sen huollon ja liikenteen käyttöön.



PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN

Aluetta kehitetään asumisen, virkistys- ja liikenteen tarpeellisen yhdyskuntatekni-
sen huollon ja liikenteen käyttöön.



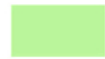
TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/TOIMISTO/SATAMA

Aluetta kehitetään tuotannon ja varastoinnin, palvelu- ja toimisto-
seksi satamatoimintojen käyttöön. Lisäksi alueelle saa rakentaa tiloja
julkisten palvelujen, yhdyskuntatekni-
sen huollon, virkistys- ja
liikenteen käyttöön.



KAUPUNKIPUISTO

Keskustan kulttuuripuistoa ja alueellisia kaupunkipuistoja kehitetään
monipuolisina toiminta-, kohtaus-, kulttuuri- ja luontoympäristöinä.
Alueelle saa rakentaa tarpeellisia yhdyskuntatekni-
sen huollon tiloja ja
liikenneväyliä.



VIRKISTYSALUE

Maisema- ja luontoluontoa kehitetään koko kaupungin kannalta merkittävänä virkistys- ja ulkoilualueina, jotka äsentsävät kaupunkirakennetta. Alueelle saa rakentaa tarpeellisia yhdyskuntatekni-
sen huollon tiloja ja liikenneväyliä.

Loma-asuminen



Helsinki-puistona kehitettävä alue



LUONNONSUOJELUALUE



KULTTUURIHISTORIALISESTI, RAKENNUSTAITEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIN KANNALTA MERKITTÄVÄ ALUE

Aluetta kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät.



VESIALUE

Alueelle saa rakentaa tiloja ja laitteita vesiliikenteen ja virkistystoi-
minnan käyttöön sekä laivaväyliä ja liikenteelle tarpeellisia siltoja.



SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ RATKAISTAAN YLEISKAAVALLA TAI OSAYLEISKAAVALLA

PÄÄLIIKENNEVERKKO



MOOTTORIKATU



METRO TAI RAUTATIE ASEMIINEEN



PÄÄLIIKENNEVERKON MAANALAINEN OSUUS

Ote yleiskaava 2002:sta

○ 31. kaupunginosa, Lauttasaari
Kortteli 31114, tontti 15

Ksv / asemakaavaosasto / kantakaupunkitoimisto
Martin Bunders / Marit Ristola



Vastaanottaja
Skansa Talonrakennus Oy

Asiakirjatyyppi
Meluselvitys, luonnos

Päivämäärä
3.4.2013

KIVIAIDANKATU, HELSINKI

MELUSELVITYS ASEMAKAAVAMUUTOSTA

VARTEN

**VALTAKATU 44-46, LAPPEENRANTA
MELUSELVITYS ASEMAKAAVAMUUTOSTA VARTEN**

Päivämäärä **3.4.2013**
Laatija **Miikka Valtonen**
Tarkastaja **Petteri Laine**
Hyväksyjä
Kuvaus **Meluselvitys asemakaavamuutosta varten**

Sisältää Maanmittauslaitoksen maastotietokannan 3/2013 aineistoa

http://www.maanmittauslaitos.fi/avoindata_lisenssi_versio1_20120501

Viite 1510004893-001

SISÄLTÖ

1.	Johdanto	1
2.	Lähtötiedot	1
3.	Sovellettavat ohjeavot	2
4.	Melulaskennat	3
5.	Tulokset ja suositukset	3
	LIITTEET	4

1. JOHDANTO

Työssä laadittiin Helsingin Kiviaidankadulle meluselvitys asemakaavan muutosta varten.

Työssä määritettiin alueen melutasot nykyliikenteellä sekä vuoden 2035 ennusteliikenteellä alueen nykyisellä ja suunnitellulla maankäytöllä.

Meluselvitys on tehty Skanska Talonrakennus Oy:n toimeksiannosta. Yhteyshenkilönä tilaajan puolella on toiminut Jukka Rasmus.

Työstä on Ramboll Finland Oy:ssä vastannut DI Petteri Laine. Melumallinnuksen ja raportoinnin on tehnyt tekn. kand. Miikka Valtonen.

2. LÄHTÖTIEDOT

Melulaskennat on tehty 3D-maastomallin huomioivalla SoundPlan-laskentaohjelman versiolla 7.1, joka perustuu yhteispohjoismaiseen tie-, raideliikenne ja teollisuusmelun laskentamalliin.

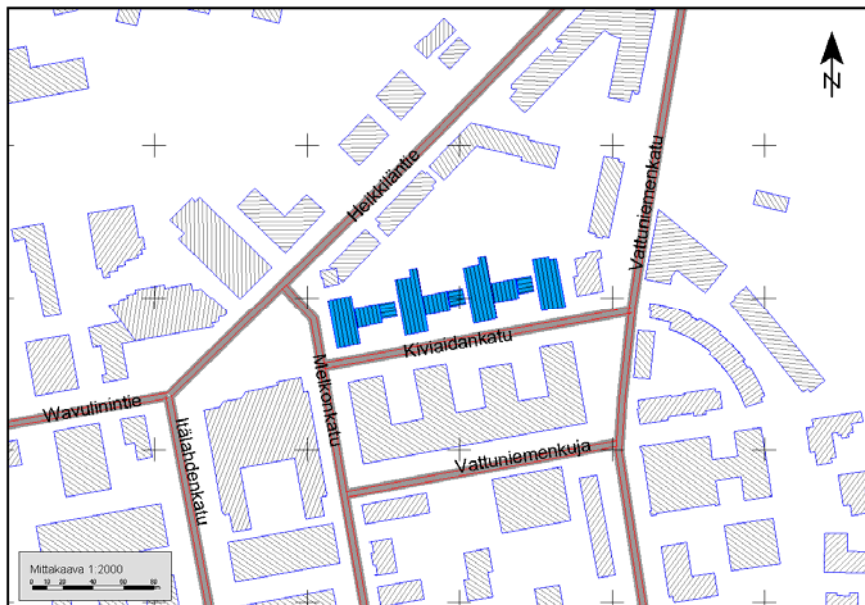
Laskentamallissa on oletuksena ns. vähän ääntä vaimentavat olosuhteet, eli lievä myötätuuli melulähteestä laskentapisteeseen päin. Laskentatulosteissa olevat melukäyrät eivät siis esiinny yhtä laajoina samanaikaisesti, vaan ainoastaan laskentaoletuksen mukaisessa myötätuulitilanteessa.

Pohjoismaisen laskentamallin tarkkuuden on arvioitu olevan ± 2 dB.

Lisätietoja ohjelmasta saa esimerkiksi internetistä osoitteesta "www.soundplan.com".

Laskennassa käytetty 3D-maastomalli on muodostettu Helsingin kaupungin maastoaineiston pohjalta sekä Maanmittauslaitoksen avoimen aineiston palvelusta. Maastomalliaineisto sisältää kantakartan korkeuskäyrät (1 m välein), nykyiset rakennukset sekä kaavamuutosalueelle suunnitellut uudet rakennukset.

Nykyisten rakennusten ja uudisrakennuksen korkeudet on mallinnettu kerrosluvun perusteella. Mallinnettu alue ja melulähteinä käytetyt liikenneväylät ennustetilanteessa on esitetty kuvassa 2.1.



Kuva 2.1: Laskentamallissa käytetyt liikenneväylät.

Melumalli sisältää tieliikenteen melutiedot. Nykyluennusteliikenteen määrät perustuvat Helsingin kaupungilta saatuihin liikennemäärätietoihin (Timo Koistinen, 25.3.2013). Ennusteliikennemäärät on laskettu Petri Blomqvistiltä saadusta liikennemäärämallista arvioituna kasvuprosentin perusteella. Raskaan liikenteen osuus on arvioitu olevan 10 % liikennemäärästä. Taulukossa 2.1 on esitetty käytetyt liikennemäärät ja ajonopeudet tieosuuksittain eriteltyinä.

Taulukko 2.1: Liikennetiedot nyky- ja vuoden 2035 ennusteliikenteellä.

NYKYTILANNE		KVL Liikenteen jakaantuminen		Raskas liikenne	Nopeus
Tie	Tien osuus	päivä (%)	yö (%)	(%)	(km/h)
Vattuniemenkatu		10 326	90	10	40
Heikkiläntie		6 000	90	10	40
Itälahdenkatu		4 268	90	10	40
Melkonkatu	Heikkiläntie - Vattuniemenkuja	3 300	90	10	40
	Vattuniemenkuja -	2 100	90	10	40
Kiviaidankatu		1 500	90	10	40
Wavulinintie		6 484	90	10	40
Vattuniemenkuja		2 300	90	10	40
ENNUSTETILANNE 2035		KVL Liikenteen jakaantuminen		Raskas liikenne	Nopeus
Tie	Tien osuus	päivä (%)	yö (%)	(%)	(km/h)
Vattuniemenkatu		13 940	90	10	40
Heikkiläntie		8 100	90	10	40
Itälahdenkatu		5 762	90	10	40
Melkonkatu	Heikkiläntie - Vattuniemenkuja	4 455	90	10	40
	Vattuniemenkuja -	2 835	90	10	40
Kiviaidankatu		2 025	90	10	40
Wavulinintie		8 753	90	10	40
Vattuniemenkuja		3 105	90	10	40

3. SOVELLETTAVAT OHJEARVOT

Valtioneuvosto on antanut päätöksen yleisistä melutason ohjearvoista (VNp 993/92). Päätöksen mukaan melutaso ei saa ylittää taulukossa 3.1 esitettyjä arvoja.

Taulukko 3.1. VNp 993/92 mukaiset yleiset melutason ohjearvot.

	Melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso), L_{Aeq} , enintään	
	Päivällä klo 7-22	Yöllä klo 22-7
ULKONA		
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50dB ^{1) 2)}
Loma-asumiseen käytettävät alueet ⁴⁾ , leirintäalueet, virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB ³⁾
SISÄLLÄ		
Asuin-, potilas- ja majoitus-huoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	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 yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.

⁴⁾Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan soveltaa asumiseen käytettävien alueiden ohjearvoja

Alue katsottaneen vanhaksi alueeksi, joten yöajan ohjearvo on 50 dB.

4. MELULASKENNAT

Melulaskennat on tehty nyky- ja ennustetilanteen liikennemäärien mukaan. Julkisivuheijastuksissa on käytetty oletusarvoa -1dB (heijastuva ääni on 1 dB vaimeampi kuin julkisivun kohtaava ääni).

Melulaskennan laskentakorkeutena on ollut 2 m maanpinnan tasosta. Lisäksi uuden asuinrakennuksen julkisivujen arvioimista varten on laskettu suurin julkisivuun kohdistuva keskiäänitaso.

Melulaskennan tulokset on esitetty liitteenä olevissa laskentakuvissa 1-10.

Kuvassa 1 on esitetty 2 metrin korkeudella maanpinnasta laskettu päiväajan keskiäänitaso LA_{eq7-22} nykyliikenteellä ja nykyisellä maankäytöllä (liikennelaskennat ja maankäyttö vuodelta 2009). Kuvassa 2 on vastaavat yöajan keskiäänitasoalueet LA_{eq22-7} .

Kuvassa 3 on esitetty 2 metrin korkeudella maanpinnasta laskettu päiväajan keskiäänitaso LA_{eq7-22} nykyliikenteellä ja suunnitellulla maankäytöllä. Kuvassa 4 on esitetty vastaavat yöajan keskiäänitasoalueet LA_{eq22-7} .

Kuvassa 5 on esitetty 2 metrin korkeudella maanpinnasta laskettu päiväajan keskiäänitaso LA_{eq7-22} ennusteliikenteellä ja suunnitellulla maankäytöllä. Kuvassa 6 on vastaavat yöajan keskiäänitasoalueet LA_{eq22-7} .

Kuvassa 7-10 on esitetty kuvia 3-6 vastaavissa tilanteissa julkisivuihin kohdistuvat suurimmat keskiäänitasot LA_{eq22-7} .

5. TULOKSET JA SUOSITUKSET

Laskentakuvista 1-6 nähdään, että päiväaikaan melutasot ovat n. 7 dB korkeampia kuin yöaikaan. Tämä aiheutuu yleisestä lähtöoletuksesta, että noin 9/10 liikenteestä sijoittuu päiväaikaan ja noin 1/10 yöaikaan. Koska päivä- ja yöohjearvojen välillä on 5 dB ero, suositus julkisivujen ääneneristävyyden kaavamääräykseksi ja ulko-oleskelualueiden melusuojausten arviointi tehdään päivämelutasojen perusteella.

Rakennusmassojen suojaamalla piha-alueilla melutasot ennustetilanteessa ovat päivällä 40-50 dB ja yöllä alle 40 dB, mikä on alle päiväohjearvon 55 dB ja yöohjearvon 50 dB.

Kohteen julkisivuja tarkasteltaessa suurimmalle melulle altistuvat Melkonkadun ja Kiviaidankadun kulmassa olevan rakennuksen Melkonkadun puoleinen julkisivu, jossa liikenteen aiheuttamat melutasot julkisivuilla ovat ennustetilanteessa enimmillään 63 dB. Jotta sisätilojen päiväohjearvo 35 dB saavutetaan, tulee julkisivun kokonaisääneneristävyyden olla mainitulla julkisivulla vähintään 28 dB. Riittävä ääneneristys saavutetaan kaikilla yleisesti Suomessa asuinrakentamiseen käytävillä rakennusosilla ja avattavilla MSE-ikkunoilla.

Laskennallisten liikenteen aiheuttamien keskiäänitasojen perusteella ei ole tarpeen asettaa erillistä kaavamääräystä lukuarvona julkisivun kokonaisääneneristävyydelle. Kaupunkiolosuhteissa on kuitenkin hyvä huomioida, että yöaikana yksittäiset autot ajavat varsin lähellä rakennusten julkisivuja aiheuttaen hetkellisiä äänitasonnousuja, joten kadunpuoleisille julkisivuille ei suositella asennettaviksi korvausilmaventtiilejä, joita ei ole varustettu riittävin äänenvaimentimin.

Kiinteistöihin rakennettaville parvekkeille suositellaan parvekelasituksen asentamista ulko-oleskelualueiden ohjearvojen saavuttamiseksi. Tavanomaisella parvekelasituksella saavutetaan yleensä 8-10 dB eristävyys, jonka voidaan arvioida täyttävän melutason ohjearvojen asettamat vaatimukset.

LIITTEET

Laskentakuvat 1-10

46200

46300

46400

46500

16800

16800

16700

16700

16600

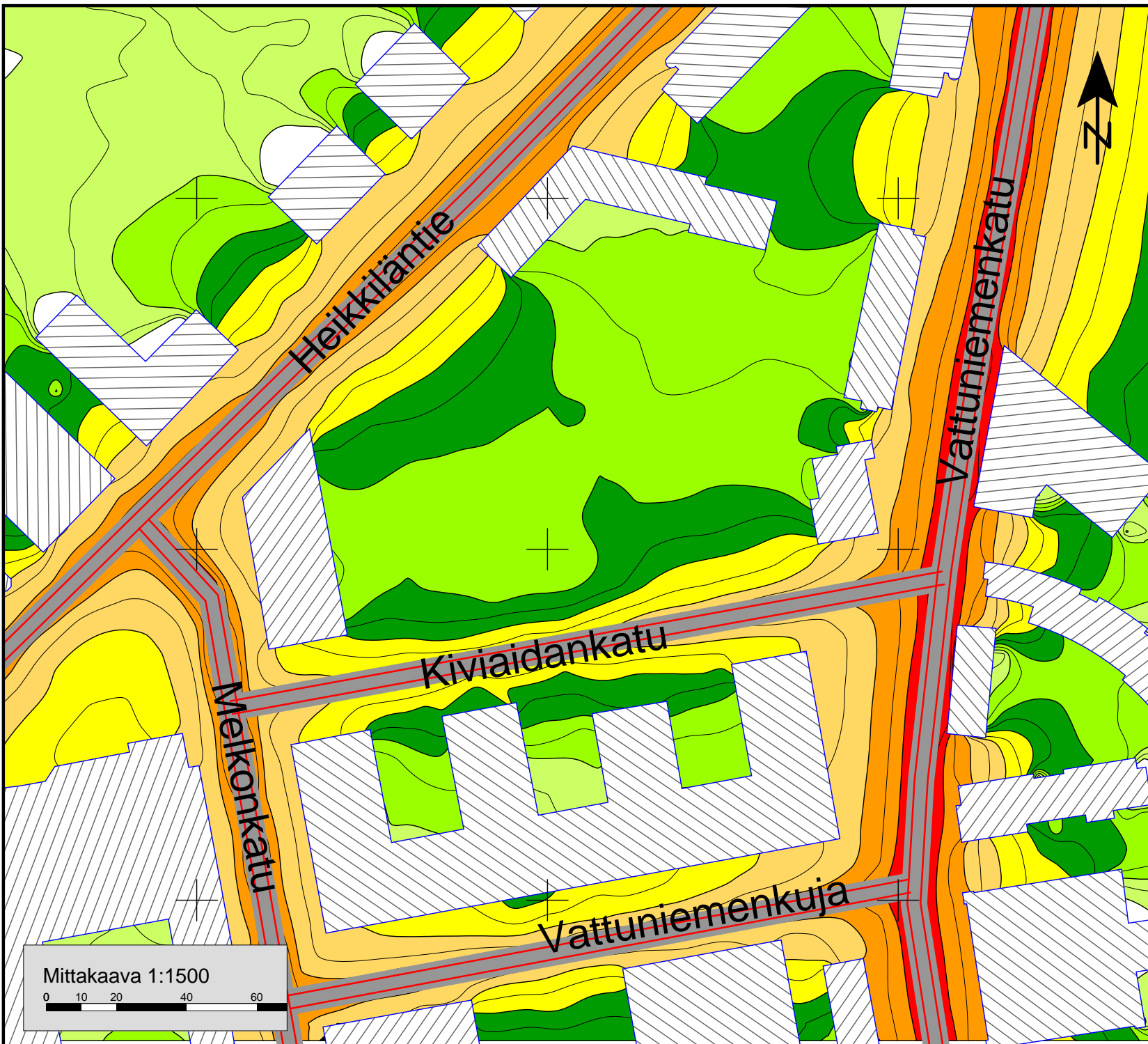
16600

46200

46300

46400

46500



Äänitaso

dB	
75 <	75 <= 75
70 <	70 <= 70
65 <	65 <= 65
60 <	60 <= 60
55 <	55 <= 55
50 <	50 <= 50
45 <	45 <= 45
40 <	40 <= 40

Selitteet

 Uusi rakennus

Kiviaidankadun asemakaavamuu-
tos
Helsinki

MELUSELVITYS

Nykyliikenne
Nykyinen maankäyttö

Melualueet, LAeq 07-22

Laskentakorkeus mp +2 m

28.3.2013 Miikka Valtonen

RAMBOLL

Kuva 1

Mittakaava 1:1500

0 10 20 40 60

46200

46300

46400

46500

16800

16800

16700

16700

16600

16600

46200

46300

46400


46500



Äänitaso

dB	
75 <	75 <= 75
70 <	65 <= 70
65 <	60 <= 65
60 <	55 <= 60
55 <	50 <= 55
50 <	45 <= 50
45 <	40 <= 45
40 <	<= 40

Selitteet

 Uusi rakennus

Kiviaidankadun asemakaavamuutos
Helsinki

MELUSELVITYS

Nykyliikenne
Nykyinen maankäyttö

Melualueet, LAeq 22-07

Laskentakorkeus mp +2 m

28.3.2013 Miikka Valtonen

RAMBOLL

Kuva 2

Mittakaava 1:1500

0 10 20 40 60

46200

46300

46400

46500

16800

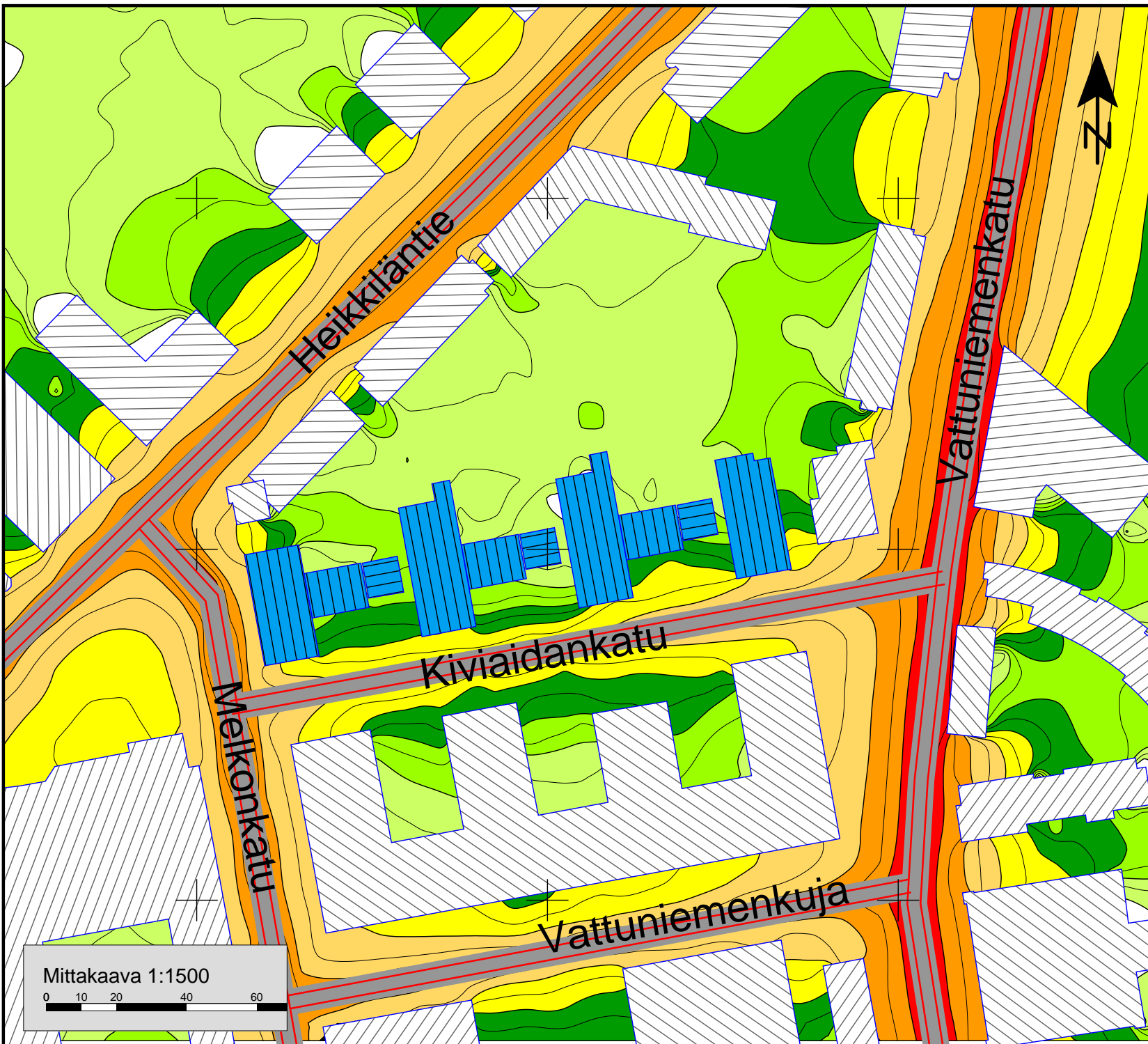
16700

16600

16800

16700


16600



Äänitaso

dB	
75 <	70 < <= 75
70 <	65 < <= 70
65 <	60 < <= 65
60 <	55 < <= 60
55 <	50 < <= 55
50 <	45 < <= 50
45 <	40 < <= 45
40 <	<= 40

Selitteet

 Uusi rakennus

Kiviaidankadun asemakaavamuu-
tos
Helsinki

MELUSELVITYS

Nykyliikenne
Suunniteltu maankäyttö

Melualueet, LAeq 07-22

Laskentakorkeus mp +2 m

28.3.2013 Miikka Valtonen

RAMBOLL

Kuva 3

Mittakaava 1:1500

0 10 20 40 60

46200

46300

46400

46500

46200

46300

46400

46500

16800

16800

16700

16700

16600

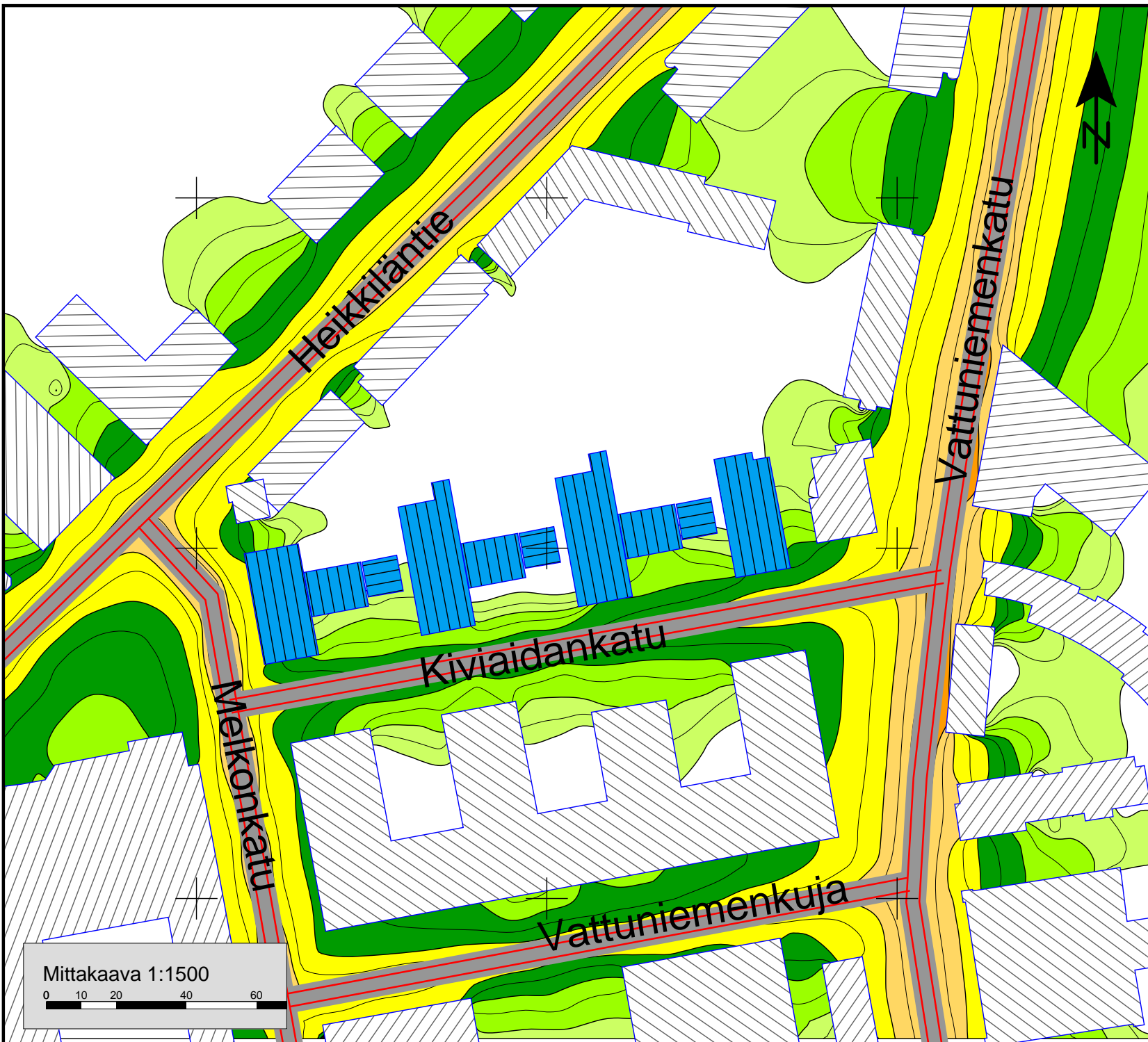
16600

46200

46300

46400


46500



Äänitaso

dB	
75 <	75 <= 75
70 <	70 <= 70
65 <	65 <= 65
60 <	60 <= 60
55 <	55 <= 55
50 <	50 <= 50
45 <	45 <= 45
40 <	40 <= 40

Selitteet

 Uusi rakennus

Kiviaidankadun asemakaavamuuotos
Helsinki

MELUSELVITYS

Nykyliikenne
Suunniteltu maankäyttö

Melualueet, LAeq 22-07

Laskentakorkeus mp +2 m

28.3.2013 Miikka Valtonen

RAMBOLL

Kuva 4

Mittakaava 1:1500

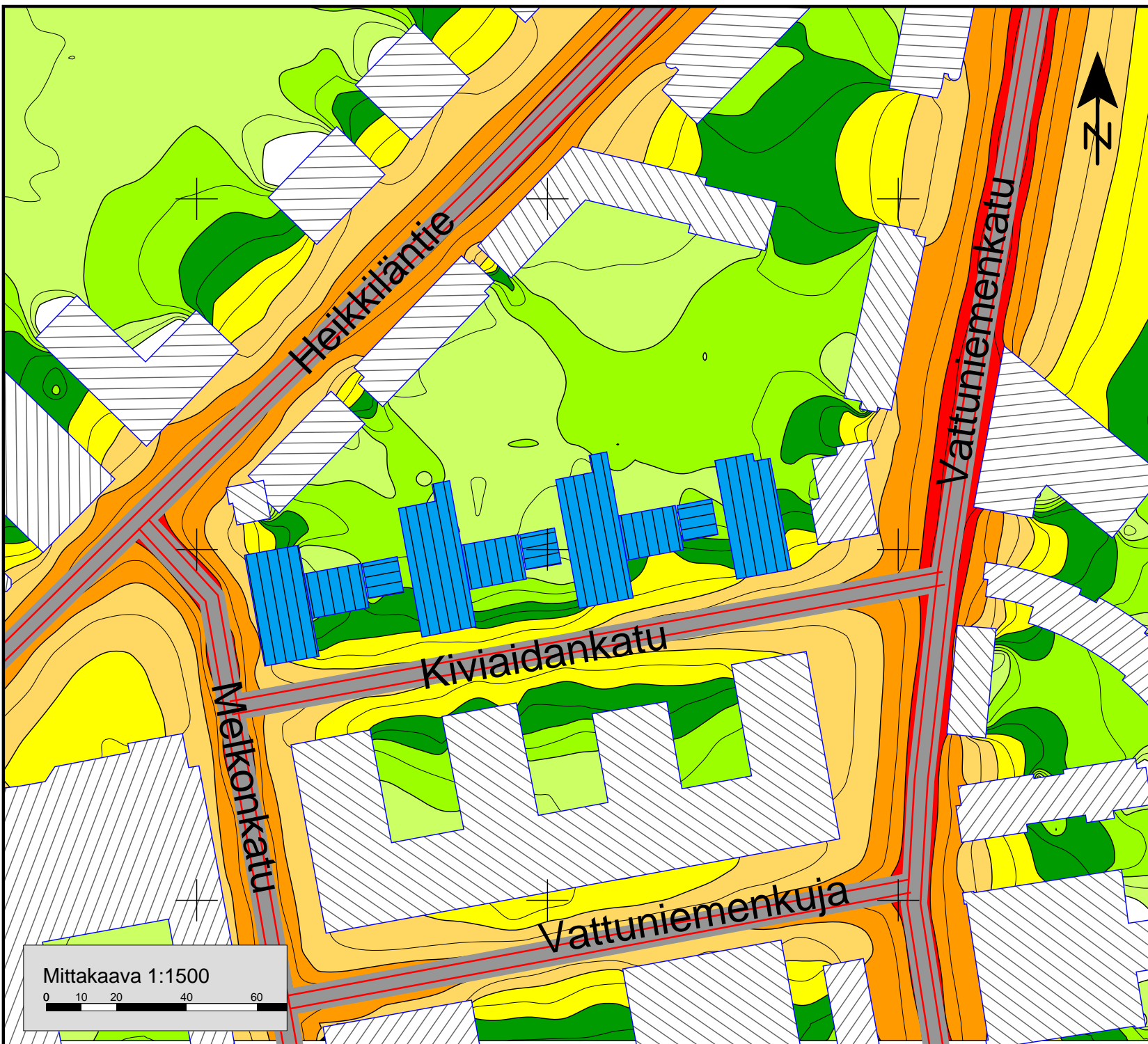
0 10 20 40 60

46200

46300

46400

46500

16800
16700
1660016800
16700
16600

Äänitaso

dB	
75 <	75 <= 75
70 <	65 <= 70
65 <	60 <= 65
60 <	55 <= 60
55 <	50 <= 55
50 <	45 <= 50
45 <	40 <= 45
40 <	<= 40

Selitteet

 Uusi rakennus

Kiviaidankadun asemakaavamuu-
tos
Helsinki

MELUSELVITYS

Ennusteliikenne
Suunniteltu maankäyttö

Melualueet, LAeq 07-22

Laskentakorkeus mp +2 m

28.3.2013 Miikka Valtonen

RAMBOLL

Kuva 5

Mittakaava 1:1500

0 10 20 40 60

46200

46300

46400

46500

46200

46300

46400

46500

16800

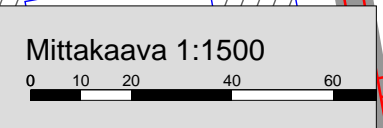
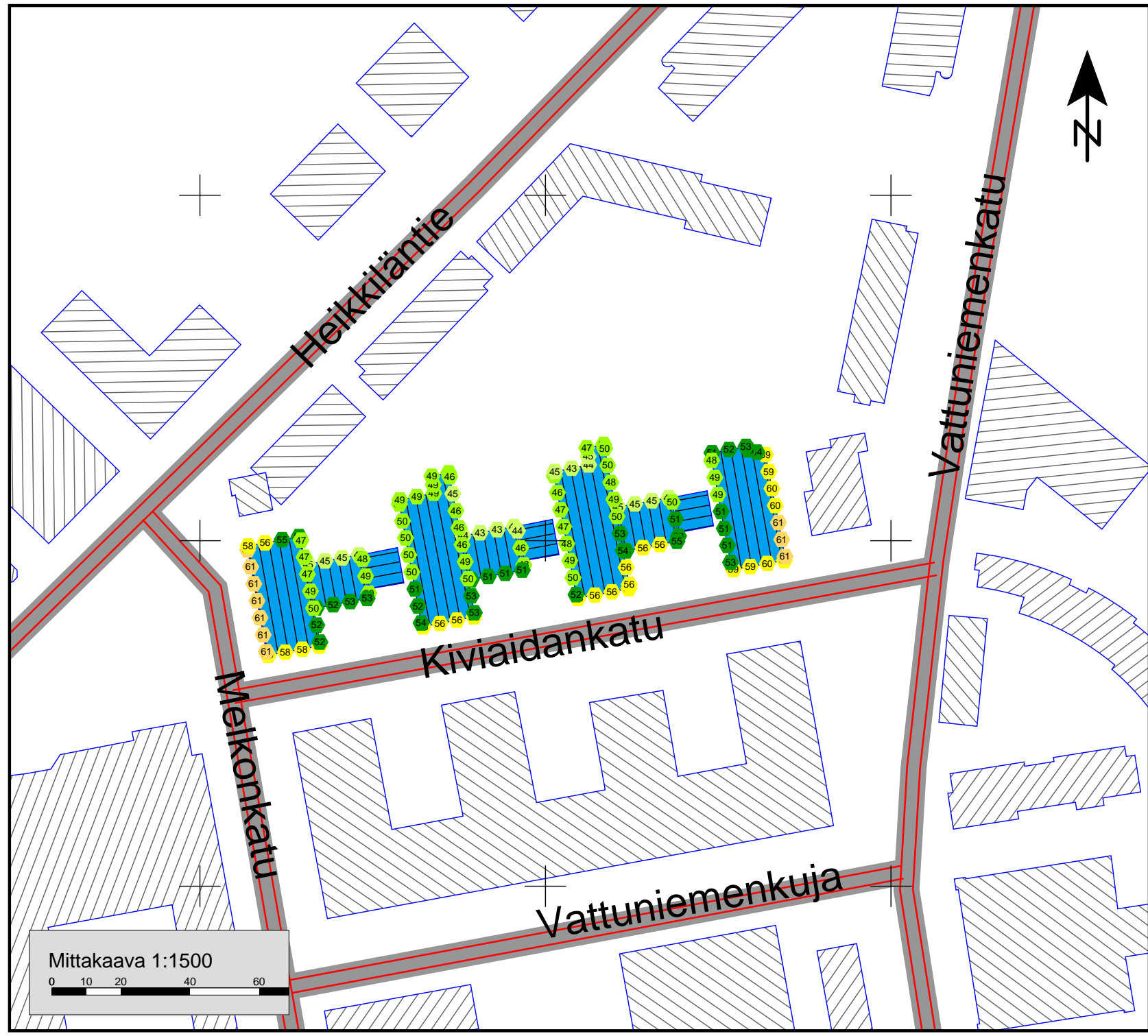
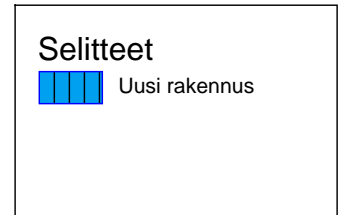
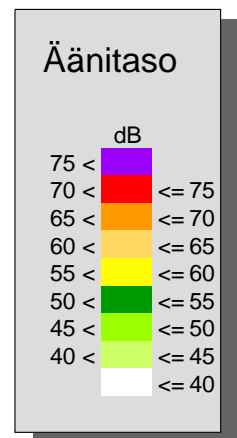
16700

16600

16800

16700

16600



Kiviaidankadun asemakaavamuuotos Helsinki

MELUSELVITYS

Nykyliikenne
Suunniteltu maankäyttö

Julkisivun äänitaso, LAeq 07-22

Laskentakorkeus mp +2 m

28.3.2013 Miikka Valtonen



Kuva 7

46200

46300

46400

46500

46200

46300

46400

46500

16700

16700

16600

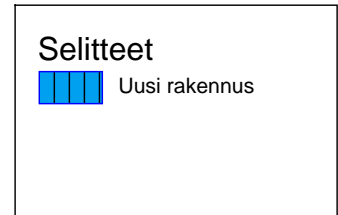
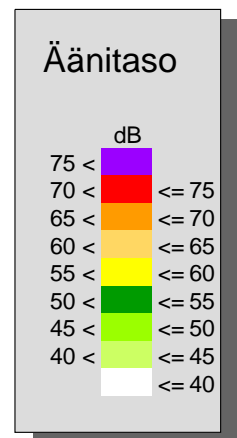
16600

46200

46300

46400

46500



Kiviaidankadun asemakaavamuutos Helsinki

MELUSELVITYS

Nykyliikenne
Suunniteltu maankäyttö

Julkisivun äänitaso, LAeq 22-07

Laskentakorkeus mp +2 m

28.3.2013 Miikka Valtonen



Kuva 8

Mittakaava 1:1500



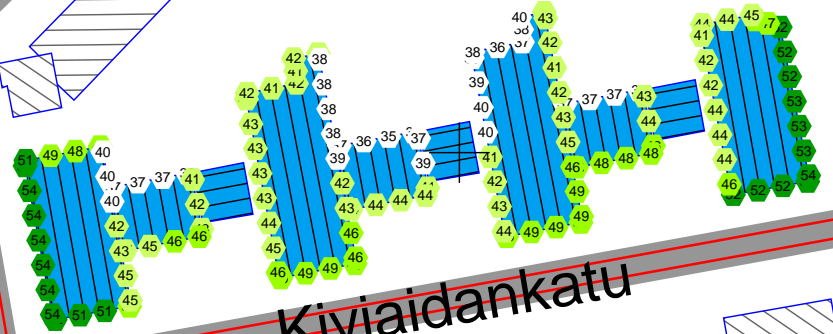
Heikkiläntie

Vattuniemenkatu

Kiviaidankatu

Melkonkatu

Vattuniemenkuja



46200

46300

46400

46500

16800

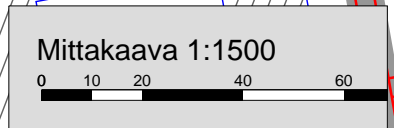
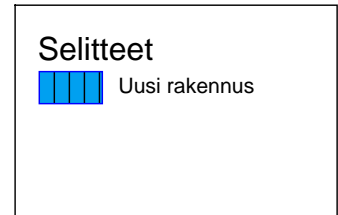
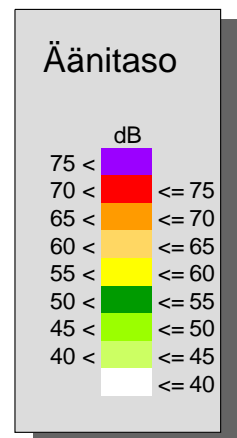
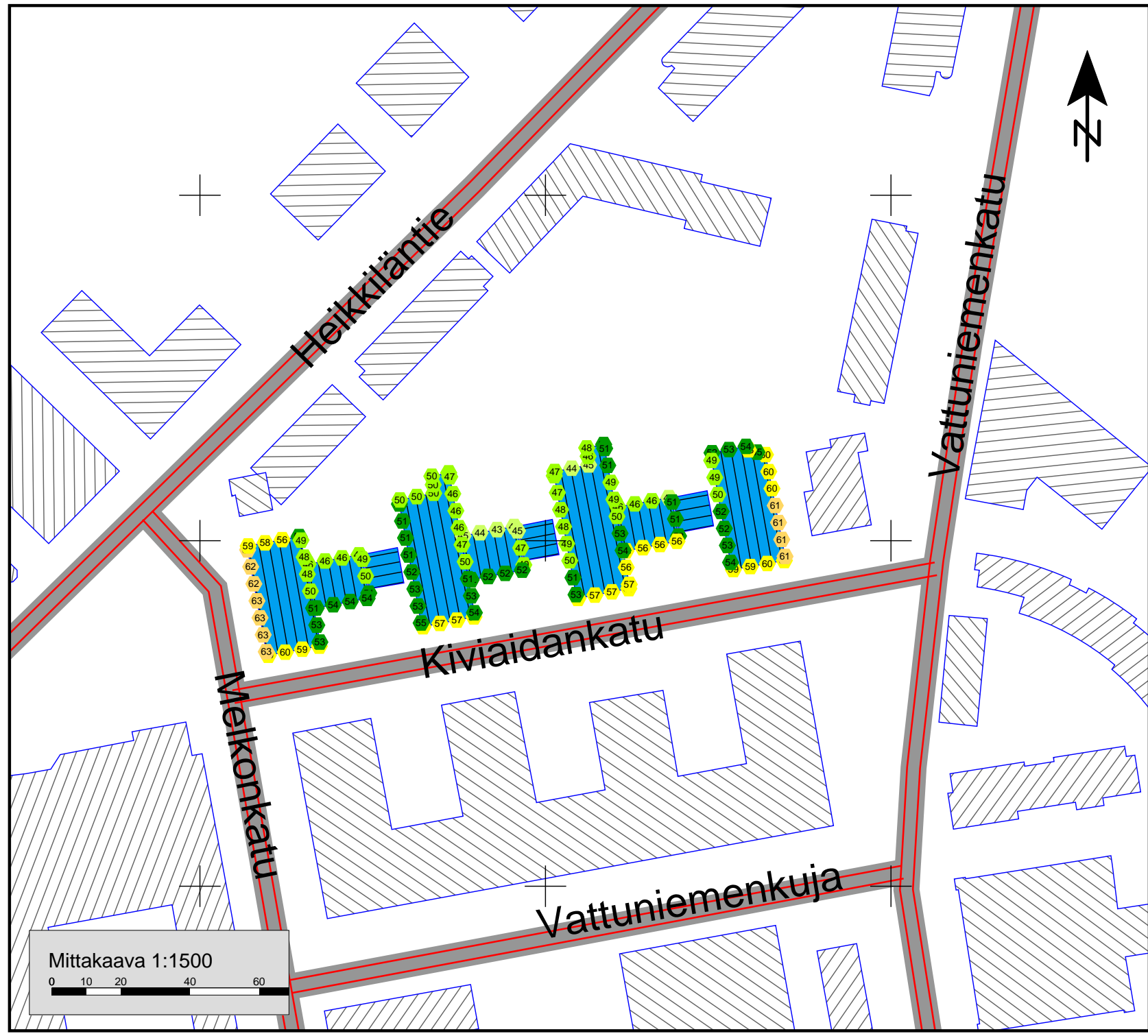
16700

16600

16800

16700

16600



Kiviaidankadun asemakaavamuutos
Helsinki

MELUSELVITYS

Ennusteliikenne
Suunniteltu maankäyttö

Julkisivun äänitaso, LAeq 07-22

Laskentakorkeus mp +2 m

28.3.2013 Miikka Valtonen

RAMBOLL Kuva 9

46200

46300

46400

46500

46200

46300

46400

46500

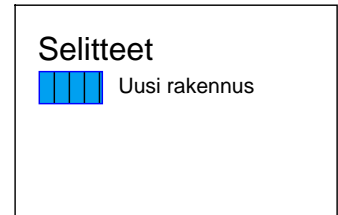
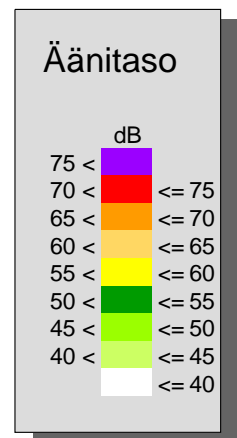
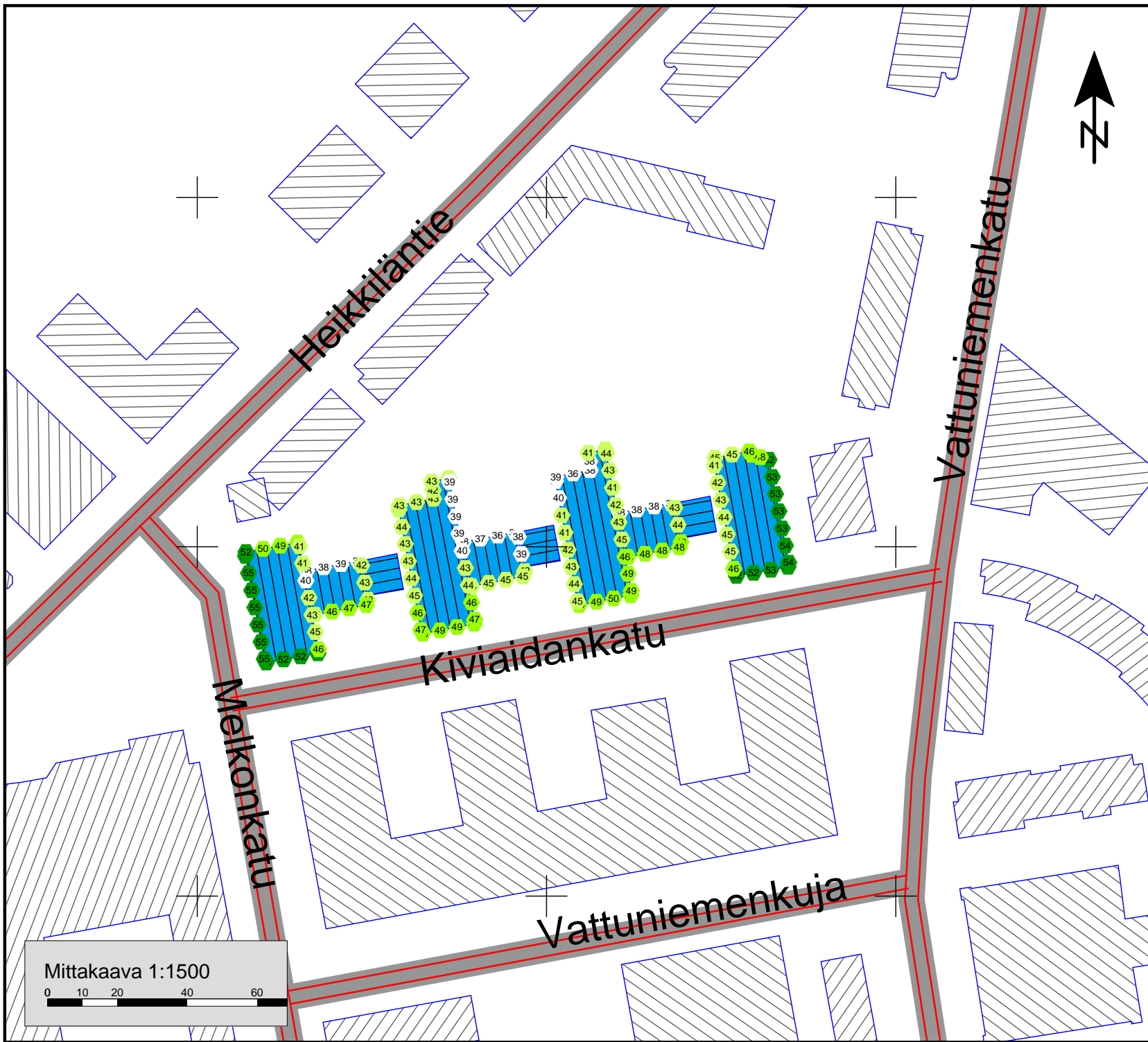
16700

16600

16800

16700

16600



Kiviaidankadun asemakaavamuutos
Helsinki

MELUSELVITYS

Ennusteliikenne
Suunniteltu maankäyttö

Julkisivun äänitaso, LAeq 22-07

Laskentakorkeus mp +2 m

28.3.2013 Miikka Valtonen



Kuva 10

46200

46300

46400

46500



14.10.2010

Derlta Motor Grop Oy
Timo Vasa
Keilaranta 15
02150 Espoo

MAAPERÄN PUHDISTAMINEN LAUTTASAARESSA, OSOITTEESSA
KIVIAIDANKATU 1

Ymk 2008-2666

Puhdistettu maa-alue

Puhdistettu maa-alue käsittää korttelin 31114 tontin 8 (asemakaavassa tontin 15 itäpää) osoitteissa Kiviaidankatu 1, ja sen koko on noin 790 m². Tontilla on ollut maanalainen lämmitysöljysäiliö, josta oli aiheutunut maaperän pilaantumista. Tontin ympäröivät alueet on puhdistettu vuosina 2008–2010 ympäristövalvontapäällikön päätöksillä 15.2.2008 § 30 ja 18.12.2008 § 308.

Puhdistaminen ja loppuraportti

Tontin maaperän pilaantuneisuutta on tutkittu 2008, jolloin neljästä tutkimuspisteestä yhdessä todettiin suuria öljypitoisuuksia ja kolmessa muussa pitoisuudet alittivat valtioneuvoston asetuksen (214/2007) kynnyksarvot. Öljysäiliön poistamisen jälkeen maaperä puhdistettiin 2009 siten, että jäännöspitoisuudet alittivat kynnyksarvot. Delta Motor Group on toimittanut ympäristökeskukselle raportin ”Delta Motor Group Oy, Kiviaidankatu 1, Selvitys maaperän pilaantuneisuudesta, Ramboll Finland Oy 5.10.2010”.

Johtopäätökset

Ympäristökeskus arvioi, että maaperän tutkiminen ja puhdistaminen on tehty luotettavasti, alueen maaperä ei ole pilaantunut, eikä siitä aiheudu maankäytölle rajoitteita.

Ympäristökeskus on lisännyt kiinteistön maaperän puhdistamistiedot valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään.

Lisätietoja antaa ympäristötarkastaja Antti Salla, puhelin 310 32016, sähköposti antti.salla@hel.fi.



HELSINGIN KAUPUNKI
YMPÄRISTÖKESKUS
Ympäristövalvontayksikkö
Maaperävalvonta

LAUSUNTO

110

2

14.10.2010

YMPÄRISTÖVALVONTAYKSIKKÖ

Merja Kurki-Suonio
johtava ympäristötarkastaja

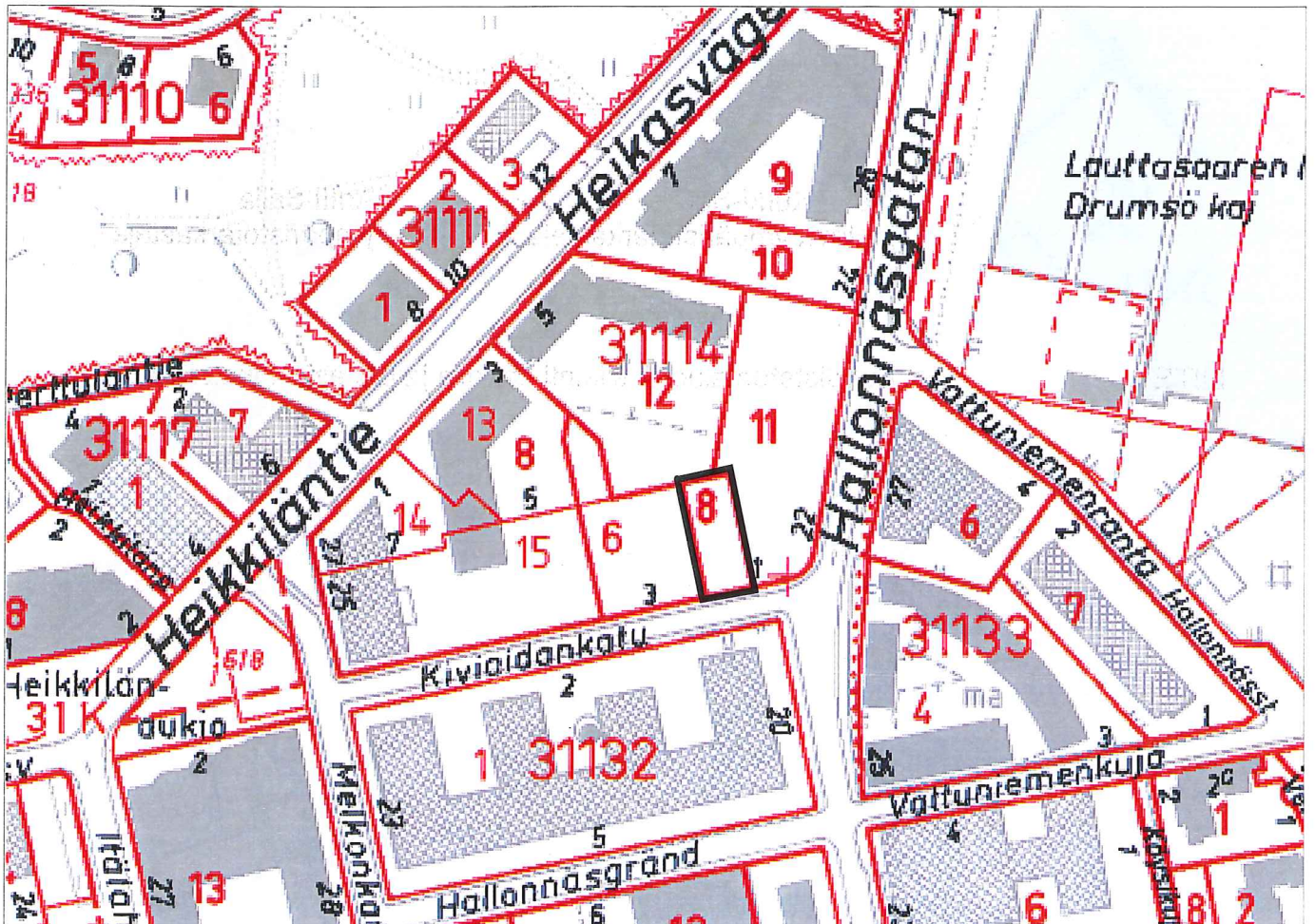
Antti Salla
ympäristötarkastaja

LIITE

Puhdistetun alueen sijainti kartalla ja ote asemakaavakartasta

14.10.2010

Maaperän puhdistaminen Lauttasaassa, osoitteessa Kiviaidankatu 1



Puhdistetun alueen sijainti kiinteistökartalla.



HELSINGIN KAUPUNKI
YMPÄRISTÖKESKUS
Ympäristövalvontayksikkö
Maaperävalvonta

KIRJE

40

1

2.6.2008

Delta Motor Group Oy
Timo Vasa
Heikkiläntie 3
00210 HELSINKI

Ympäristövalvontapäällikön päätös 15.2.2008 § 30, loppuraportti
22.5.2008

PILAANTUNEEN MAAPERÄN PUHDISTAMINEN, HEIKKILÄNTIE 5 JA
KIVIAIDANKATU 3

Ymk 2007-2766, 2008-260

Kohde

Kunnostuskohde sijaitsee Lauttasaarella, osoitteissa Heikkiläntie 5 ja Kiviaidankatu 3. Alue on ollut mm. autokorjaamo-, toimisto- ja varastokäytössä. Voimassa olevassa asemakaavassa alueen pohjoisosa on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja eteläosa liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Kunnostusalueen koko on noin 7 700 m².

Rakennuttajana kohteessa toimi Skanska Talonrakennus Oy. Urakoitsijana toimi NHP-yhtymä Oy. Kohteen maaperän kunnostustoimia valvoi Ramboll Finland Oy.

Puhdistaminen

Puhdistustyö tehtiin 15.4–6.5.2008. Kunnostuksen tavoitetasoksi oli ympäristövalvontapäällikön ilmoituspäätöksessä asetettu valtioneuvoston asetuksen (214/2007) mukainen alempi ohjearvotaso. Lisäksi kunnostusalueelta oli poistettava maa-ainesta, jossa oli jonkin haitta-aineen hajua.

Kunnostetuilta alueilta poistetut epäorgaanisilla ja orgaanisilla yhdisteillä pilaantuneet maamassat olivat pääasiassa täyttökerroksessa 0–2,0 metrin syvyydessä. Haisevaa maa-ainesta kaivettiin syvimmillään noin 2,7 metrin syvyydestä. Yhteensä alueelta poistettiin pilaantunutta maa-ainesta 8 512,65 tonnia. Haisevaa ja lievästi pilaantunutta maa-ainesta toimitettiin YTV:n Ämmässuon jätteenkäsittelykeskukseen 4 865,63 tonnia. Voimakkaasti pilaantunutta maa-ainesta toimitettiin Soilrem Oy:n Virkkalan maanpuhdistuskeskukseen 3 647,02 tonnia. Lisäksi kaivannoista poistettiin betonisia perustuksia yhteensä 122,62 tonnia.

Postiosoite
PL 510
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
ymk@ymk.hel.fi

Käyntiosoite
Viipurinkatu 2
Helsinki 51
<http://www.hel.fi/ymk>

Puhelin
+358 9 310 1635

Faksi
+358 9 310 31608

Tilinro
800012-62637

Y-tunnus
0201256-6
Alv. nro
FI02012566



HELSINGIN KAUPUNKI
YMPÄRISTÖKESKUS
Ympäristövalvontayksikkö
Maaperävalvonta

KIRJE

40

2

2.6.2008

Puhdistustyön tavoitteiden saavuttaminen todettiin alueelta otettujen jäännöspitoisuusnäytteiden avulla.

Puhdistustavoitteiden saavuttaminen

Delta Motor Group Oy on toimittanut 22.5.2008 Helsingin kaupungin ympäristökeskukseen maaperän kunnostuksen raportin: Delta Motor Group Oy, Pilaantuneen maaperän kunnostuksen loppuraportti, Heikki-läntie 5 ja Kiviaidankatu 3, 20.5.2008, Ramboll Finland Oy.

Ympäristökeskus on tarkastanut Delta Motor Group Oy:n sille toimittaman loppuraportin ja toteaa seuraavaa:

Loppuraportissa esitettyjen tietojen ja kohteeseen tehtyjen tarkastusten perusteella ympäristökeskus toteaa, että puhdistus ja loppuraportti on tehty ympäristövalvontapäällikön päätöksen mukaisesti.

Ympäristönsuojelulain 104 §:n mukaan maa-alueen luovuttajan tai vuokraajan on esitettävä uudelle omistajalle tai haltijalle käytettävissä olevat tiedot alueella harjoitetusta toiminnasta sekä jätteistä tai aineista, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Tämä selontekovelvollisuus tulee täyttää liittämällä kunnostuksen loppuraportti ja tämä kirje kiinteistön huoltoasiakirjoihin.

Ympäristökeskus lisää kiinteistön maaperän puhdistamistiedot ympäristöministeriön kehitteillä olevaan valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään.

Lisätietoja antaa ympäristötarkastaja Antti Salla, puhelin 310 32016, sähköposti antti.salla@hel.fi.

YMPÄRISTÖVALVONTAYKSIKKÖ

Merja Kurki-Suonio
johtava ympäristötarkastaja

Virpi Salo
vs. ympäristötarkastaja

TIEDOKSI

Tuuli Aaltonen, Ramboll Finland Oy, PL 3, 02241 ESPOO

Postiosoite
PL 510
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
ymk@ymk.hel.fi

Käyntiosoite
Viipurinkatu 2
Helsinki 51
<http://www.hel.fi/ymk>

Puhelin
+358 9 310 1635

Faksi
+358 9 310 31608

Tilinro
800012-62637

Y-tunnus
0201256-6
Alv. nro
FI02012566



14.10.2010

Delta Motor Group Oy
Timo Vasa
Keilaranta 15
02150 Espoo

MAAPERÄN PILAANTUNEISUUS JA PUHDISTUSTARVE LAUTTA-
SAARESSA, OSOITTEISSA HEIKKILÄNTIE 1 JA 3 SEKÄ KIVIAIDAN-
KATU 5-7

Ymk 2008-2666

Tutkitut ja puhdistetut maa-alueet

Tutkittu maa-alue käsittää korttelin 31114 tontit 13, 14 ja 15. Ne muodostivat aiemmin tontin 8 lukuun ottamatta määrääalaa M602, joka on liitetty tonttiin 13 tontista 6. Tutkitun alueen (entinen tontti 8) koko on noin 9 499 m², ja puhdistetun määrääalan M602 koko on 373 m².

Alueella on ollut toimistorakennus, ja sillä on pääasiassa korjattu ja huollettu autoja. Alueen pohjoisosa on kaavoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja eteläosa liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Eteläosa tullaan mahdollisesti ottamaan kaavamuutoksella asuinkäyttöön.

Tutkimus- ja puhdistusraportit ja pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi

Delta Motor Group on toimittanut ympäristökeskukselle seuraavat asiakirjat. Entisen tontin 8 maaperätutkimukset ja pilaantuneisuusarvio on kuvattu raportissa "Heikkiläntie 1-3 ja Kiviaidankatu 5-7, Maaperän pilaantuneisuustutkimus ja kunnostustarpeen arviointi, Ramboll 7.10.2010". Määrääalan M602 puhdistaminen on kuvattu raportissa "Delta Motor Group Oy, Pilaantuneen maaperän kunnostuksen loppuraportti, Heikkiläntie 5 ja Kiviaidankatu 3, Ramboll Finland Oy, 20.5.2008."

Entisen tontin 8 maaperän pilaantuneisuutta on tutkittu vuosina 2005, 2009 ja 2010. Maanäytteitä on otettu 42 pisteestä, vesinäytteitä neljästä ja maaperän huokoskaasunäytteitä kolmesta pisteestä. Maanäytteiden analyysituloksia verrattiin valtioneuvoston asetuksessa 214/2007 annettuihin kynnys- ja ohjearvoihin. Yhdessä näytteessä todettiin arseenin kynnysarvon ylitys ja yhdessä TEX-yhdisteiden kynnysarvon ylitys. Yhdessä vesinäytteessä todettiin pieni pitoisuus kloorattuja hiilive-



14.10.2010

tyjä (summapitoisuus alle 0,0045 mg/l). Huokoskaasunäytteissä todettiin haihtuvia, pääosin alifaattisia (C₉-C₁₂) hiilivetyjä 1,4-2,8 mg/m³. Huokoskaasunäytteissä ei todettu kloorattuja hiilivetyjä eikä bensiinin lisäaineita.

Tulokset viittaavat siihen, että maaperässä ja pohjavedessä olevat yhdisteet eivät ole merkittävästi siirtyneet huokoskaasuun, eivätkä siten voi aiheuttaa sisäilmariskejä. Tämä varmistettiin vielä teoreettisella riskilaskennalla, jossa käytettiin todettuja maksimipitoisuuksia. Ilmanvaihtokertoimenä käytettiin määräysten mukaista minimiä, ja haitta-aineet oletettiin levinneeksi koko rakennusalueelle. Laskennan konservatiivisuutta lisää vielä se, että maaperän huokostilasta oletettiin veden täyttämäksi vain 15 %. Laskennan perusteella maaperän tai pohjaveden haitta-aineista ei aiheudu sisäilmariskiä alueelle rakennettavissa rakennuksissa.

Maaperän ja pohjaveden haitta-ainepitoisuudet ovat niin pieniä, että niiden ei katsota olevan pilaantuneita, ja riskilaskennankaan mukaan niistä ei aiheudu sisäilmariskiä. Maaperän puhdistustarvetta ei ole.

Määräalan M602 maaperä on puhdistettu 2008 ympäristövalvontapäällikön päätöksellä 15.2.2008 § 30, jossa alueelta määrättiin poistamaan maa, jossa jonkin haitta-aineen pitoisuus on suurempi kuin sen alempi ohjearvo. Ympäristökeskus on todennut, että puhdistaminen on tehty päätöksen mukaisesti.

Johtopäätökset

Ympäristökeskus arvioi, että entisen tontin 8 tutkimukset ja riskitarkastelu ovat luotettavia ja niiden johtopäätökset oikeita. Niiden mukaan alueen maaperä tai pohjavesi ei ole pilaantunut, haitta-aineista ei aiheudu riskiä alueen asuinkäytössä, eikä puhdistustarvetta ole. Määräalan M602 maaperä on puhdistettu 2008 ympäristövalvontapäällikön päätöksen mukaisesti siten, että jäännöspitoisuusnäytteissä haitta-aineiden alemmat ohjearvot eivät ylity.

Tehtyjen tutkimusten ja puhdistusten perusteella ympäristökeskus arvioi, että korttelin 31114 entisen tontin 8 ja määräalan M602 maaperässä haitallisten aineiden pitoisuudet eivät ylitä niille valtioneuvoston asetuksessa 214/2007 annettuja alempia ohjearvoja.

Koska joidenkin aineiden kynnsarvon ylityksiä on todettu, tämä on otettava huomioon mahdollisesti kaivettavan maan sijoittamisessa.



14.10.2010

Ympäristökeskus lisää kiinteistön maaperän tiedot valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään.

Lisätietoja antaa ympäristötarkastaja Antti Salla, puhelin 310 32016, sähköposti antti.salla@hel.fi.

YMPÄRISTÖVALVONTAYKSIKKÖ

Merja Kurki-Suonio
johtava ympäristötarkastaja

Antti Salla
ympäristötarkastaja

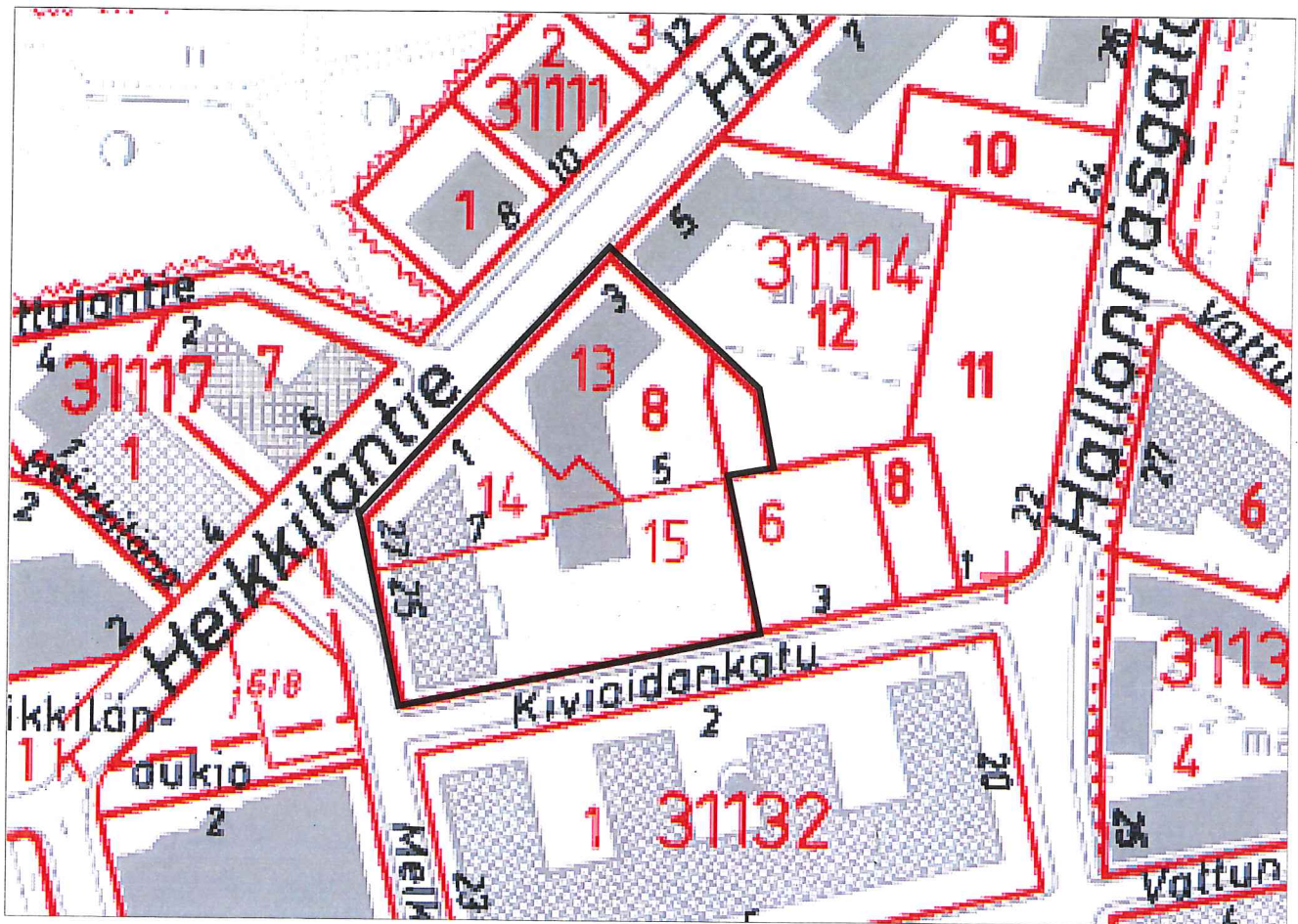
LIITE

Tutkitun alueen sijainti kartalla ja ote asemakaavakartasta



12.10.2010

Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve Lauttasaassa, osoitteissa Heikkiläntie 1 ja 3 sekä Kiviaidankatu 5-7



Tutkitun ja puhdistetun alueen sijainti kiinteistökartalla.

