HELSINGIN KAUPUNKI

ASEMAKAAVOITUS KAAVANRO 12568

GUNILLANTIE 3

49. KAUPUNGINOSA (LAAJASALO), KORTTELI 49077, TONTTI 2

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

Hankenro 0785_15
HEL 2014-000645

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12568
PÄIVÄTTY

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
49. kaupunginosan (Laajasalo)
korttelin 49077 tonttia 2 sekä katu-, pysäköimis- ja puistoalueita

Kaavan nimi:
Gunillantie 3

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 2.4.2014/ 22.10.2018
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 23.9.–22.10.2019
Kaupunkiympäristölautakunta:
Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Laajasalossa, Yliskylän eteläosassa.

KAAVASELOSTUKSESSA esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet.
Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä.

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus:
Sanna Meriläinen, arkkitehti
Anu Kuutti, tiimipäällikkö
Kaavapiirtäminen:
Pia Viitanen, suunnitteluavustaja
Liikenne- ja katusuunnittelu:
Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri
Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:
Maija Lounamaa, maisema-arkkitehti
Niina Strengell, maisema-arkkitehti
Teknistaloudelliset asiat:
Anu Haahla, ympäristöasiantuntija
Kati Immonen, insinööri
Pekka Leivo, diplomi-insinööri
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit:
Pirjo-Liina Koivusaari

Asuntotuotanto:
Marja-Liisa Heikkilä, rakennuttaja-arkkitehti

Helsingin kaupungin asunnot/ Heka Kaakko Oy:
Kai Juurtela, kiinteistöpäällikkö

SISÄLLYSLUETTELO

ASEMAKAAVAN KUVAUS 5
Tavoitteet 5
Mitoitus 5
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet 6
Liikenne 8
Palvelut 9
Esteettömyys 9
Luonnonympäristö 9
Ekologinen kestävyys 10
Suojelukohteet 10
Yhdyskuntatekninen huolto 11
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen 11
Ympäristöhäiriöt 12
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka 13
Vaikutukset 13
TOTEUTUS 15
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT 15
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET 16

LIITTEET

1 Seurantalomake
2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3 Kuvat ja kartat

- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4-koossa)
- Havainnekuva, Helsingin kaupunki, asemakaavoitus
- Ote Helsingin yleiskaavasta (2016)
- Ote ajantasa-asemakaavasta
- Gunillantie 3, asemakaavamuutoksen meluselvitys, 7.8.2019, Sitowise Oy
- Liikennesuunnitelma (piir. nro 6994) Gunillantien itäosan liikennejärjestelyt, alustava

4 Viitesuunnitelma, Helsingin kaupunki, asemakaavoitus

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
- Ympäristötekninen tutkimusraportti, 23.8.2019 Vahanen Environment Oy

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Laajasalossa Gunillantiellä toimivaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Hekan) varikkoa. Tontilla on aikaisemmin toiminut lämpökeskus. Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden huoltovarikon ja asuinkerrostalojen rakentamisen tontille. Tavoitteena on purkaa varikkona toimiva entinen lämpökeskus ja rakentaa uusi huoltovarikko, maanalaisia pysäköintitiloja ja pihakannen päälle kolme asuinkerrostaloa.

Uutta asuntokerrosalaa on 5 400 k-m², varikkokerrosalaa on 600 k-m² ja uutta liike- tai palvelutilaa vähintään 100 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 120 asukasta.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir. nro 6994), jossa osoitetaan suunnittelualueen bussipysäkille uusi sijainti ja tarkennetaan Gunillantien itäosan liikennejärjestelyitä.

Helsingin kaupunki omistaa korttelialueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Hekan) uuden huoltovarikon ja asuinkerrostalojen rakentaminen entisen lämpökeskuksen tontille. Suunnitelma edistää alueella uutta asuinrakentamista ja parantaa asumisen palveluita.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista edistämällä asuntotuotantoa. Kaavaratkaisulla luodaan edellytykset monipuolistuvalle asuntokannalle ja laadukkaalle kaupunkiympäristölle sekä parannetaan kiinteistökannan laatua rakentamalla Hekan huoltovarikolle tarkoituksenmukaiset uudet tilat. Maantasokerrokseen tulee varikkotilojen lisäksi liike- ja palvelutilaa, joka mahdollistaa paikallista liike- ja harrastustoimintaa ja osaltaan vahvistaa kaupunginosan elinvoimaisuutta, omaleimaisuutta ja turvallisuutta.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 8 470 m^{2,} josta tonttimaata on 3610 m^2, katualuetta 3080 m^2 ja virkistysaluetta 1780 m^2.

Yhteensä tontille osoitetaan 5 500 k-m² asumista ja liike- tai palvelutilaa sekä 600 k-m² varikkotiloja. Kaavaratkaisun myötä tontin

kerrosala kasvaa yhteensä 4 800 k-m².

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualue sijaitsee Yliskylän eteläosassa, joka on rakentunut pääosin 1970-luvun alussa. Lähiympäristöä määrittävät väljästi rakennetut suuret kerrostalokorttelit ja niiden metsäiset ja kallioiset piha-alueet. Gunillantien ympäristö on metsälähiöille tyypillisesti väljä ja puuston reunustama, mutta on täydennysrakentamisen myötä muuttumassa rakennusten rajaamaksi, tiiviimmäksi katuympäristöksi. Tien länsipäähän Lorentzinkallion tuntumaan rakentuneet uudet rakennukset rajaavat selkeästi katutilaa.

Suunnittelualueen pohjois- ja eteläpuolella on 4–5-kerroksisia kerrostalokortteleita. Pohjoisen puoleiset korttelit sijaitsevat suunnittelualuetta korkeammalla kallion laella. Viime vuosina alueella on ollut vireillä useita hankkeita, jossa kaupunkirakennetta on tiivistetty rakentamalla lisäkerroksia ja täydentämällä kortteleita uusilla pistemäisillä kerrostaloilla erityisesti kadun varressa. Gunillantien eteläpuolelle ja Svanströminkujalle on suunnitteilla ja rakenteilla 7−8-kerroksisia asuinkerrostaloja ja tyhjillään olevaa liiketilaa ollaan korvaamassa uudella myymälätilalla asuinkerrostalon yhteydessä. Myös Reiherintien ja Gunillantien kulmaan on suunnitteilla asuinkerrostaloja.

Alueella nykyisin sijaitseva rakennus on toiminut alun perin alueellisena lämpökeskuksena. Se on rakennettu vuonna 1969 (suunnittelijana arkkitehti Kalevi Ruokosuo) ja muutettu vuonna 1983 kiinteistöyhtiön huolto- ja varikkotiloiksi. Samalla pohjakerroksen ikkunallinen kattilahuone on muutettu monitoimitilaksi, joka on toiminut harrastekäytössä. Osa tontista on rakentamatonta metsämaastoa, jolle 1968 kaavoitettu pysäköintialue on jäänyt toteutumatta.

Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsevan Aake Pesosen puiston kallion korkeimmalla laella on toisen maailmansodan aikaisen ilmatorjunta-aseman rakennelmia. Mäen laelta aukeaa näköala puiden lomitse merelle Suomenlinnan suuntaan.

Asuinrakennusten korttelialue (AK)

Nykyinen varikkorakennus puretaan ja tonttialuetta kasvatetaan Gunillantien ja Gunillanpolun risteykseen asti nykyiselle rakentamattomalle pysäköintialueelle. Tontille osoitetaan rakennusoikeutta 5 400 k-m² viisi-, seitsemän- ja kahdeksankerroksisille asuinkerrostaloille.

Rakennusten kokonaisuus sijoittuu Gunillantien varteen kadun kahden mutkan väliin siten, että etenkin idästä saapuessa erikorkuiset rakennukset muodostavat vaihtelevan näkymän kadun päätteenä. Puiston puolelta ylärinteestä rakennusten mittakaava on pienempi. Pistetaloista avautuu näkymiä eri suuntiin kaikista asunnoista ja vastaavasti ympäristöstä säilyy näkymiä metsäiseen kaupunkimaisemaan uusien rakennusten välistä. Rakennusten pihakannen päältä nousevat vaaleat julkisivut sovittautuvat alueen muuhun selkeäpiirteiseen rakennuskantaan. Selkeää ja yksinkertaista rakennushahmoa korostavat lisäksi yhtenäistä julkisivupintaa muodostavat parvekelinjat.

Gunillantien puoleiset kahdeksan- ja seitsemänkerroksiset asuinrakennukset sijoittuvat kannen reunalle. Niiden ensimmäinen kerros on Gunillantien tasossa, jossa sijaitsee kerrostalojen sisäänkäyntien ja varikon lisäksi vähintään 100 k-m^2 aukiolle avautuvaa liike-, toimisto-, työ- tai palvelutilaa. Asuinkerrostalojen pääsisäänkäynnit ja oleskelupiha sijaitsevat toisessa kerroksessa varikon ja pysäköintikannen päällä, jonne on käynti Gunillanpolun päästä. Piha-alue kansipihalla on suojattu liikennemelulta ja mahdollisilta varikon ääniltä sekä mahdollistaa luontevan liittymisen ympäröivään maastoon, jossa on suuret korkeuserot. Pihatasojen välille rakennetaan ulkoporras.

Pihakannen tason alapuolella rakennusten pohjakerroksen tulee poiketa väriltään, materiaaliltaan tai pintakäsittelyltään yläpuolisista kerroksista. Pohjakerros eroaa toiminnallisesti muusta korttelista ja sen tulee liittyä luontevasti ympäröivään katutilaan ja vaihtelevaan kallioiseen maastoon. Gunillantien tasoon maantasokerrokseen osoitetaan 600 k-m^2 rakennusoikeutta Hekan uusille varikkotiloille sekä mahdollistetaan pihakannen alainen pysäköintitila. Varikkotilan sisäänkäynti on Gunillantieltä. Huoltovarikon toiminta tapahtuu pääosin sisätiloissa. Gunillantien puolella on pieni aidattu huoltopiha. Katuun liittyvä alueen osa rakennetaan aukiomaiseksi kiveyksellä ja rajataan varikon piha-alueesta matalalla muurilla, puilla ja istutuksilla.

Lähivirkistysalue (VL)

Asuinrakennusten korttelialueen länsipuolelle rajautuva lähivirkistysalue säilyy pääpiirteissään ennallaan osana Aake Pesosen puistoa. Lähivirkistysalueen eteläisestä kulmasta liitetään osa AK-korttelialueeseen, jotta tontin eri toiminnoille jää riittävästi tilaa ja jotta maaston tasoerot voidaan rakentamisen yhteydessä sovittaa pihaan. Aakenraitin linjaus alas Gunillantielle muutetaan kaavassa sijainniltaan ohjeelliseksi, jolloin se on puiston tulevan peruskorjauksen yhteydessä mahdollista korjata jyrkässä maastossa nykyistä helppokulkuisemmaksi. Jatkosuunnittelussa voidaan tutkia myös mahdollisuutta tuoda raitin pää bussipysäkkien suuntaan.

Liikenne

Lähtökohdat

Kaava-alueen eteläpuolinen Gunillantie on paikallinen kokoojakatu. Gunillantietä pitkin kulkevat bussilinjat 84 ja 802 Herttoniemen ja Itäkeskuksen metroasemille. Pysäkit sijaitsevat kaava-alueella. Varikon sisäänajon vuoksi toista pysäkkiä on siirrettävä n. 30 m. Uusi pysäkki sijoittuu uusien rakennusten väliin muodostuvalle pienelle aukiolle, jolta on yhteys ulkoportaita pitkin myös korttelin pihakannelle.

Kaavamuutosalue on linnuntietä pitkin noin 700 m päässä lähimmältä suunnitellun pikaraitiotieverkon asemalta. Matkustusaika Helsingin keskustaan on nykyisellään bussilla ja metrolla n. 35 minuuttia.

Gunillantien liikennemäärä on nykyisin noin 3 000 ajon. /vrk.

Kaavaratkaisu

Alueen liikenne pohjautuu nykyiseen katuverkkoon.

Gunillantieltä varikolle ja pysäköintiä varten tehdään uudet tonttiliittymät. Jalankululle varataan täydentäviä yhteyksiä korttelialueelle katualueella olevien yleisessä käytössä olevien jalkakäytävien lisäksi.

Kaavan autopaikkamääräykset ovat kaupunkisuunnittelulautakunnan 15.12.2015 hyväksymän asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeen mukaiset. Asuntojen osalta vaaditaan 1 autopaikka/ 100 k-m² kohden (etäisyys linnuntietä lähimmälle runkolinjan tai metron pysäkille on yli 600 metriä). Kaupungin tai ARAn vuokra-asuntojen osalta voidaan käyttää 20% pienempää autopaikkamääräystä ja yhteiskäyttöautojärjestelmään liityttäessä voidaan vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti sekä käyttää muita laskentaohjeen mukaisia vähennyksiä. Tontilla sijaitsevia pyöräpaikkoja velvoitetaan 1 pp/30 k-m^2 ja asukkaiden vieraiden pysäköintiin on osoitettava 1 autopaikka/ 1 000 k-m^2.

Tontin 49077/1 pysäköintipaikat rakennetaan pihakannen alle. Pihakannelle on mahdollista sijoittaa yksi liikkumisesteisille tarkoitettu autopaikka ja varikon piha-alueelle on mahdollista sijoittaa sen tarvitsemia autopaikkoja. Yhteiskäyttöjärjestelmään kuuluvan autopaikan saa rakentaa pysäköintitilan sisäänajon yhteyteen, jotta yhteiskäyttöautojärjestelmän toiminta on mahdollista pysäköintitilan käyttöoikeuksista riippumatta.

Palvelut

Lähtökohdat

Alueen lähipalvelut sijaitsevat pääosin Laajasalon keskustassa n. 1,5 km päässä. Suunnittelualueen lounaispuolelle on suunnitteilla uusi päivittäistavarakauppa osana uudisrakennusta.

Laajasalossa on useita kouluja, joista lähin, Tahvonlahden ala-aste sijaitsee noin 400 metrin päässä. Samassa yhteydessä sijaitsee päiväkoti Tahvonlahti.

Nykyisen varikon pohjakerroksen monitoimitilassa paikallinen liikuntaseura järjestää harrastustoimintaa lähialueen asukkaille.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa tukeudutaan olemassa oleviin palveluihin. Suunniteltujen asuinkerrostalojen kivijalkaan on lisäksi tulossa uutta liike-, toimisto-, työ- tai palvelutilaa vähintään 100 k-m^2.

Esteettömyys

Asemakaava-alueen mäkisessä maastossa tulee kiinnittää erityistä huomiota esteettömien yhteyksien järjestämiseen. Asuinrakennuksiin tulee järjestää käynti sekä kadun että pihakannen tasolta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Suunnittelualueen kallioisilla rinteillä kasvaa mäntyjä ja lämpökeskuksen eteläpuolella ja rakentamattomalla pysäköintialueella on kookasta puustoa, pääosin lehtipuita ja joitakin mäntyjä.

Alueella ei ole Helsingin luontotietojärjestelmän mukaan erityisiä suojelukohteita tai arvokkaiksi luontokohteiksi luokiteltavia alueita (8.8.2019).

Kaavaratkaisu

Lähivirkistysalueella nykyinen kasvillisuus säilytetään. Aakenraitin uusi linjaus edellyttää jonkin verran maaston muokkaamista. Tontilla nykyistä kalliomaastoa ja puustoa menetetään rakentamisen seurauksena. Korttelialueen itä- ja lounaisnurkissa on mahdollista säilyttää jonkin verran olemassa olevia puita. Piha-alueet sovitetaan pihamateriaaleiltaan ja kasvillisuudeltaan ympäröivään metsälähiöympäristöön. Kun kalliota joudutaan louhimaan lähivirkis-

tysalueen rajalla, tulee louhittua kiviainesta hyödyntää piha-alueen ja lähivirkistysalueen reunan viimeistelyssä saumattomaksi. Kaikille piha-alueille edellytetään puu- ja pensasistutuksia.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Kaavamuutosalue sijaitsee erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien varrella. Nykyiset rakennukset ovat laajan peruskorjauksen tarpeessa, vajaakäytössä ja vaikeasti muokattavissa toiseen käyttötarkoitukseen.

Kaavaratkaisu

Korttelitehokkuuden nosto tiivistyvällä kaupunkialueella vahvistaa ekologista, joukkoliikenteeseen perustuvaa kaupunkirakennetta. Uudet asuinrakennukset ovat energiatehokkuudeltaan hyviä ja niissä hyödynnetään uusiutuvaa energiaa.

Asuinrakennusten korttelialueelle sovelletaan Helsingin viherkerrointa työkaluna riittävän vihertehokkuuden ja urbaanin resiliensin määrittelemiseksi. Tontilla on monta keinoa saavuttaa kaavassa määrätty viherkertoimen taso. Pihatilan tiiviyden vuoksi määrätyn tavoitetason saavuttaminen edellyttää todennäköisesti sekä pihoihin että kattoihin kohdistuvia ratkaisuja. Tavoitteena on ekologisesti kestävä ja viihtyisä korttelirakenne. Kallioisen tontin vuoksi hulevesien imeyttäminen ei ole mahdollista kuin vähäisellä osalla tonttia.

Kaavaratkaisu mahdollistaa uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavien teknisten laitteiden integroimisen rakennuksiin ja niiden kattopinnoille.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Kaavamuutos koskee vain osaa Aake Pesosen puistosta. Viereisessä osassa puistoa sijaitsevat toisen maailmansodan aikaisen ilmatorjunta-aseman rakenteet on asemakaavassa merkitty säilytettäviksi.

Kaavaratkaisu

Rakennusten korkeus on sovitettu ympäristöön niin, että kallion laelta ilmatorjunta-asemalta avautuva merimaisema ei peity. Rakennusten räystäslinja on sovitettu olemassa olevien kerrostalojen korkeusasemiin. Selkeäpiirteisten rakennusmassojen välistä

avautuu näkymiä korttelin läpi niin, että metsälähiölle tyypillinen tilallinen väljyys säilyy.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaavaratkaisu

Kaava-alue on liitettävissä nykyiseen verkostoon.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Maanpinnan korkeusasema alueella vaihtelee välillä noin +23,5–+34,0. Maanpinnan topografia on paikoin jyrkkäpiirteistä. Alue sijoittuu kallio- ja kitkamaa-alueelle. Maapeitteen paksuuden kaava-alueella voidaan arvioivan vaihtelevan välillä 0–2 m. Pohjaveden pinnan korkeusasemasta alueella ei ole havaintoja. Pohjavettä saattaa esiintyä kalliopainanteissa. Maaperä on rakennettavuudeltaan hyvää.

Tontilla on tehty ympäristötekninen tutkimus, jonka mukaan maaperässä ei todettu kohonneita haitta-ainepitoisuuksia. Näin ollen tutkimusalueen maaperää ei arvioida pilaantuneeksi, eikä sillä ole tutkimusten perusteella kunnostustarvetta. Tutkimusalueella todettiin kahdessa pisteessä betoni- ja metallikappaleita. Näitä materiaaleja esiintyy vain vähäisiä määriä (<2%) tai ne ovat kaivamisen yhteydessä kokonsa takia helposti poistettavissa. Vähäisiä määriä jätettä arvioidaan olevan koko piha-alueella ja suurempia kappaleita poistettujen öljysäiliöiden alueella. Jätteet tulee ottaa huomioon tulevissa kaivutöissä

Kaavaratkaisu

Rakennukset ja rakenteet kaava-alueella perustetaan maanvaraan tai murskearinan välityksellä kallion varaan. Kaavaratkaisu edellyttää louhintaa. Tontin länsireuna rajautuu lähivirkistysalueeseen, missä louhittavan rintauksen korkeus vaihtelee välillä noin 0–12 m. Tontin länsireunan rakentamisen ja erityisesti louhinnan suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota siihen, että louhintarintauksen yläreuna ei ryöstäydy lähivirkistysalueen puolelle. Tämän mahdollistamiseksi rakentamisalue on asemakaavassa sijoitettu vähintään metrin etäisyydelle lähivirkistysalueeseen rajoittuvasta tontin rajasta.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Gunillantien liikenteestä aiheutuu kaavamuutosalueelle melua. Päiväaikaisen liikenteen aiheuttaman keskiäänitason arvioidaan nykyisin Gunillantien varrella olevan suurimmillaan noin 60 dB.

Kaavaratkaisu

Kaavan viitesuunnitelman perusteella alueelta on laadittu meluselvitys (Gunillantie 3, asemakaavamuutoksen meluselvitys, 7.8.2019, Sitowise Oy), jossa on tavanomaisen liikennemelun lisäksi tarkasteltu tontille sijoittuvan huoltovarikon aiheuttamaa melua.

Mitoittavan ennusteliikennemäärän mukaan tarkasteltuna uusien asuinrakennusten julkisivuille kohdistuu suurimmillaan 61 dB päiväaikainen keskiäänitaso. Oleskelualueet on mahdollista sijoittaa kansipihalle, jossa kokonaisuudessaan alitetaan päiväajan ohjearvotaso 55 dB. Melutason ohjearvojen saavuttaminen parvekkeilla edellyttää niiden parvekkeiden, joihin kohdistuu yli 52 dB päiväaikainen keskiäänitaso, suojaamista lasittamalla.

Varikkotoiminnan aiheuttamaa meluntorjuntatarvetta on arvioitu varikolla käytettävän pyöräkuormaajan aiheuttaman enimmäisäänitason perusteella, koska mahdollisesti aikaisin aamulla alkava toiminta sekä siihen liittyvä lukumääräisesti vähäinen liikenne voisi muuten aiheuttaa asuintiloihin häiriötä. Selvityksen mukaisesti varikon sisäänajoa lähimmiltä julkisivuilta edellytetään kaavassa 35 dB äänitasoerovaatimusta, jotta tavoitteena pidettävä enimmäisäänitaso sisällä (L_{AFmax} 45 dB) ei ylittyisi.

Varusteiden vaihdot, kuten kauhojen, harjojen yms. vaihdot sekä traktoreiden huolto ja pesu tehdään pääosin sisällä huoltotiloissa. Varikon ja asuintilojen yhteensovittamiseen tulee jatkosuunnittelussa kiinnittää erityistä huomiota, jottei varikkotoiminnasta kantaudu rakenteita pitkin esimerkiksi häiriötä aiheuttavaa runkomelua varikon yläpuolelle sijoittuviin asuntoihin. Laaditussa meluselvityksessä on esitetty alustavia torjuntatarpeita ja -periaatteita, joita varikon ja asuintilojen yhteensovitus edellyttää. Jatkosuunnittelussa meluntorjuntaratkaisuja tulee tarkentaa riittävän pätevän akustiikkasuunnittelijan toimesta. Kaavassa on annettu jatkosuunnittelumääräys koskien varikkotoiminnan mahdollisesti aiheuttavan tärinän ja runkoäänen huomioon ottamista.

Huoltovarikolla ei säilytetä polttoaineita, räjähdysherkkiä kaasuja tai hiekoitushiekkaa.

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

Asuinkerrostalojen varateiksi on viitesuunnitelmassa pääosin esitetty pelastautuminen parvekkeen tai ikkunan kautta pelastuslaitoksen avulla nostolava-autolla. Nostopaikat sijaitsevat katu- ja piha-alueilla. Puistoon rajautuvan asuinkerrostalon läntisellä julkisivulla ja lounaiskulmassa varatienä on viitesuunnitelmassa esitetty siirtymistä viereisen asunnon parvekkeelle tai muulla omatoimisen pelastautumisen ratkaisua, sillä nostopaikan järjestäminen Aake Pesosen puiston kautta ei maastonmuotojen takia ole mahdollista. Jatkosuunnittelussa varatiejärjestelyt voidaan mahdollisesti ratkaista myös toisin.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Kaava-alueella on tehty ympäristötekninen tutkimus entisen lämpökeskuksen maaperän haitta-aineista ja jätteistä sekä selvitys liikennemelusta ja varikon toiminnan aiheuttamasta melusta. Maaperätutkimuksissa ei todettu kohonneita haitta-ainepitoisuuksia. Meluselvityksessä annettiin suosituksia julkisivujen ääneneristävyydelle sekä traktorivarikon suunnittelulle.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille vähäisiä kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan uuden kerrosalan rakennusoikeuden arvo on AM-ohjelman hallinto- ja rahoitusmuotojakauman mukaisesti arvioiden n. 3 milj. euroa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaava-alue on Yliskylän tiivistyvää asuinaluetta. Asemakaava mahdollistaa asunnot noin 120 uudelle asukkaalle hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Peruskorjausiässä oleva suurehko huoltorakennus aidattuine pihoineen puretaan.

Kaavaratkaisun toteuttaminen mahdollistaa Hekan varikon toiminnan jatkamisen alueella. Varikko sijaitseen Hekan kiinteistöihin nähden keskeisesti ja liikkumistarve huollettavien kiinteistöjen ja varikon välillä jää pieneksi. Alueen täydennysrakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta ja osaltaan jatkaa ympäristössä tapahtuvaa täydentymistä.

Korttelin selkeämuotoiset vaaleat kerrostalot asettuvat osaksi alueen metsälähiöille tyypillistä kaupunkirakennetta. Toisaalta maantasoon Gunillantien varteen bussipysäkin yhteyteen rakentuu pienipiirteisempi, uutta kaupunkimaisempaa ympäristöä muodostava, toimintaa tukeva aukio.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Nykytilassa katujen ympäröimän osittain rakennetun metsäisen tontin rakentaminen edellyttää louhintaa ja puiden kaatamista. Rakentamisen vaikutus luontoon ja maisemaan on paikallinen ja vähäinen.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavalla ei ole merkittäviä liikenteellisiä vaikutuksia. Kaava luo edellytykset toteuttaa tontille normaalit yhdyskuntateknisen huollon palvelut.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Gunillantien katutila muuttuu kaupunkimaisemmaksi, kun rakennukset sijoittuvat kadun varteen.

Uudisrakennusten arkkitehtuuri sovitetaan alueen arkkitehtuuriin ja tiivistyvän metsälähiön suunnitteluperiaatteisiin. Uudet rakennukset ovat mittakaavaltaan ja väritykseltään yhteneviä ympäristönsä kanssa. Uudet piha-alueet ja erityisesti pysäköintilaitoksen päälle rakennettava kansipiha sovitetaan ympäröiviin maanpinnan korkoihin. Tavoitteena on alueelle tyypillinen avoin korttelirakenne, jossa säilyvät pitkät näkymät korttelin poikki.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaavamuutos mahdollistaa asumisen valmiin kaupunkirakenteen sekä kunnallisten verkostojen piirissä ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella, mikä edesauttaa palvelujen säilymistä alueella ja vähentää osittain tarvetta yksityisautoiluun.

Kaavamuutoksessa on mahdollistettu paikallinen energiantuotanto. Viherkertoimen edellyttämät pihajärjestelyt parantavat pienilmastoa paikallisesti ja edesauttavat sopeutumista ilmaston lämpenemisen synnyttämiin sää ääri-ilmiöihin.

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

Täydennysrakentaminen sovittautuu osaksi olemassa olevaa kaupunkiympäristöä. Kaavan toteuttaminen vaikuttaa myönteisesti kaupallisten palveluiden alueelliseen toimivuuteen ja säilymiseen.

Asemakaavassa on annettu määräykset meluntorjunnasta ja ympäristöhäiriöiden torjunnasta.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Kaavalla ei ole merkittäviä elinkeino-, työllisyys- tai talousvaikutuksia. Kaava luo edellytykset huoltovarikon toiminnan jatkumiselle alueella.

TOTEUTUS

Rakentamisaikataulu

Aakenraitin uudelleenrakentaminen osana Aake Pesosen puiston peruskorjausta on mahdollista toteuttaa, kun tontin rakentaminen on saatu päätökseen.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

- luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle
- suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa Asemakaavan kuvaus/ tavoitteet.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukaan alue on asuntovaltaista aluetta (A3), jolla tehokkuus on pääosin 0,4–1,2 ja perustellusti korttelikohtaisesti tätä suurempi. Kaavaratkaisun korttelitehokkuus on noin 1,5 (varikkotilat mukaan lukien

noin 1,7). Tehokkuus on yleiskaavan korttelitehokkuutta suurempi, koska ratkaisussa on ollut mahdollista yhdistää asumista ja varikkotoimintaa suunnittelualueen luonnollisia korkeuseroja hyödyntäen. Suuremmalla korttelitehokkuudella hankkeesta on saatu kokonaisuutena kannattava. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan (2016) mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on esikaupungin pintakallioaluetta. Maanalaisessa yleiskaavassa on korttelin alueella tilavaraus maanalaiselle liikenneyhteydelle alueiden välillä. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella ovat voimassa asemakaava nro 5977 (vahvistettu 31.5.1968) sekä asemakaava nro 10126 (vahvistettu 2.3.1994). Kaavan mukaan alue on pysäköimisaluetta (LP), asumista palvelevien huoltorakennusten korttelialuetta (AH), sekä lähivirkistysaluetta (VL). Katualueella on voimassa asemakaava 12228 (tullut voimaan 22.10.2014)

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa kortteli-, puisto- ja katualueet. Varikkotontti on vuokrattu Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle.

Muut lähtökohdat

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

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2014 kaupungin aloitteesta.

Viranomaisyhteistyö

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

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Rakennusvirasto
- Ympäristökeskus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo

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

Vireilletulosta ja OAS:n nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehtiilmoituksella Helsingin sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa (2014) sekä Helsingin Uutisissa (2018).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 14.4.–9.5.2014 ja päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 12.11.–30.11.2018 seuraavissa paikoissa:

- Kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3 (2014) /Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1 (2018)
- Laajasalon kirjastossa, Koulutanhua 2b (2014) ja Laajasalon kirkossa, Reposalmentie 13 (2018)
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Asukastilaisuus pidettiin 22.11.2018 Laajasalon kirkossa. Kaavan valmistelija oli tavattavissa myös Uutta Itä-Helsinkiä-tapahtumassa 15.3.2019.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat joukkoliikenteen sujuvuuteen, Aakenraittiin sekä lämpökeskuskäytössä mahdollisesti pilaantuneihin maihin.

Ensimmäisen nähtävilläolon aikana (2014) saapui kannanotto Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymältä (HSL). Kannanotossa todettiin kaava-alueen sijoittuvan hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Lisäksi todettiin, että kaava-alueella sijaitsevien pysäkkien toimivuus sekä Gunillantiellä liikennöinnin sujuvuus tulee varmistaa. Esitettiin myös, että Gunillantiellä kiellettäisiin kadunvarsipysäköinti Svanströminkujan ja Gunillanpolun välisellä osuudella

bussiliikennöinnin helpottamiseksi. Lisäksi tuli kannanotto rakennusvirastolta (nykyisin kaupunkiympäristön toimiala / kaupunkitila ja maisemasuunnittelu), jossa kehotettiin huomioimaan Aakenraitin puistoreitin säilyminen vaurioitta. Kolmas kannanotto tuli ympäristökeskukselta (nykyisin kaupunkiympäristön toimiala / Ympäristöpalvelut), jossa edellytettiin, että kaavoituksen yhteydessä selvitetään, ovatko lämpökeskuksen öljysäiliöt aiheuttaneet maaperän pilaantumista ja kunnostustarvetta alueella.

Päivitettyyn osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan (2018) tuli yksi kannanotto HSL:ltä, jossa edellä mainittujen kannanottojen lisäksi esitettiin, että bussipysäkkien sijoittuminen tulee suunnitella kokonaisuutena siten, että kaikkialta on sujuvat ja toimivat yhteydet pysäkeille, pysäkkiverkosto alueella on tasainen ja että alueella tulee huolehtia myös kävelyn ja pyöräilyn yhteyksien houkuttelevuudesta.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että liikennesuunnitelmassa on esitetty bussipysäkille uusi sijainti, jossa on huomioitu bussiliikenteen toiminnalliset vaatimukset sekä yhteydet bussipysäkille lähiympäristöstä. Liikennesuunnitelma käsittää Gunillantien alueen Svanströminkujalle asti. Katua levennetään Gunillanpolun ja Svanströminkujan välillä nykyisten kortteleirajojen puitteissa, jolloin bussiliikennöinnin helpottamiseksi tilaa on sekä ajokaistoille että kadunvarsipysäköinnille. Aakenraitti tullaan rakentamaan osittain uudelleen puiston peruskorjauksen yhteydessä ja linjausta muokkaamalla pyritään parantamaan sen toimivuutta. Kaavoituksen yhteydessä on tehty selvitys pilaantuneista maista.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat nykyisessä varikkorakennuksessa toimivan harrastustilan säilyttämiseen uudisrakennuksessa tai toisaalla Laajasalossa, jotta harrastustoiminta voi jatkua. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakennuksen kivijalkaan edellytetään kaavassa rakennettavan liike-, toimisto-, työ- tai palvelutila, jota on mahdollista käyttää myös harrastustoimintaan.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

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

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Helsingissä, 23.9.2019

Marja Piimies

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	**Täyttämispvm**	04.09.2019
Kaavan nimi	Gunillantie 3		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	22.10.2018
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	09112568
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,8471	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,1712	**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,8471

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,8471**	**100,0**	**5500**	**0,65**	**0,0000**	**4200**
A yhteensä	0,3608	42,6	5500	1,52	0,1061	4200
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1784	21,1			0,0420	
R yhteensä						
L yhteensä	0,3079	36,3			-0,1481	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,1712**	**20,2**	**600**	**0,1712**	**600**

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

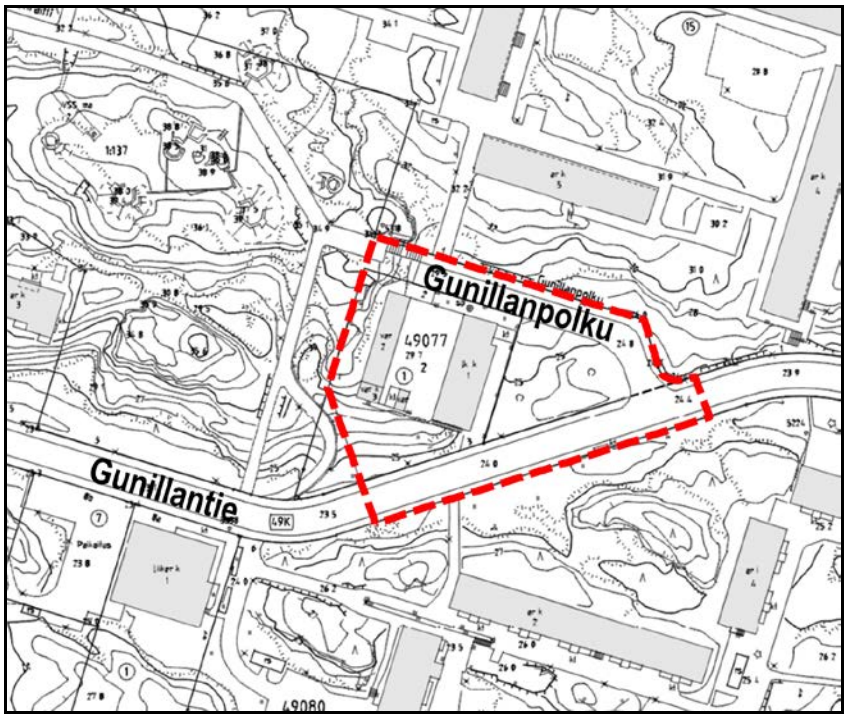
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,8471**	**100,0**	**5500**	**0,65**	**0,0000**	**4200**
A yhteensä	0,3608	42,6	5500	1,52	0,1061	4200
AK	0,3608	100,0	5500	1,52	0,3608	5500
AH					-0,2547	-1300
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1784	21,1			0,0420	
VL	0,1784	100,0			0,0420	
R yhteensä						
L yhteensä	0,3079	36,3			-0,1481	
Kadut	0,3079	100,0				
Kev.liik.kadut					-0,0535	
LP					-0,0946	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,1712**	**20,2**	**600**	**0,1712**	**600**
mav			600		600
map	0,1712	100,0		0,1712	

GUNILLANTIEN ENTINEN LÄMPÖKESKUKSEN TONTTI ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

Suunnittelualueeseen kuuluu entisen lämpökeskuksen tontti ja sen itäpuolinen pysäköintialue Gunillantien varressa, katuosoitteessa Gunillantie 3, sekä viereisiä katualueita.



Nykytilanne

Etelään viettävällä rinnetontilla sijaitsee vuonna 1969 valmistunut lämpökeskus. Sen viereinen kaavaan merkitty pysäköintialue on metsikköä.

Mitä alueelle suunnitellaan

Alueelle on suunnitteilla täydennysrakentamisena asuinrakennuksia.

Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa suunnittelualueen.

Kaavatilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1994 lämpökeskuksen tontti on asumista palvelevien huoltorakennusten korttelialuetta (AH) ja sen itäpuolinen metsikkö on määrätty asemakaavassa vuodelta 1968 pysäköimisalueeksi (LP).

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Aiemmin lämpökeskuksen paikalle laadittiin vuonna 2008 asemakaavaluonnos, jossa tontilla olisi sijoitettu varavoimalaitos. Hanke raukesi vuonna 2013.

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja tarvittaessa muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia elinoloihin, palveluihin, luontoon, ympäristön asukkaiden asumisolosuhteisiin, liikenteeseen, teknisen huollon järjestämiseen, yhdyskuntatalouteen, maisemaan ja kaupunkikuvaan kaavan valmistelun yhteydessä.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Aloitusvaihe
Mielipiteet suunnittelun lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee esittää viimeistään 9.5.2014.

Kaavan valmistelija on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä 14.4.–9.5.:
- Laajasalon kirjastossa, Koulutanhua 2b
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- www.hel.fi/ksv kohdassa Nähtävänä nyt.

Valmisteluvaihe
Asemakaavaluonnos laaditaan syksyllä 2014. Luonnoksen nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä sekä viraston Internet-sivuilla ja siitä on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Ehdotusvaihe
Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle keväällä 2015.

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 2015.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:
- naapuruston maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Laajasalo-Degerö Seura
- Itä-Helsingin Yrittäjät
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kiinteistöviraston tonttiosasto, rakennusvalvontavirasto, rakennusviraston katu- ja puisto-osasto, ympäristökeskus, pelastuslaitos, Helsingin seudun ympäristöpalvelut/Vesihuolto, Helsingin Energia, Helen/Sähköverkko Oy sekä HSL Helsingin seudun liikennekuntayhtymä.

Mistä saa tietoa

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

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:
- kirjeillä osallisille (taloyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille)

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
tai faksilla (09) 655 783

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Kaavaa valmistelee

arkkitehti Petteri Erling
puhelin 310 37467
sähköposti petteri.erling(a)hel.fi

liikennesuunnittelija Maija Rekola
puhelin 310 37424
sähköposti maija.rekola(a)hel.fi

GUNILLANTIE 3, ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma korvaa aiemman 2.4.2014 päivätyn suunnitelman. Suunnitelmaa on muutettu siten, että alueelle suunnitellaan asuinrakennusten lisäksi Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Hekan) huoltovarikkoa.

Laajasaloon, Yliskylän eteläosaan Gunillantielle suunnitellaan entisen lämpökeskuksen tilalle asuinkerrostaloja ja Hekan huoltovarikkoa. Suunnitelmassa asuinrakennukset ja huoltovarikko sijoittuvat kortteliin 49077, osoitteessa Gunillantie 3. Hankkeen lähtökohdista keskustellaan Laajasalon kirkossa 22. marraskuuta klo 18–20. Suunnittelija on tavattavissa klo 17 alkaen.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Kortteliin suunnitellaan 5–7-kerroksisia asuinkerrostaloja. Sisäänkäynti korttelipihalle on Gunillanpolun päästä. Huoltovarikko ja korttelin pysäköinti sijoittuvat Gunillantien varteen maantasokerrokseen. Gunillantien

tasoon sijoittuu lisäksi asukastila. Nykyinen varikkona toimiva lämpökeskus puretaan.

Bussipysäkkiä siirretään ja se sijoittuu osaksi pientä uutta aukiota Gunillantien varressa. Aake Pesosen puiston lähivirkistysalue säilyy nykyisessä laajuudessaan. Puistosta alas Gunillantielle kulkevan kävelyreitin parantamista tutkitaan kaavamuutoksen yhteydessä.

Suunnitelman tavoitteena on edistää alueella uutta asuinrakentamista ja parantaa asumisen palveluita. Täydennysrakentamisella pyritään vahvistamaan kaupunginosan elinvoimaisuutta, omaleimaisuutta ja turvallisuutta. Asemakaavalla luodaan edellytykset monipuolistuvalle asuntokannalle ja laadukkaalle kaupunkiympäristölle sekä parannetaan kiinteistökannan laatua rakentamalla Hekan huoltovarikolle tarkoituksenmukaiset uudet tilat.

Osallistuminen ja aineistot

Asukastilaisuus pidetään Laajasalon kirkossa, Reposalmentie 13 22.11.2018 klo 18–20. Suunnittelijat ovat paikalla keskustelemassa suunnitelmista klo 17 alkaen.

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (viistoilmakuva) on esillä 12.11.–30.11.2018 seuraavissa paikoissa:

- Laajasalon kirkossa, Reposalmentie 13, 00840 Helsinki
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

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

Mielipiteet päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 30.11.2018.** Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

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

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
  - Laajasalo – Degerö Seura ry
  - Laajasalon Pienkiinteistöyhdistys ry
  - Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry
  - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
  - Helen Oy
  - Helen Sähköverkko Oy
  - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
  - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

Vaikutusten arviointi

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

Suunnittelun taustatietoa

Helsingin kaupunki omistaa maa-alueen. Kaavoitus on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Alueella sijaitsee nykyisin Hekan varikkona ja harrastustilana toimiva lämpökeskus vuodelta 1969.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1968 ja 1994) ja niissä alue on merkitty asumista palvelevien huoltorakennusten korttelialueeksi (AH), pysäköimisalueeksi (LP) sekä lähivirkistysalueeksi (VL).

Voimassa olevassa Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi asumisen ja toimitilan alueeksi.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi.

Gunillantien ympäristön rakennuskanta on pääosin peräisin 1960–1970 -lukujen vaihteesta. Lähialueella on ollut viime vuosina vireillä useita hankkeita, joissa väljää kaupunkirakennetta pyritään tiivistämään mm. täydennysrakentamisella sekä lisäkerrosten rakentamisella. Voimassa olevassa asemakaavassa on suunniteltu 7–8 -kerroksisia asuinkerrostaloja Gunillantien eteläpuolelle nyt suunniteltavaa aluetta vastapäätä. Suunnitteilla on myös täydennysrakentamista Gunillantien ja Reiherintien kulmaan.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö
Sanna Meriläinen, arkkitehti, p. (09) 310 21154,
sanna.merilainen@hel.fi

Liikenne
Markus Ahtiainen, insinööri, p. (09) 310 37088, markus.ahtiainen@hel.fi

Teknistaloudelliset asiat
Kati Immonen, insinööri, p. (09) 310 37254, kati.immonen@hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema
Niina Strengell, maisema-arkkitehti p. (09) 310 37072,
niina.strengell@hel.fi

Kaupunkisuunnittelua voi seurata sosiaalisen median kanavissa (face-book.com/helsinkikaupunkiymparisto ja twitter.com/helsinkikymp) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla, jonka voit tilata osoitteesta www.hel.fi/suunnitelmavahti.

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2014 kaupungin aloitteesta. Suunnitelmaa on päivitetty vuonna 2018.
- suunnittelusta on tiedotettu vuoden 2018 kaavoituskatsauksessa

OAS

- OAS oli nähtävillä 14.4.–9.5.2014
- päivitetty OAS ja muuta aineistoa on nähtävillä 12.11.–30.11.2018, asukastilaisuus 22.11.2018 klo 18–20 Laajasalon kirkossa, Reposalmentie 13. Suunnittelijat ovat paikalla keskustelemassa suunnitelmista klo 17 alkaen.
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Helsingin Uutisissa.
- mahdollisuus esittää mielipiteitä

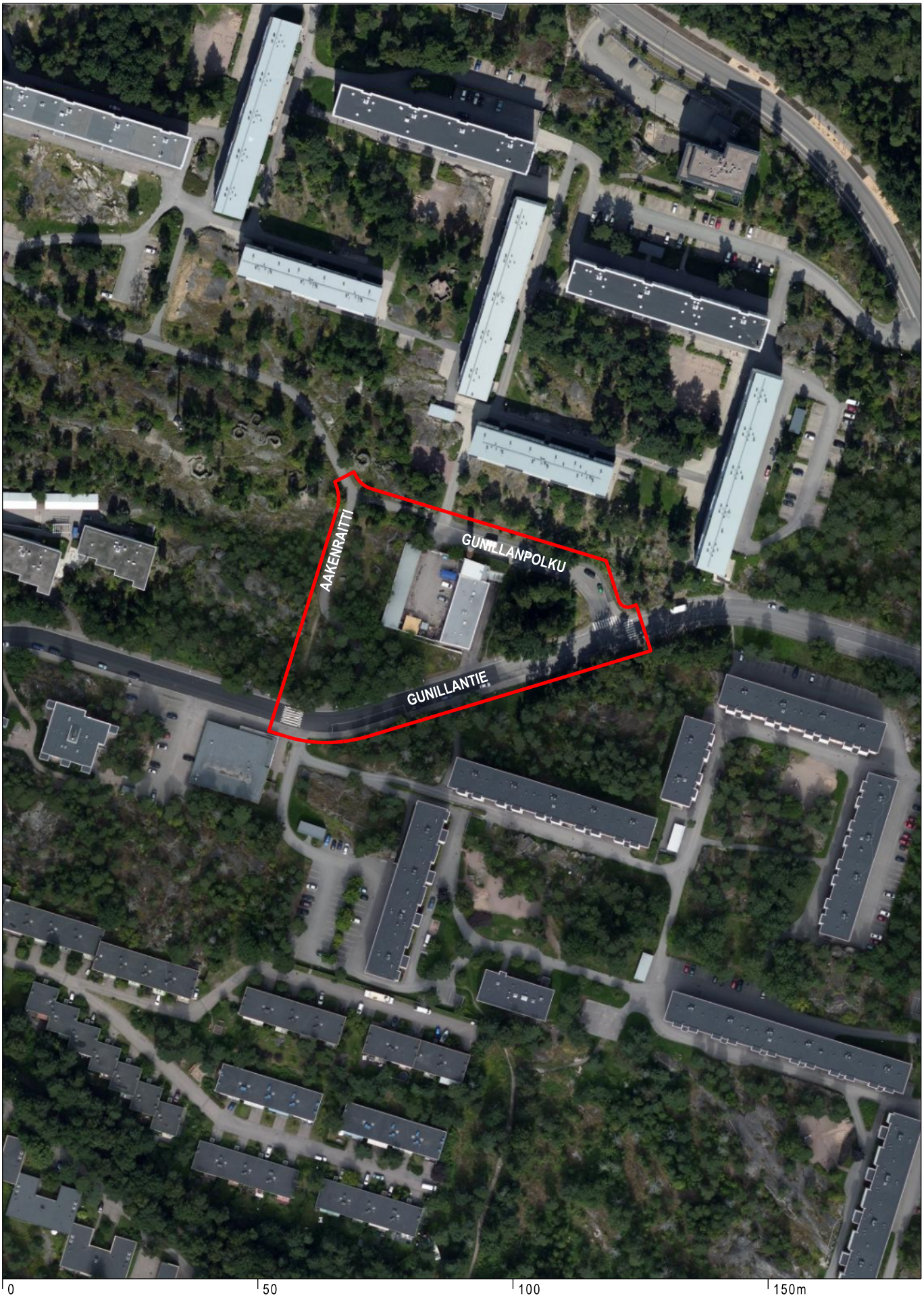
Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot

- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään lautakunnalle arviolta keväällä 2019
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat
- lautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa

Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymispäätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty

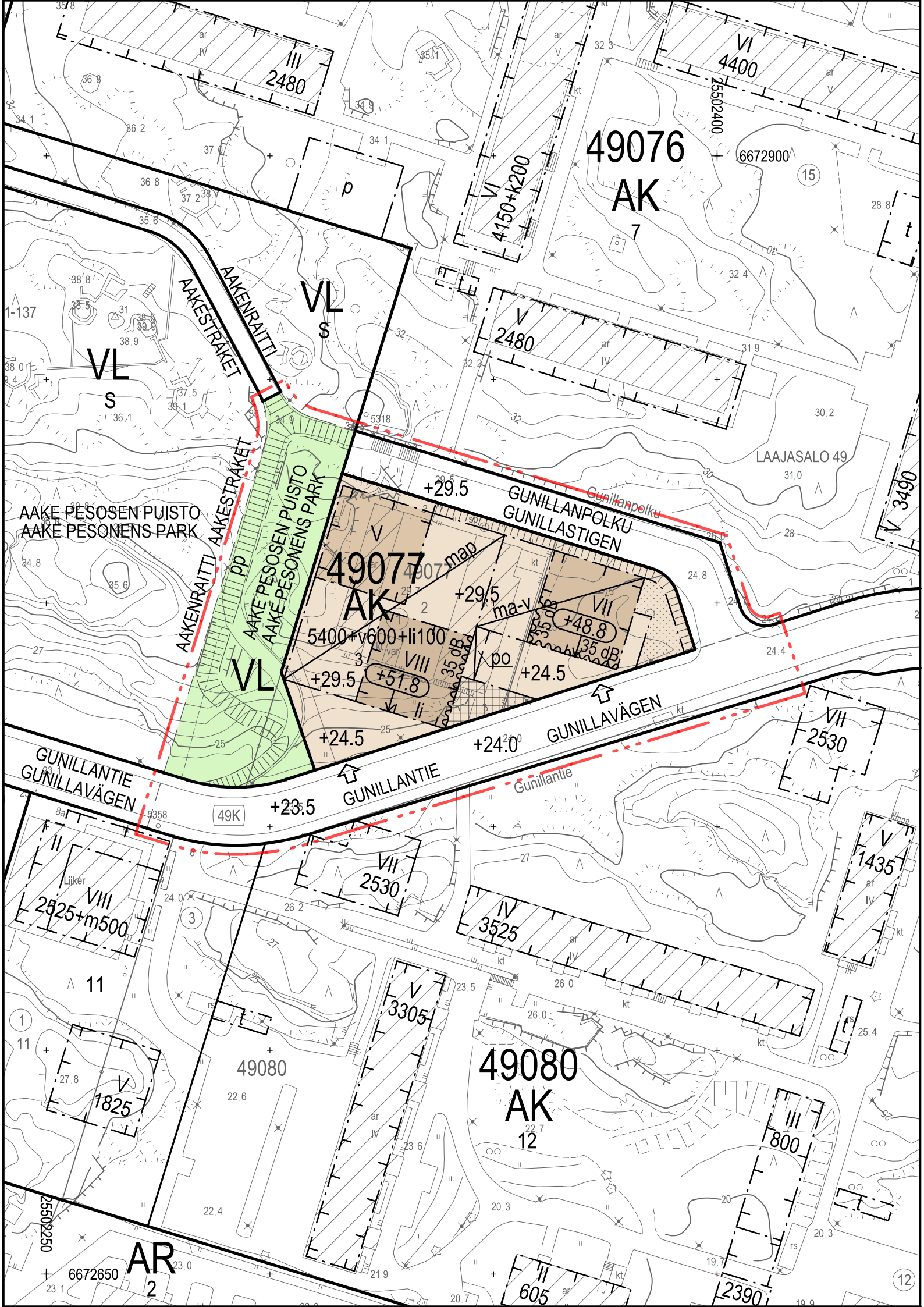


Ilmakuva
Gunillantie 3

Alueen rajaus

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus

Itäinen alueyksikkö
Vuosaari-Vartiokylänlahti - tiimi



49076
AK
7
49077
AK
5400+v600+li100
49080
AK
12
AR
2
VL
s
AAKENRAITTI
AAKESTRÅKET
AAKE PESOSEN PUISTO
AAKE PESONENS PARK
GUNILLANPOLKU
GUNILLASTIGEN
GUNILLANTIE
GUNILLAVÄGEN
LAAJASALO 49
49K
49080
+29.5
+24.5
+24.0
+23.5
+51.8
+48.8
35 dB
map
ma-v
po
li
VI
4400
VI
4150+k200
V
2480
III
2480
V
3490
VII
2530
VII
2530
IV
3525
V
1435
V
3305
V
1825
III
800
II
605
2390
VIII
2525+m500
II
Liiker
25502400
6672900
25502250
6672650

	ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA - MÄÄRÄYKSET	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH - BESTÄMMELSER
AK	Asuinkerrostalojen korttelialue. Kortteliin saa sijoittaa myös alueellisen huoltoyhtiön varikkotiloja.	Kvartersområde för flervåningshus. I kvarteret får också byggas depåutrymmen för lokala servicebolaget.
VL	Lähivirkistysalue.	Område för närrekreation.
	2m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 2 m utanför planområdets gräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller delområde.
	Ohjeellinen tontin raja.	Riktgivande tomtgräns.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
49077	Korttelin numero.	Kvartersnummer
3	Ohjeellisen tontin numero.	Nummer på riktgivande tomt.
GUNILLANTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin tai puiston nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg eller parkområde.
5400+v600+li100	Merkintä, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän, toinen luku säilytys- ja huoltovarikoksi varattavan kerrosalan neliömetrimäärän ja kolmas luku liike-, toimisto-, työ-, tai palvelutilaksi varattavan vähimmäiskerrosalan neliömetrimäärän.	Beteckning, där det första talet anger bostadsvåningsytan i kvadratmeter, det andra talet den våningsyta i kvadratmeter som ska reserveras för lagrings- och underhållsdepå och det tredje talet minimivåningsytan i kvadratmeter som ska reserveras för affärs-, kontors-, arbets- eller serviceutrymmen.
VI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
+29.5	Maanpinnan tai pihakannen likimääräinen korkeusasema.	Ungefärlig markhöjd eller höjdläge för gårdsdäck.
+48.8	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.	Högsta höjd för byggnads vattentak.
li	Liike-, toimisto-, työ- tai palvelutilan rakennusala.	Byggnadsyta för affärs, kontor-, arbets- eller serviceutrymmen.
35 dB	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen julkisivun kokonaisääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään luvun osoittama desibelimäärä.	Beteckningen anger byggnadsytans sida där den totala ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar ska vara minst så många decibel som talet anger.
	Aukiomainen alueen osa. Aukio on kivettävä. Aukio on rajattava varikon pihasta matalin muurein, puin ja istutuksin. Aukiolle saa sijoittaa bussin pysäkkikatoksen.	Del av område som ska utformas torglikt. Platsen ska stenläggas och avgränsas mot depåns gård med låga murar, träd och planteringar. Ett hållplatstak kan placeras på torget.
po	Portaalle varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.	För trappa reserverad del av område, riktgivande läge.

	Istutettava alueen osa.	Del av område som ska planteras.
	Katu.	Gata.
pp	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen.	För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område. Riktgivande läge.
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.	För allmän gångtrafik reserverad del av område.
	Ajoneuvoliittymä, sijainti ohjeellinen.	In- och utfart, riktgivande läge.
map	Pihakannen alainen pysäköintitila.	Parkering under gårdsdäck.
ma-v	Pihakannen alainen ympäristöhäiriöitä tuottamaton säilytys- ja huoltovarikko.	Utrymme under gårdsdäck för lagrings- och underhållsdepån, som inte orsakar miljöstörningar.

Rakennusoikeus ja tilojen käyttö

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila. Talosauna ja siihen liittyvä ulkotila tulee rakentaa ylimpään kerrokseen. Tilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Gunillantien varrella on porrashuoneeseen oltava sisäänkäynti Gunillantien puolelta. Porrashuoneen saa Gunillantien tasossa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Ilmanvaihtokonehuoneita saa sijoittaa suurimman sallitun kerrosluvun ja vesikaton ylimmän korkeusaseman yläpuolelle.

Byggnadsrätt och användning av utrymmen

Förutom tillräckliga förråd och allmänna utrymmen för de boende ska åtminstone följande serviceutrymmen för boendet byggas: tvättstuga, torkrum, gemensam bastu och fritidslokal. Bastu med uteplat ska byggas i översta våningen. Utrymmena får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna väningsytan.

Trapphusen ska ha ingång från Gunillavägen. Trapphusen i Gunillavägens nivå får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

Maskinrum för ventilation får byggas ovanför det tillåtna antalet våningar och över given höjd för byggnads vattentak.

Kaupunkikuva ja rakentaminen

Rakennuksen julkisivujen on oltava vaaleita.

Maantasokerroksen kadun puoleisen julkisivun tulee poiketa muiden kerrosten julkisivusta värin, materiaalin tai pintakäsittelyn osalta. Rakennuksen maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Pysäköinti- ja varikkotilojen julkisivu tulee käsitellä yhteneväisesti muun maantasokerroksen julkisivun kanssa.

Parvekkeet tulee toteuttaa yhtenäistä julkisivupintaa muodostavina.

Ulokeparvekkeet saa rakentaa rakennusalan estämättä.

Stadsbild och byggande

Byggnadens fasader ska vara ljusa.

Fasaden i marknivå mot gatan ska avvika från de övriga våningarnas fasader till färg, material eller ytbehandling. Fasaden i marknivå får inte ge ett slutet intryck. Parkeringsutrymmes och depåns fasad ska enhetligt behandlas som byggnadens övriga fasad.

Balkongerna ska byggas så att de bildar en enhetlig fasadyta.

Överskjutande balkonger får byggas utan hinder av byggnadsytan.

Pihat ja ulkoalueet

Tonttia ei saa aidata. Liittyminen lähiviheralueeseen tulee toteuttaa saumattomasti. Tasoerot tulee toteuttaa istutuksin ja kalliomaastoon sovittautuvin tukirakentein.

Pihakansi tulee rakentaa ja istuttaa leikki- ja oleskelualueeksi ja muuhun piha-alueeseen liittyväksi.

Gårdar och utomhusområden

Tomten får inte inhägnas. Tomten ska anslutas till grönområde så att gränsen inte markeras. Nivåskillnader ska genomföras med plantering och stödkonstruktioner som anpassas till den steniga terrängen.

Gårdsdäcket ska byggas och planteras för lek och vistelse och anslutas till den övriga gården.

Ympäristötekniikka

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

Varikkotilat tulee suunnitella siten, ettei tärinä tai runkoääni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja asuinrakennusten sisätiloissa.

Pihakannen alaisten pysäköinti- ja varikkotilojen poistoilma ja savunpoisto tulee johtaa rakennuksen katolle asti. Hormit on rakennettava osaksi rakennuksia.

Miljöteknik

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

Depåutrymmena ska planeras så att vibration eller stomljud inte överstiger de maximivärden som eftersträvas inomhus i bostadshus.

Frånlufts- och rökevakueringskanaler från parkerings- och depåutrymmen under gårdsdäck ska ledas ända upp på byggnadens tak. Kanalerna ska integreras i byggnaderna.

Ilmastonmuutos - hillintä ja sopeutuminen

Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku. Vihertehokkuuden toteutumiseksi pyritään viherkattoisten osien toteuttamiseen asuinrakennuksissa. Katoksiin tulee rakentaa viherkatto.

Begränsning av och anpassning till klimatförändringen

Tekniska anordningar för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadens arkitektur.

Tomternas gröneffektivitet ska uppfylla Helsingfors grönytefaktors målsättningstal. For att uppnå gröneffektivitet ska eftersträvas att bygga en del av botadshusens takytor som gröntak. Skärmtak ska ha gröntak.

Liikenne ja pysäköinti

Asuinrakennusten autopaikat tulee rakentaa pihakannen alaiseen pysäköintitilaan. Pihakannelle saa rakentaa liikkumisesteisille tarkoitetun autopaikan. Varikon autopaikat saa rakentaa varikon piha-alueelle. Yhteiskäyttöautojärjestelmään kuuluvan autopaikan saa rakentaa pysäköintitilan sisäänajon yhteyteen.

Pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

AK-korttelialueella autopaikkojen määrät ovat:

- Asuinkerrostalot vähintään 1ap/100 k-m2
- Varikko 1 ap/200 k-m2
- Liike-, toimisto-, työ- tai palvelutilat 1 ap/150 k-m2
- Vieraspysäköinti 1ap/1000 k-m2

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

Jos tontin omistaja tai haltija osoittaa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muulla tavalla varaavansa yhtiön asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10%.

Polkupyöräpaikkojen määrät ovat:

AK-korttelialueella vähintään 1pp/30 k-m2, josta vähintään 75% on sijoitettava rakennuksiin.

Varikko, myymälät ja muut liiketilat: vähintään 1pp/50 k-m2

Vieraspyöräpaikkoja vähintään 1pp/1000 k-m2, jotka sijoitetaan sisäänkäyntien läheisyyteen.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Trafik och parkering

Parkeringsplatserna för bostadshusen ska byggas under gårdsdecket. På gårdsdecket får byggas en parkeringsplats för rörelsehindrade. Parkeringsplatser för depån får byggas på depåns gård. Bilpoolsbilplatsen får byggas i närheten av parkeringsutrymmens infart.

Parkeringsutrymmen får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.

På AK-kvartersområden är bilplatsernas antal:

- Flervåningshus minst 1 bp/ 100 m2 vy.
- Depå 1 bp/200 m2 vy.
- Utrymmen för affärs-, kontors-, arbets- eller serviceutrymmen 1bp/150 m2 vy.
- För gästparkering 1bp/1000 m2 vy.

Om det finns stadens eller ARA-hyresbostäder på tomten får bilplatsernas antal för dessa minskas med 20%.

Om tomtens ägare eller förvaltare anvisar permanent anslutning till bilpoolsystemet eller på annat sätt reserverar bolagets invånare en möjlighet att använda bilpoolsbilar, kan bilplatsernas minimiantal minskas med 5 bp per bilpoolsbilplats, dock sammanlagt högst 10 %.

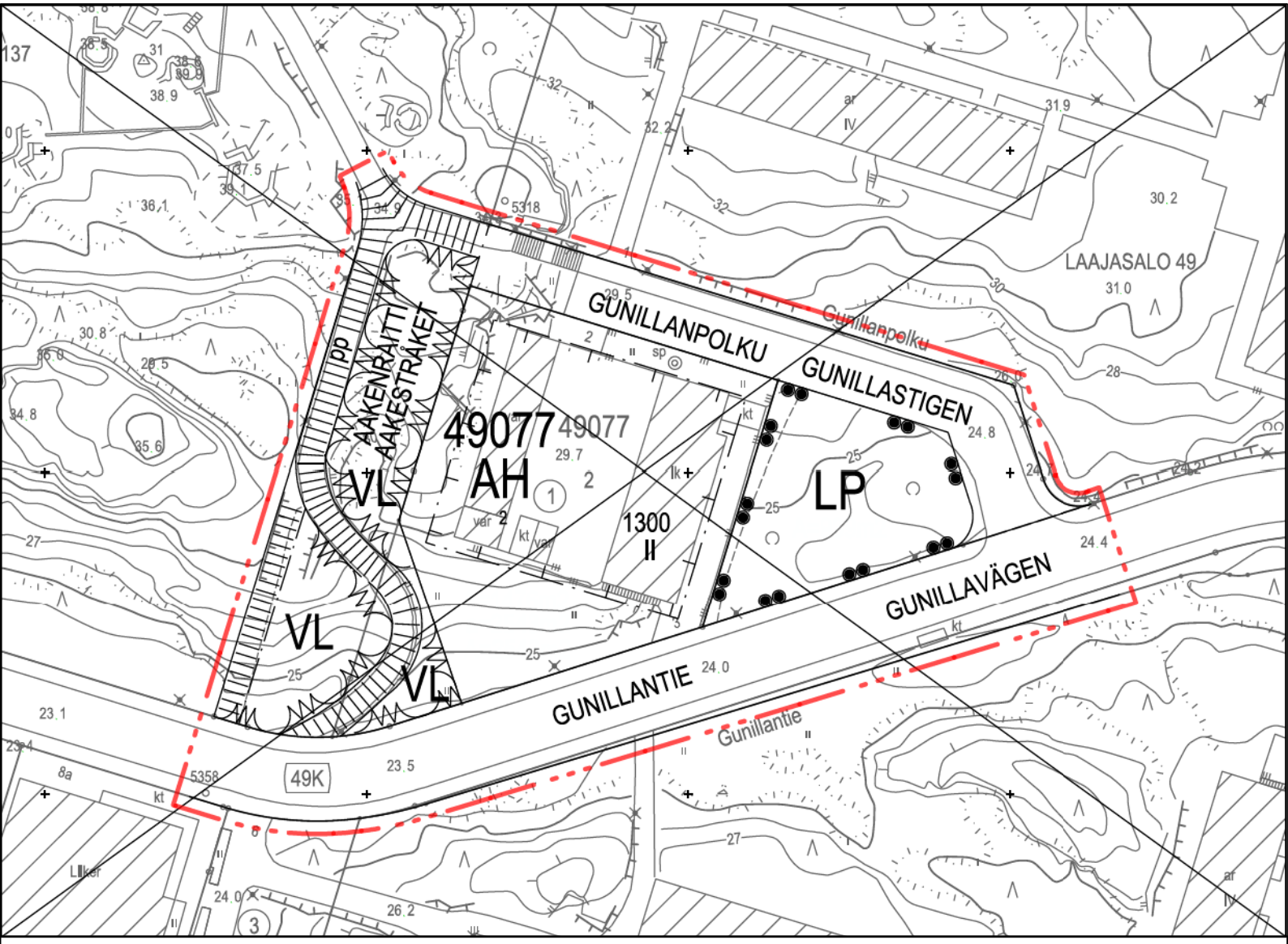
Antalet cykelplatser är:

Antalet cykelplatser i AK-kvartersområden är 1 cp/30 m2 vy. varav 75% ska placeras inomhus.

Depåer, utrymmen för butiker och andra affärsutrymmen minst 1cp/50 m2 vy.

Cykelplatser för gäster 1cp/1000 m2 vy. Dessa placeras nära entrén till bostadhus.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.



Yhdistelmä asemakaavoista, jotka asemakaavan muutos nro 12568 voimaantullessaan kumoaa.

Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.

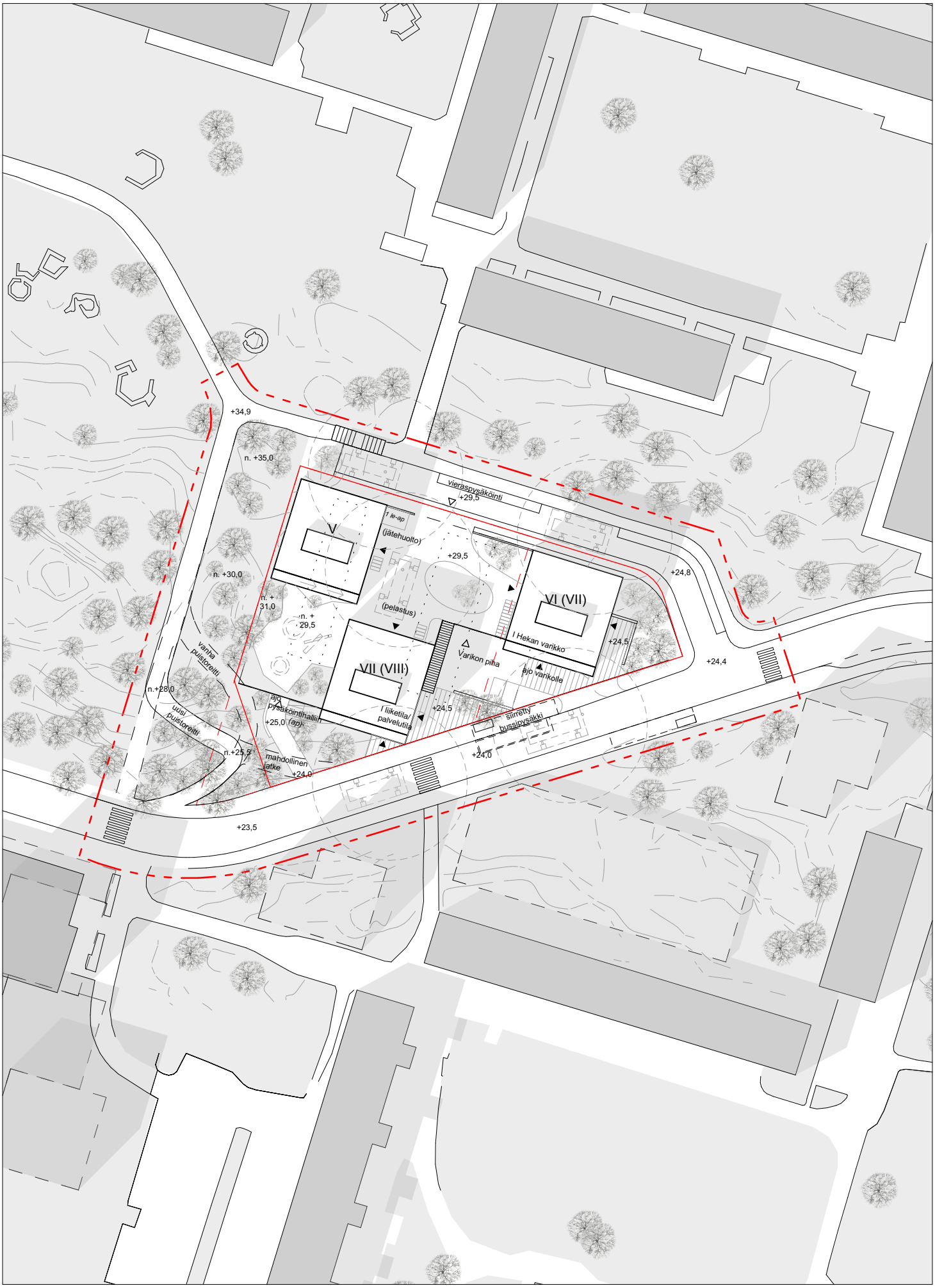
Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos.

Sammanställning av de detaljplaner som upphävs då detaljplaneändringen nr 12568 träder i kraft.

Kartan har ett annat höjdsystem än detaljplaneändringen.

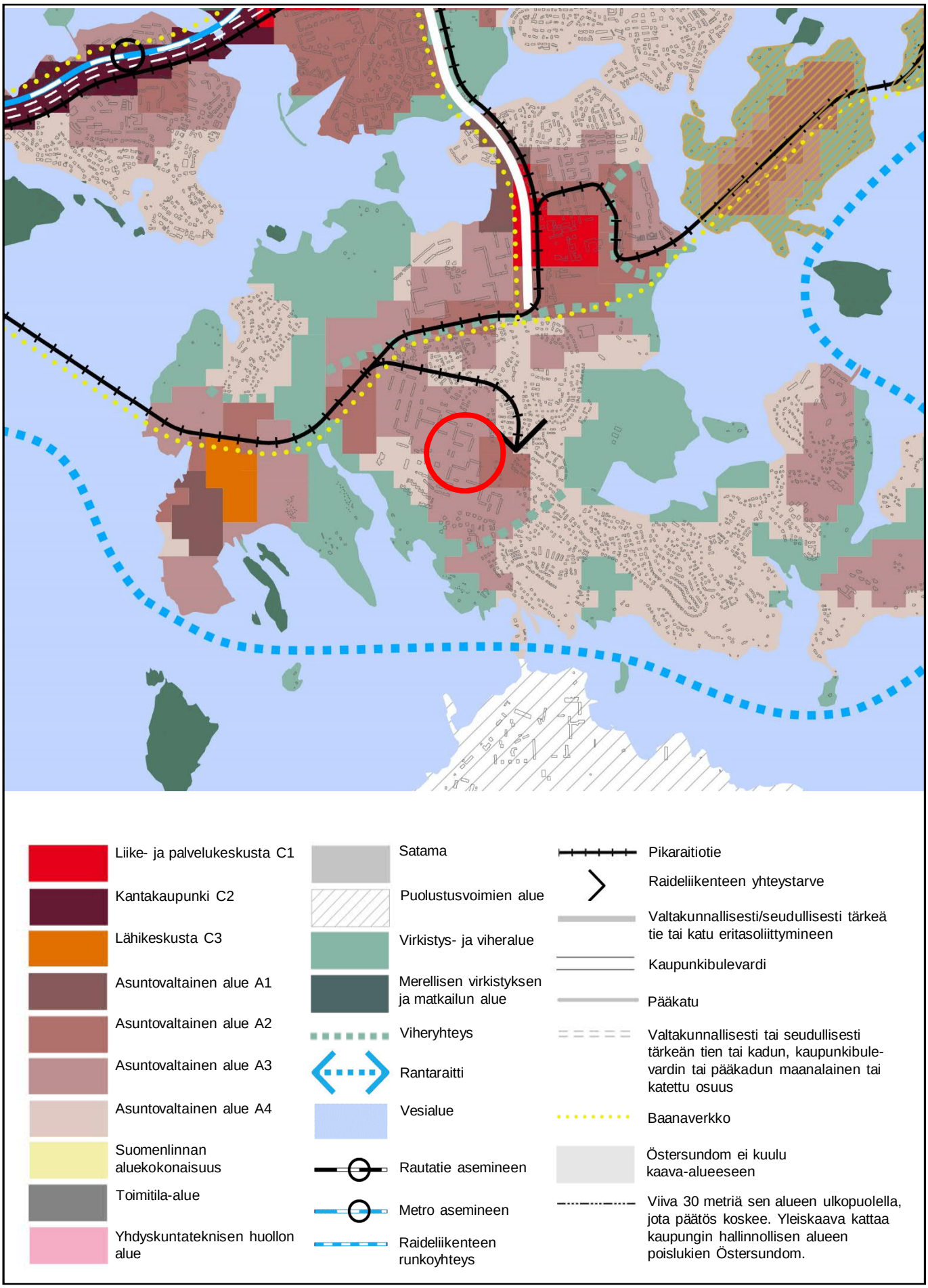
De strukna beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.

0 10 20 30 40 50 m 1:1000



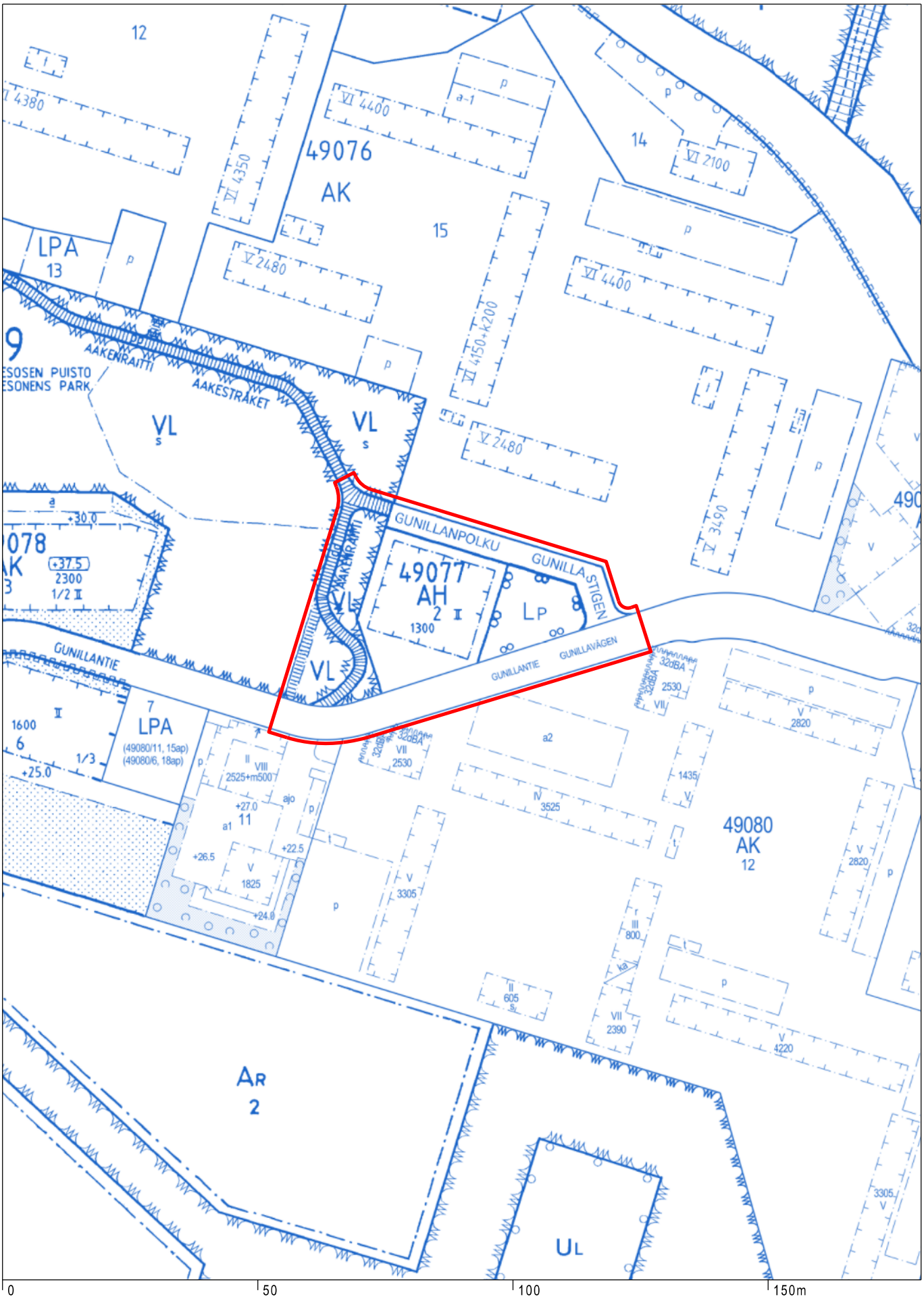
Gunillantie 3
Havainnekuva 1:1000, 28.8.2019

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus



Ote Helsingin yleiskaavasta (2016)
Gunillantie

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen alueyksikkö / Vuosaari-Vartiokylänlahti - tiimi



Ote ajantasa-asemakaavasta
Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutosluonnos

Gunillantie 3

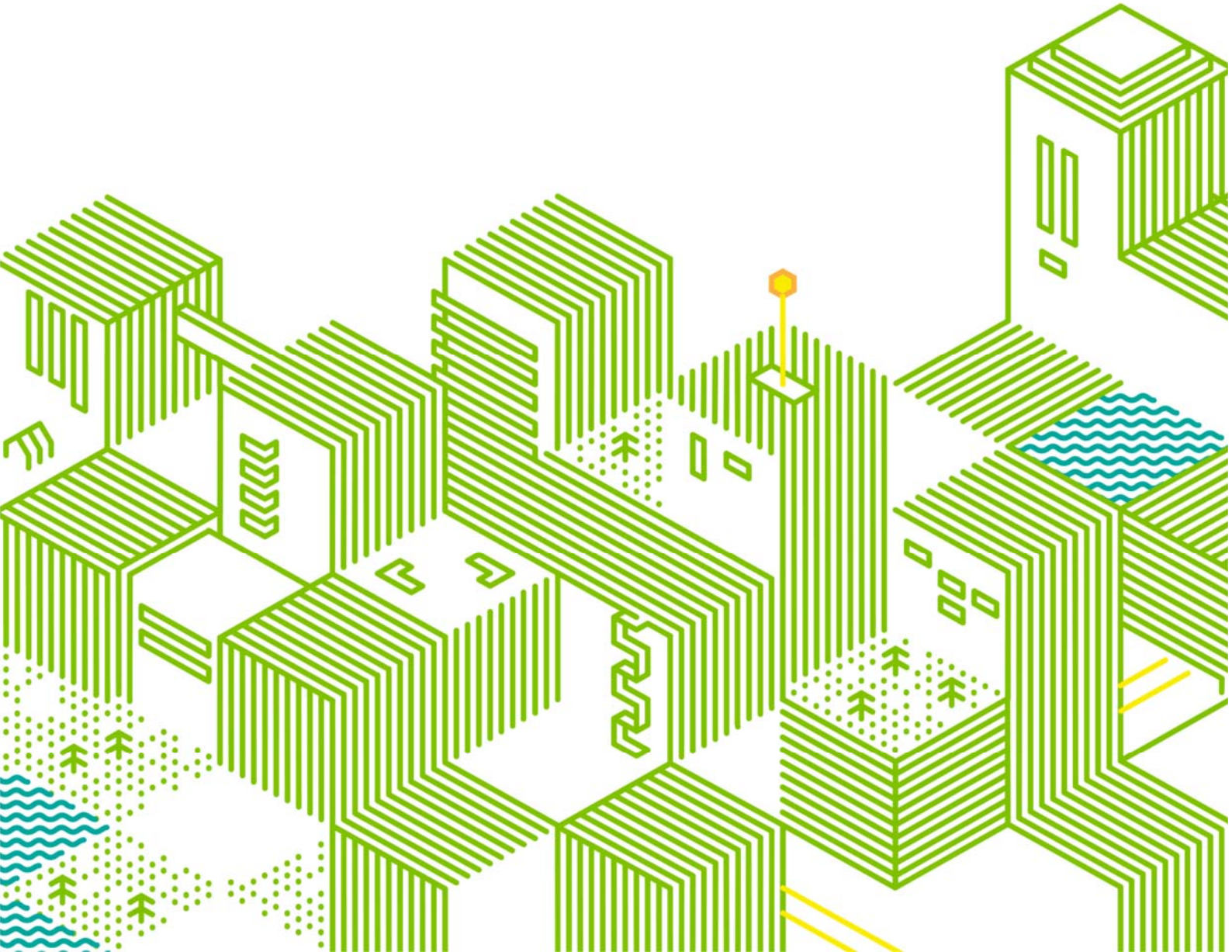
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus

Itäinen alueyksikkö
Vuosaari-Vartiokylänlahti - tiimi

SITOWISE

Gunillantie 3, asemakaavamuutoksen meluselvitys

Päiväys	6.8.2018
Projekti	YKK64853
Tilaaja	Helsingin kaupunki, Asuntotuotanto
Kohde	Gunillantie 3, Helsinki



Sisällys

1 Yhteystiedot 3
1.1 Kohde 3
1.2 Tilaaja 3
1.3 Suunnittelu 3
2 Taustatiedot 4
3 Menetelmät ja lähtötiedot 4
3.1 Melun ohjearvot 4
3.2 Melulaskennat 5
3.3 Liikennetiedot 5
4 Tulokset 6
4.1 Ulko-oleskelualueiden ja parvekkeiden melutasot ja meluntorjunta 6
4.2 Suurimmat julkisivuihin kohdistuvat melutasot 7
5 Varikkotoiminnan aiheuttamat melutasot 9
6 Traktorivarikon ja muun rakennuksen välinen ääneneristys 9
7 Jatkotoimenpidesuositukset 10
8 Epävarmuustarkastelu 10
9 Liitteet 10
10 Viitteet 11

1 Yhteystiedot

1.1 Kohde

Gunillantie 3
Helsinki

1.2 Tilaaja

Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristö
Asuntotuotanto

Raija Kukkaslahti

1.3 Suunnittelu

Sitowise Oy
Tuulikuja 2, 02100 Espoo
+358 20 747 6000 | vaihde

Jarno Kokkonen, Vanhempi asiantuntija, diplomi-insinööri
projektipäällikkö ja meluasiantuntija
puh +358 20 747 6198 | puh.
email jarno.kokkonen@sitowise.com

Johannes Oksanen, tekninen avustaja, diplomi-insinööri
email johannes.oksanen@sitowise.com

Olli Kontkanen, asiantuntija, diplomi-insinööri
laadunvarmistus
puh +358 20 747 6187 | puh.
email Olli.Kontkanen@sitowise.com

2 Taustatiedot

Tehtävänä oli laatia liikennemeluselvitys asemakaavamuutosta varten. Kohde sijaitsee Helsingissä osoitteessa Gunillantie 3. Kohteessa on nykyisin vanha vuonna 1969 rakennettu lämpökeskus, joka toimii Hekan varikkona ja harrastustilana. Vanha lämpökeskus puretaan, jonka tilalle rakennetaan asuinkerrostaloja. Tuleva Hekan traktorivarikko sijoitetaan rakennuksen maatasokerrokseen.

Työssä selvitettiin melumallinnuksen keinoin liikennemelun vaikutukset sekä arvioitiin meluntorjunnan tarve ja rakennusten rakenteiden äänitasoerovaatimukset sekä esitettiin ohjeet ja suositukset alueiden melunhallinnan ja -torjunnan jatkosuunnittelulle.

3 Menetelmät ja lähtötiedot

3.1 Melun ohjearvot

Melulaskennan tuloksia on verrattu valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) annettuihin melutason ohjearvoihin (Taulukko 1) [2]. Melun ohjearvot on tarkoitettu käytettäväksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyissä. Ohjearvot on annettu erikseen päivä- (klo 7–22) ja yöajan (klo 22–7) melutasoille. Uudessa asetuksessa [3] päivätilanne on määräävä, joten tässä työssä on sovellettu ulko-oleskelualueiden päiväajan 55 dB rajaarvoa. Julkisivujen äänitasoerovaatimuksen ΔL määrittämiseen sovelletaan asuinhuoneiden päiväajan 35 dB ja yöajan 30 dB sisätilojen ohjearvoja. Uuden asuinrakennuksen ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava siten, että äänitasoerovaatimus ΔL on vähintään 30 dB [3].

Taulukko 1 Valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) annetut melutason ohjearvot [2]

Ohjearvot ulkona	Päivällä $L_{Aeq,\ klo\ 7–22}$	Yöllä $L_{Aeq,\ klo\ 22–7}$
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- ja oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50 dB
Uudet asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja hoitolaitoksia palvelevat alueet	55 dB	45 dB
Loma-asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB
Ohjearvot sisällä	$L_{Aeq,\ klo\ 7–22}$	$L_{Aeq,\ klo\ 22–7}$
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneistot	45 dB	-

3.2 Melulaskennat

Melulaskenta perustuu melun leviämiseen 3D-maastomallissa, johon on mallinnettu melulähteet, rakennukset, meluaidat ja maastonmuodot sekä näiden akustiset ominaisuudet. Liikennemelulähteiden melupäästö määritetään liikennetietojen perusteella. Maastomalli ulottuu yli 1000 metrin etäisyydelle selvitysalueesta ja sisältää kaikki merkittävät tieliikenteen melulähteet.

Melumallina on käytetty Helsingin kaupungin meluselvityksen 2017 melumallia [6]. Laajat asfalttialueet, kadut ja rakennusten katot on mallinnettu akustisesti kovina (α =0). Melumalliin on päivitetty uudet rakennusmassat sekä tontin tulevat korkeustasot ja kovat alueet Helsingin kaupungin toimittaman asemapiirustuksen pohjalta [1].

Melulaskennat on suoritettu DataKustik CadnaA 2019 -melulaskentaohjelmalla. Liikennemelulaskenta perustuu yleisesti Suomessa käytettävään yhteispohjoismaiseen tieliikennemelun laskentamalliin (Nordic Prediction Method) [7]. Laskentamallin tarkkuus on lähietäisyydellä tieliikennemelumallissa tyypillisesti ±2 dB. Melulaskennat on tehty vuoden 2040 ennustetuilla liikennemäärillä (KAVL).

Varikko toimintojen enimmäisäänitasojen arvio perustuu varikolla käytettävän pyöräkuormaajan (Cramer 350) valmistajan ilmoittamiin tietoihin (takuuarvo L_{WA} 101 dB, mitattu EY direktiivin 2000/14 mukaan) sekä pohjoismaisella teollisuusmelumallilla [8] laskettuihin enimmäisäänitasoihin. Todellinen tarkka mitattu L_{WA} arvo on 99,7 dB ja enimmäisäänitason mallinnuksessa käytettiin lähtöarvoa 102 dB sekä Volvo L180 spketriä.

Selvityksessä on laskettu päivä- ja yöajan keskiäänitasot (L_{Aeq}), jolloin niitä voi verrata valtioneuvoston antamiin melutasojen ohjearvoihin sekä ympäristöministeriön antamiin raja-arvoihin. Työssä on selvitetty melun ohjearvojen toteutumista oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla ja parvekkeilla, ja julkisivurakenteiden äänitasoerovaatimusten tarve.

Tärkeimmät laskenta-asetukset melulaskennassa:

- Laskentaruudukon koko 2 x 2 metriä. Jokainen ruutu on laskettu ilman ruutujen interpolointia
- Meluvyöhykkeiden laskentakorkeus 2 metriä
- Laskentasäde 1000 metriä
- Laskennassa mukana 2. kertaluvun heijastukset
- Rakennukset ja meluaidat heijastavia 1 dB heijastusvaimennuksella.
- Kukin melulähde yksittäisenä emissiolähteenä (pohjoismaisen tiemelumallin mukaisesti)
- Heijastustason määrittelyssä suurin sallittu poikkeama on 1 metri
- **Julkisivuun/parvekkeeseen kohdistuva melutaso** on laskettu korkeussuunnassa 3 metrin välein alkaen 2 metriä maanpinnasta. Melutaso on laskettu 5 cm etäisyydelle julkisivusta. Julkisivusta heijastuvaa melua ei huomioida.
- Julkisivulaskennassa pisteväli on vaakasuunnassa 1–5 metriä

3.3 Liikennetiedot

Melulaskennassa käytetyt tieliikennetiedot on esitetty taulukossa 2. Nykytilanteen 2018 ja ennustetilanteen 2040 tieliikennetiedot perustuvat kaupungin toimittamiin (Anu Haahla) liikennetietoihin. Melumallinnus on tehty mitoittavammassa ennustetilanteessa, nykytilanteessa melutasot ovat noin 1,5 - 2,5 dB pienemmät. Taulukossa 3 on esitetty melulaskennassa käytetyt vuorokausijakaumat katuluokittain.

Varikon liikennemäärät ovat hyvin pienet. Viisi pakettiautoa ja viisi kiinteistönhoitokonetta (Kramer 350, imulakaisinkone ja Kubota pientraktori), jotka työpäivänä aamun lähdön jälkeen kerran käyvät varikolla ja tulevat illalla takaisin. Tämän johdosta niitä ei ole huomioitu keskiäänitaso tarkastelussa vaan ainoastaan enimmäisäänitasojen osalta.

Taulukko 2 Melulaskennassa käytetyt tieliikennetiedot

Tie-/katuosuus	KAVL 2018 nykytilanne [ajon./vrk]	KAVL 2040 ennuste [ajon./vrk]	Nopeus [km/h]	Raskas-% [%] (D/E/N)	Katu-luokka
Gunnilantie	2 000	3 000	40	10	4
Svanströminkuja	500	500	40	7	3
Laajasalontie	5 500	8 000	50	8	3
Jollaksentie	5 700	6 700	40	5	4
Reiherintie	2 000	3 500	40	10	4

Taulukko 3 Liikenteen vuorokausijakauma

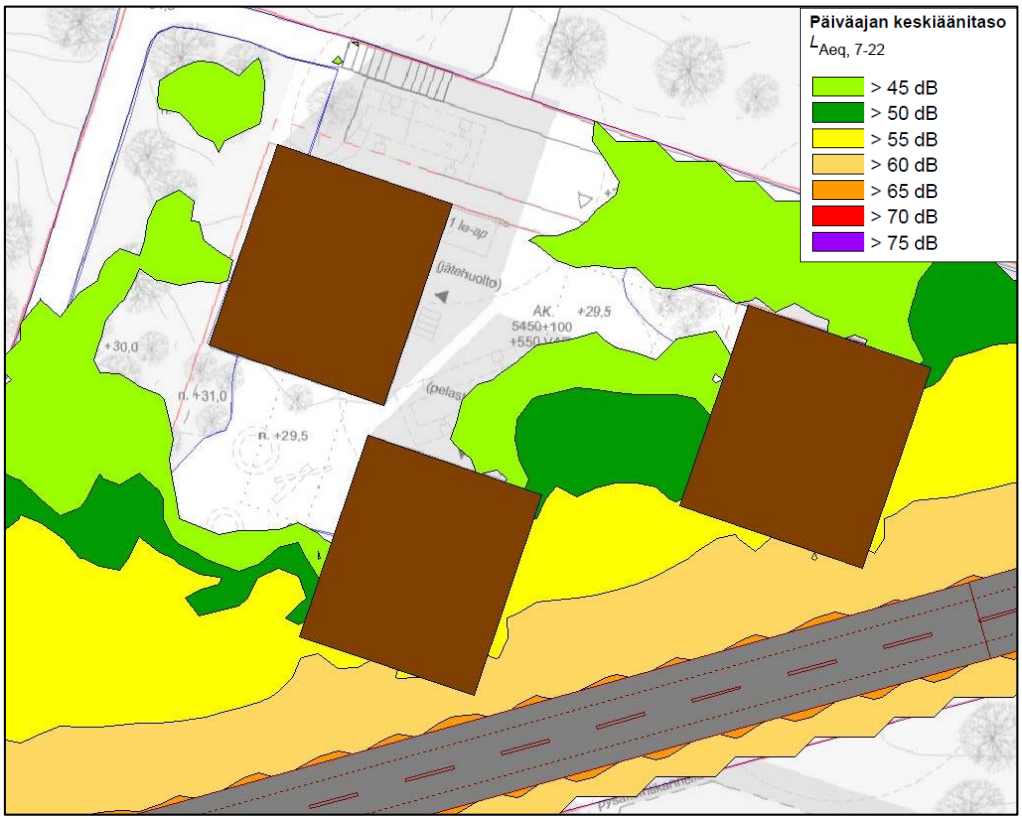
Katuluokka	Päivä	Yö
1. Maantie	88 %	12 %
2. Pääkatu	88 %	12 %
3. Alueellinen kokoojakatu	94 %	6 %
4. Paikallinen kokoojakatu	94 %	6 %

4 Tulokset

Melulaskennalla selvitettiin liikenteen aiheuttamat päivä- ja yöajan keskiäänitasot $L_{Aeq,\ 7–22}$ ja $L_{Aeq,\ 22–7}$. Oleskelualueiden melutasot ja parvekkeisiin/julkisivuihin kohdistuvat suurimmat melutasot on esitetty liitteissä 1.1 ja 1.2.

4.1 Ulko-oleskelualueiden ja parvekkeiden melutasot ja meluntorjunta

Liitteestä 1.1 ja kuvasta 1 nähdään, että koko kannen alueella päästään alle 55 dB päiväohjearvon. Yöajan melutasot on esitetty liitteessä 1.2, josta havaitaan, että yömelutasot ovat koko kannen alueella selvästi alle 50 dB.



Kuva 1 Päiväajan melutasot pihakannella ennustetilanteessa vuonna 2040.

4.2 Suurimmat julkisivuihin kohdistuvat melutasot

Liitteestä 1.1 ja kuvasta 2 voidaan havaita, että kaikilla julkisisuilla päiväajan melutasot jäävät alle 65 dB.

Gunillantien puoleisilla julkisivuilla on suurimmat julkisivumelutasot 61 dB, joten sopiva äänitasoerovaatimus on 30 dB. Uudessa rakennuksen ääniympäristö asetuksessa [3] uusien asuinrakennuksien tulee täyttää 30 dB äänitasoerovaatimus, joten erillistä kaavamerkintää ei välttämättä ole tarpeen esittää tieliikennemelun osalta.

Julkisivuihin kohdistuvien melutasojen perusteella voidaan arvioida myös melutasoa parvekkeilla, mikä on julkisivusta tapahtuvan heijastuksen vuoksi noin 3 dB julkisivuun kohdistuvaa melutasoa suurempi. Todellinen melutaso parvekkeella riippuu paljon parvekkeen rakenteesta ja käytetyistä materiaaleista.

Päiväajan ohjearvo 55 dB toteutuu parvekkeilla, joiden kohdalla julkisivuun kohdistuva melutaso on enintään 52 dB. Tällaisia seinustoja on korttelin sisällä sekä pihatien puoleisilla julkisivuilla. Mikäli julkisivuun kohdistuva melutaso on yli 52 dB tulee parvekkeet lasittaa. Tällaisia julkisivuja ovat kaikki Gunillantien puoleiset julkisivut.

Kuva 2 Suurimmat laskennalliset päiväajan julkisivumelutasot vuoden 2040 ennustetilanteessa. Värillisten ympyröiden lukuarvo kuvaa suurinta julkisivuun kohdistuvaa päivämelutasoa.

Kuva 3 Suurimmat laskennalliset päiväajan julkisivumelutasot 60-61 dB vuoden 2040 ennustetilanteessa kohdistuvat Gunillantien puoleisiin alimpiin kerroksiin.

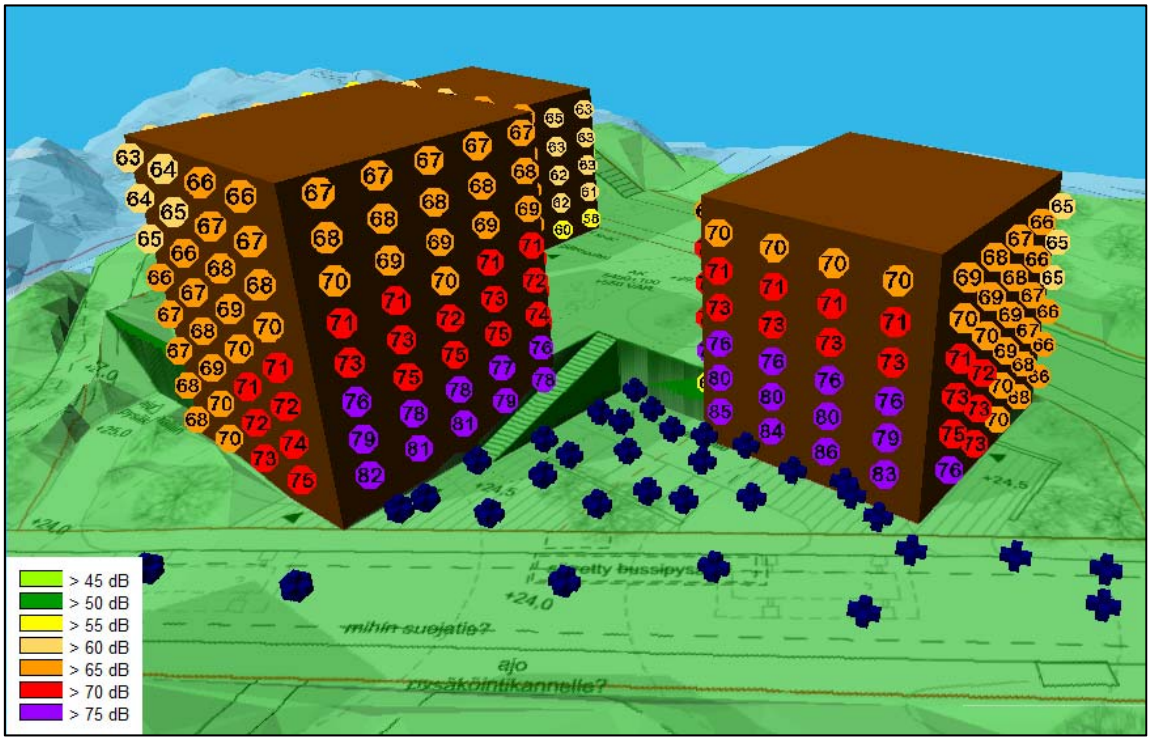
5 Varikkotoiminnan aiheuttamat melutasot

Mallinnustuloksen perusteella varikon sisäänajon puoleisille julkisivuille kohdistuu asuinkiinteistöjen osalta arviolta noin 80 dB enimmäisäänitaso (L_{AFmax}).

Tämän perusteella **sopiva äänitasoerovaatimus varikon puoleisille asuinkerrosten julkisivuille olisi 35 dB,** jolloin yleinen tavoitetaso (L_{AFmax} ≤ 45dB) ei todennäköisesti ylity.

Varusteiden vaihto (kauhat, harjat jne. tapahtuvat varikolla (rakennuksen sisällä), joten siitä ei aiheudu lisävaatimuksia rakennusten ulkovaipan äänieristykselle.

Kuvassa 4 on esitetty julkisivuun kohdistuvat suurimmat enimmäisäänitasot.



Kuva 4 Suurimmat enimmäisäänitasot (Kramer 350)

6 Traktorivarikon ja muun rakennuksen välinen ääneneristys

Traktorit lähtevät ajoon aamulla ja käyvät noin kerran päivässä huoltoalueella. Päivän päätteeksi traktorit tuodaan takaisin varikolle. Varusteiden vaihdot, kuten kauhojen, harjojen, puskulevyjen yms., vaihdot tehdään huoltoalueella. Traktoreita myös huolletaan ja pestään varikon tiloissa. Edellä mainitusta toiminnasta saattaa aiheutua voimakkaita ääni- ja värähtelytasoja. Tämä tulee huomioida rakennuksen suunnittelussa, koska rakennuksessa on tulossa myös asuintiloja. Traktorivarikon toiminta saattaa ajoittain alkaa hyvin aikaisin aamulla, jonka takia ääneneristykseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Kohde tulee suunnitella siten, että rakennuksen asuin- ja yhteistiloissa saavutetaan Ympäristöministeriön asetuksessa *796/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä* (ja sitä täydentävissä perustelumuistiossa ja ääniympäristöohjeessa) [3] [4] esitetyt määräykset ja ohjearvot sekä täytetään asumisterveysasetuksessa 545/2015 esitetyt toimenpiderajat.

Kohteen runkorakenteiden tulee olla raskaita (betonirunko). Traktorivarikon tiloissa ei voi käyttää kevyitä ulkoseinä- tai välipohjarakenteita. Varikon ja yläpuolisten tilojen välillä tulee olla raskas betonirakenteinen välipohja ja ulkoseinien suunnittelussa tulee huomioida varikon tiloista sivutiesiirtymänä asuintiloihin siirtyvä ääni (esim. betonirakenne riittävän paksulla sisäkuorella).

Raskaiden runkorakenteiden lisäksi seinä- ja välipohjarakenteisiin täytyy riittävän ääneneristystason saavuttamiseksi tehdä lisäverhouksia varikon puolelle. Verhouksien tulee olla ääntä eristäviä rakenteita, joista ei ole jäykkiä kytkentöjä rakennusrunkoon. Verhouksien tulee siis olla joko kokonaan irti runkorakenteista tai tärinäeristimin kannateltuja.

Traktorivarikon lattian tulee olla irti muusta rakennusrungosta. Traktorien liikkumisesta ja huollosta (esimerkiksi työkalujen putoaminen lattialle) voi aiheutua runkomelua. Varikon lattian tulee olla sopivilla tärinäeristimillä toteutettu maanvarainen tai kelluva alapohja.

Traktorivarikon sisällä vallitsevat äänitasot voivat kiertää rakennuksen muihin tiloihin myös ulkotilojen kautta. Tämän estämiseksi tulee varikon ulkovaipan rakenteiden (seinät, ovet ja ikkunat) olla riittävän hyvin ääntä eristäviä.

Kaikki pesulaitteet (kompressorit, pumput jne.) ja muut tärinää aiheuttavat laitteet tulee asianmukaisesti tärinäeristää. Laitteiden tärinäeristimet tulee mitoittaa laitekohtaisesti laitteiden painon ja kierrosluvun perusteella. Myös kaikki tärisevistä laitteista lähtevät liitokset (putket, sähköjohdot jne.) tulee eristää rakennuksen rungosta.

Traktorivarikon ääntäeristävät rakenteet, lisäverhoilut ja tärinää aiheuttavien laitteiden eristys tulee myöhemmässä suunnitteluvaiheessa tarkemmin suunnitella akustiikkasuunnittelijan toimesta.

7 Jatkotoimenpidesuositukset

Parvekkeiden yksityiskohtaisia ratkaisuja ja akustiikkasuunnittelua on tarkennettava jatkosuunnittelussa ja lisäksi julkisivun eri rakenneosille tulee asettaa ääneneristysvaatimukset esimerkiksi ympäristöministeriön oppaan 108 mukaisesti [5].

Traktorivarikon ääntäeristävät rakenteet, lisäverhoilut ja tärinää aiheuttavien laitteiden eristys tulee myöhemmässä suunnitteluvaiheessa tarkemmin suunnitella akustiikkasuunnittelijan toimesta.

8 Epävarmuustarkastelu

Varikon työkoneet ovat yksilöllisiä ja mikäli työkoneet ovatkin tulevaisuudessa äänekkäämpiä (järeämpiä), kuin nyt mallinnettu Kramer 350, niin arvioidut enimmäisäänitasot voivat olla hieman liian pienet.

Bussipysäkkiä ei ole huomioitu liikennemelumallinnuksessa, mutta varikon myötä tulevat tiukemmat äänitasoerovaatimukset antavat riittävän lisävarmuusvaran.

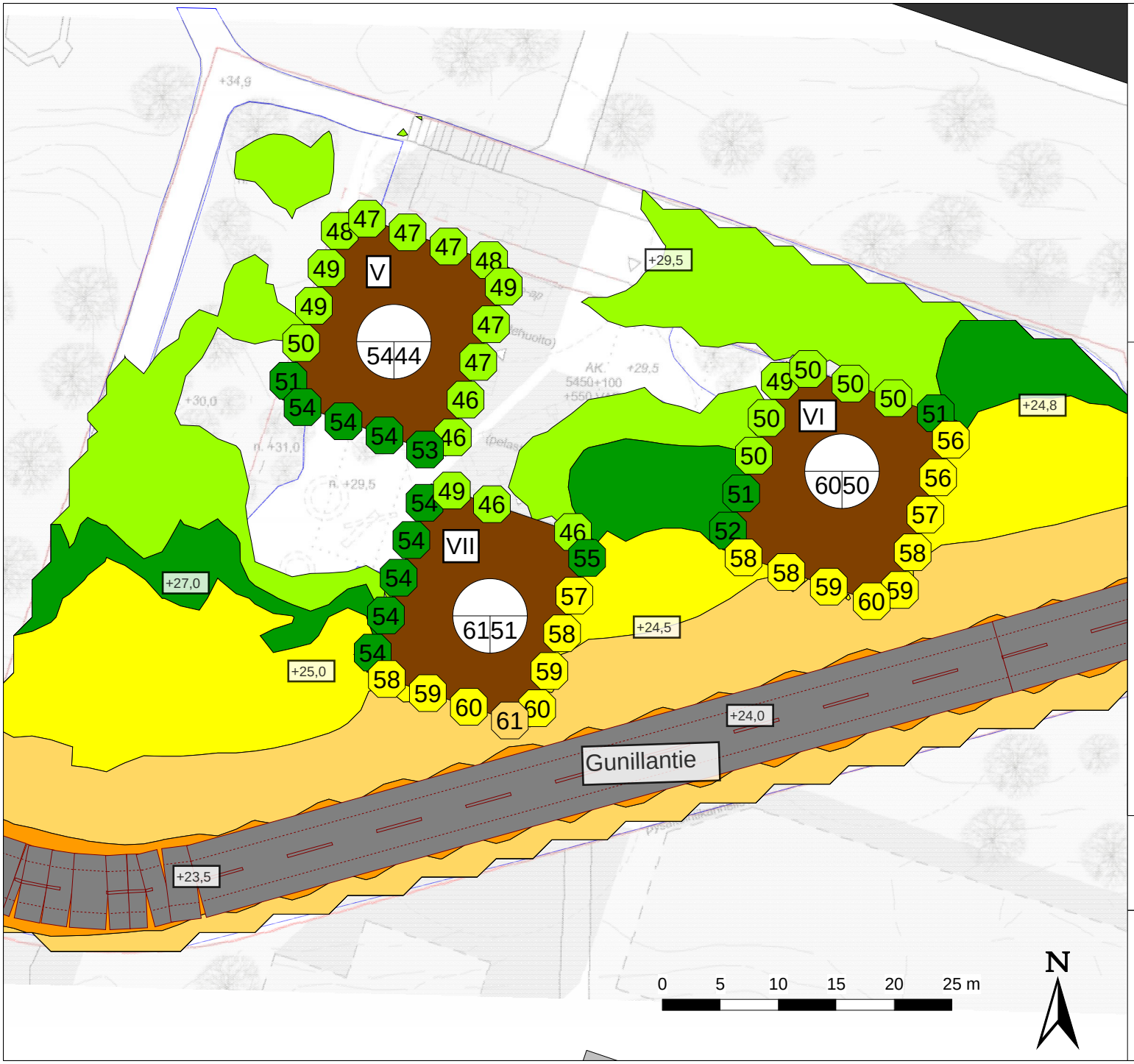
9 Liitteet

Liite 1.1 Päiväajan meluvyöhykkeet ja julkisivuihin kohdistuvat melutasot ennustetilanteessa

Liite 1.2 Yöajan meluvyöhykkeet ja julkisivuihin kohdistuvat melutasot ennustetilanteessa

10 Viitteet

[1] Gunillantie 3, asemapiirustus, viitesuunnitelma, Helsingin kaupunki Maankäyttö ja kaupunkirakenne 12.2.2019
[2] Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 29.10.1992/993. Voimaantulo: 1.1.1993. Saatavissa: http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/1992/19920993
[3] Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä 24.11.2017. Voimaantulo: 1.1.2018. Saatavilla: http://www.ymparisto.fi/download/noname/%7B338597D6-72CE-4E19-974A-F51A162F224B%7D/132594
[4] Ääniympäristö, Ympäristöministeriön ohje rakennuksen ääniympäristöstä . 28.6.2018.
[5] Rakennuksen julkisivun ääneneristävyyden mitoittaminen, Ympäristöopas: 108, Ympäristöministeriö 2003.
[6] Helsingin ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2017, Sito Oy.
[7] Road traffic noise – Nordic prediction method, TemaNord 1996:525, Nordic Council of Ministers 1996.
[8] Kragh J.; B Andersen B.; J Jakobsen J., Environmental noise from industrial plants. General prediction method. Danish Acoustical Laboratory, Report 32. Lyngby 1982.



Liite 1.1
Gunillantie 3
Helsinki, meluselvitys

vuoden 2040 liikenne-ennuste

pihamelutaso ja julkisivuihin kohdistuvat melutasot

päiväajan meluvyöhykkeet

Selitteet

Rakennukset

- Uusi asuinrakennus
- Asuinrakennus

Päiväajan keskiäänitaso

$L_{Aeq,\ 7\text{-}22}$
(laskentakorkeus: 2 m)

- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

SITOWISE

Mittakaava 1:600 (A4)
Päivämäärä: 07.08.19
CadnaA 2019 -melulaskentaohjelma
Nordic Prediction Method
Laatinut: JKo

Liite 1.2
Gunillantie 3
Helsinki, meluselvitys

vuoden 2040 liikenne-ennuste

pihamelutaso ja julkisivuihin kohdistuvat melutasot

yöajan meluvyöhykkeet

Selitteet

Rakennukset

- Uusi asuinrakennus
- Asuinrakennus

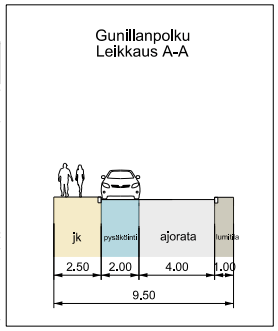
Yöajan keskiäänitaso

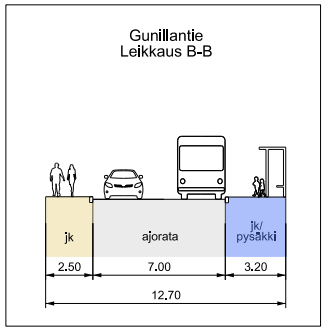
$L_{Aeq,\ 22\text{-}7}$
(laskentakorkeus: 2 m)

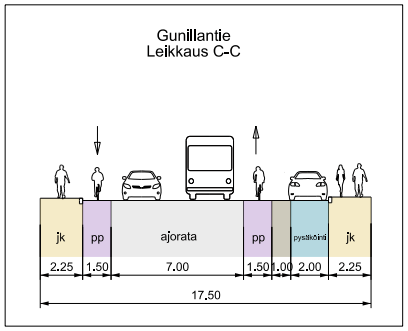
- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

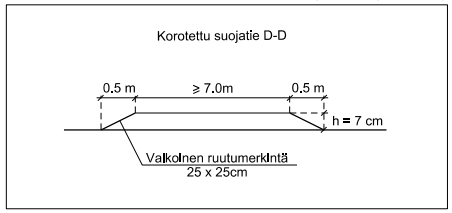
SITOWISE

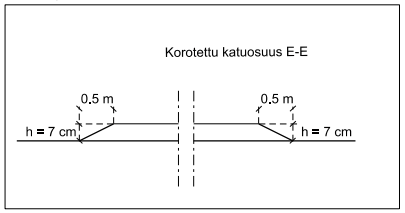
Mittakaava 1:600 (A4)
Päivämäärä: 07.08.19
CadnaA 2019 -melulaskentaohjelma
Nordic Prediction Method
Laatinut: JKo











SELITE

- Suunnitelma-alueen raja
- Jalkakäytävä
- Yhdistetty jalankulku ja pyörätie
- Pyörätie jalankulun tasossa
- Pyöräkaista, maalattu
- Ajorata
- Istutuskaista
- Koroke / erotuskaista
- Pysäkki
- Pysäköinti

0 10 20 30 40 50 m

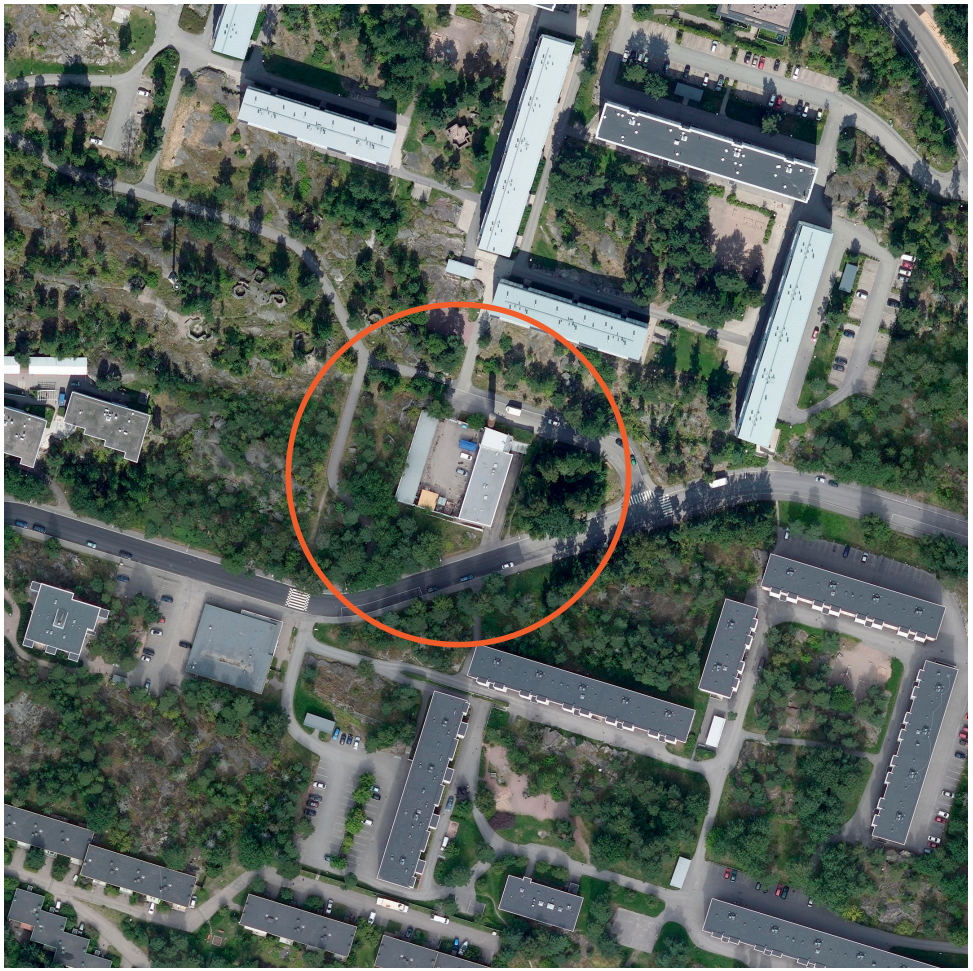
Helsinki Kaupunkiympäristön toimiala Liikenne- ja katusuunnittelu

Kaupunginosa
49, Laajasalo

GUNILLANTIEN ITÄPÄÄN LIIKENNESUUNNITELMA

Liikennesuunnitelma

Mittakaava 1:1000	Diaarinro HEL 2014-000645	Piirustusnro 6994	Päiväys	10.12.2019
	Hanke 0785_15		Muutettu pvm	
	Asemakaava 12568	Tasokoordinaatisto ETRS-GK25	Hyväksyjä	Reetta Putkonen
	Käsittelyt I Kylk/Lksp10.12.2019 II	Korkeusjärjestelmä N2000	Tarkastanut	Jouni Korhonen
			Laatinut	Markus Ahtiainen



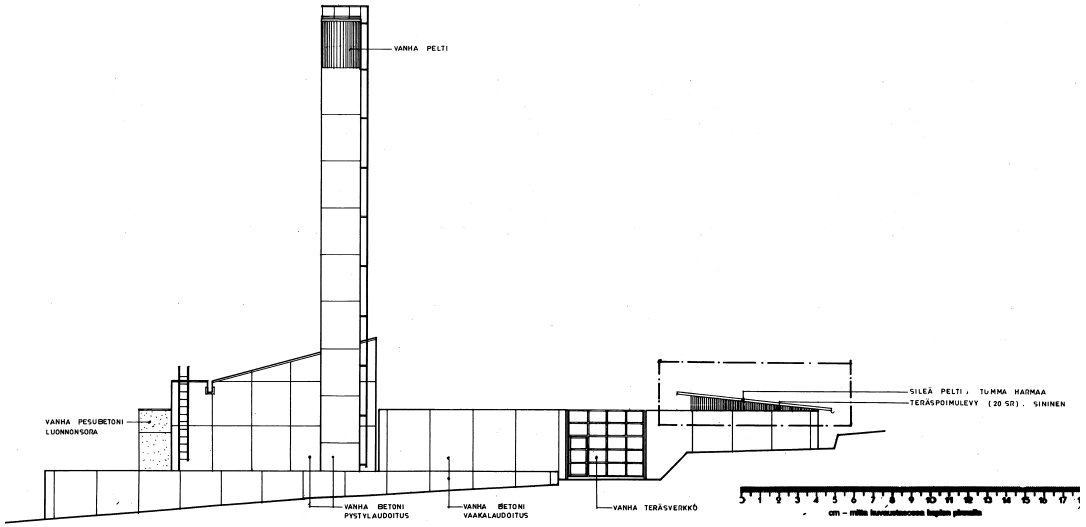
Gunillantie 3
Viitesuunnitelma 12.2.2019, päivitetty 28.8.2019

Helsingin kaupunki
Maankäyttö ja
kaupunkirakenne

Helsinki

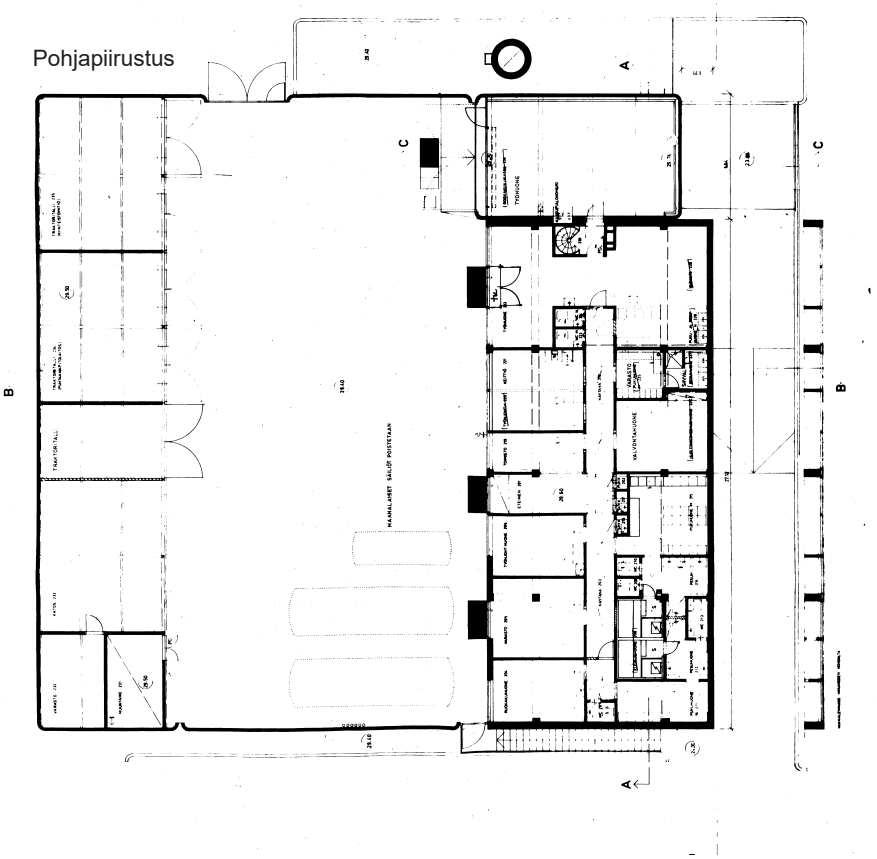
Gunillantie 3
Rakeisuus 1:2000 (A3), Viitesuunnitelma 12.2.2019, päivitetty 28.8.2019

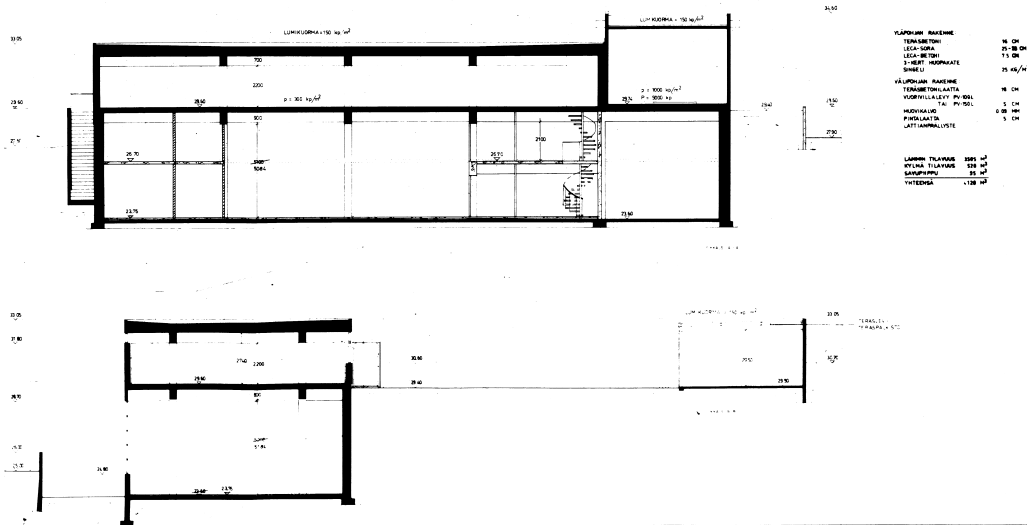
Helsingin kaupunki
Maankäyttö ja kaupunkirakenne



Julkisivu pohjoiseen

Pohjapiirustus

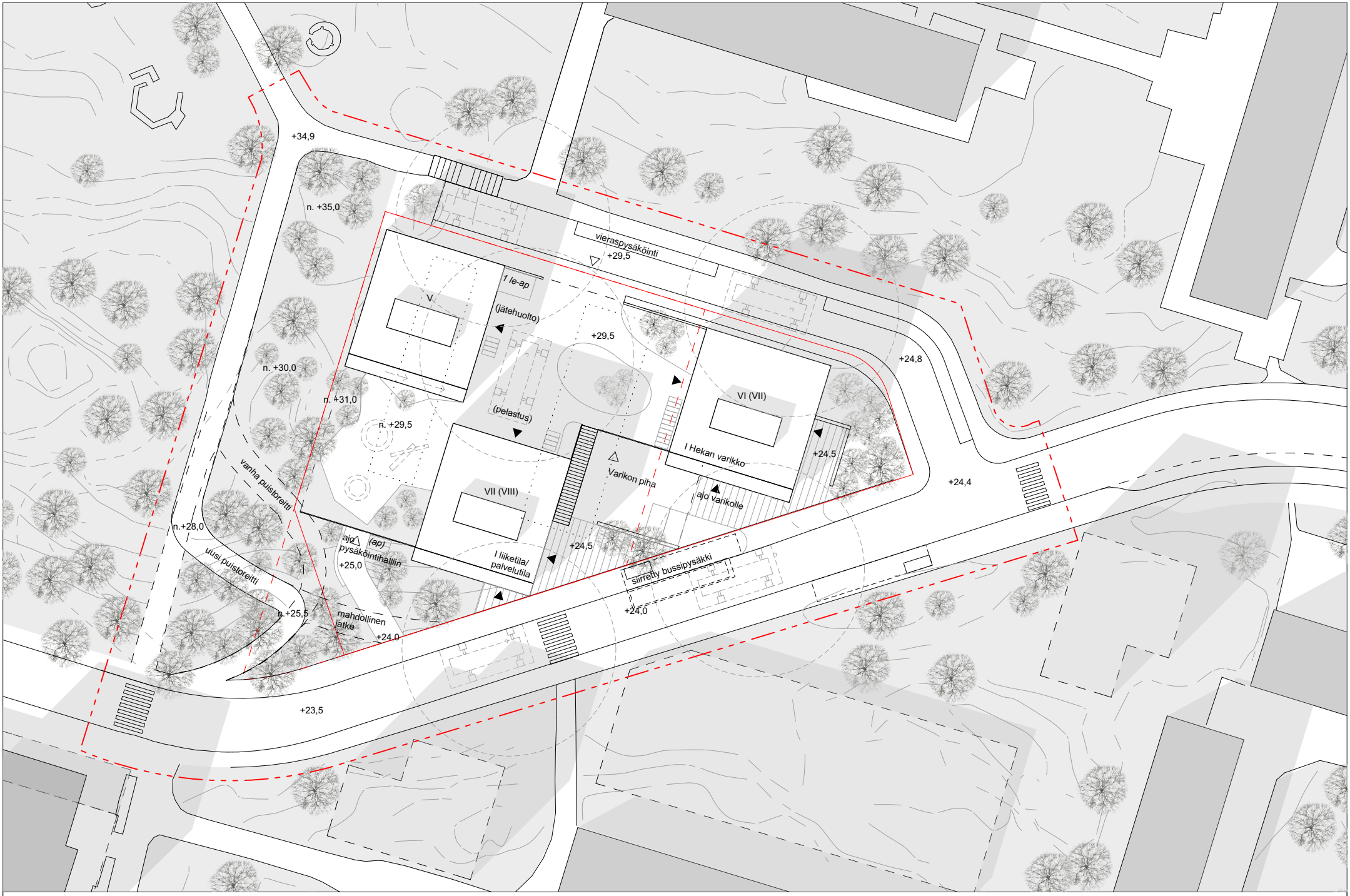




Leikkaukset

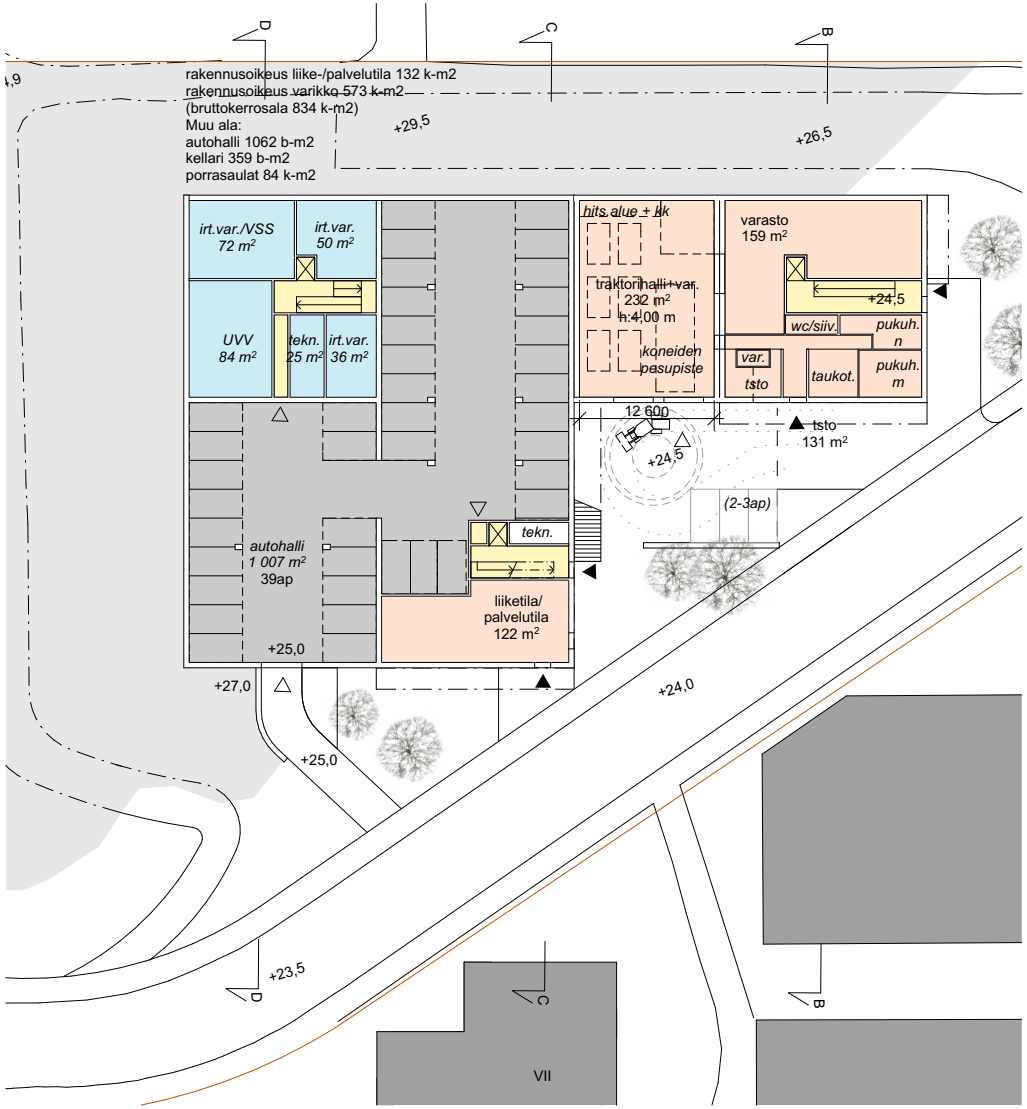
Gunillantie 3
Olemassa oleva lämpökeskus, muutosvaiheiden pääpiirustuksia 1983 (Kalevi Ruokosuo) /1999 (Mikko Honkanen), Viitesuunnitelma 12.2.2019, päivitetty 28.8.2019

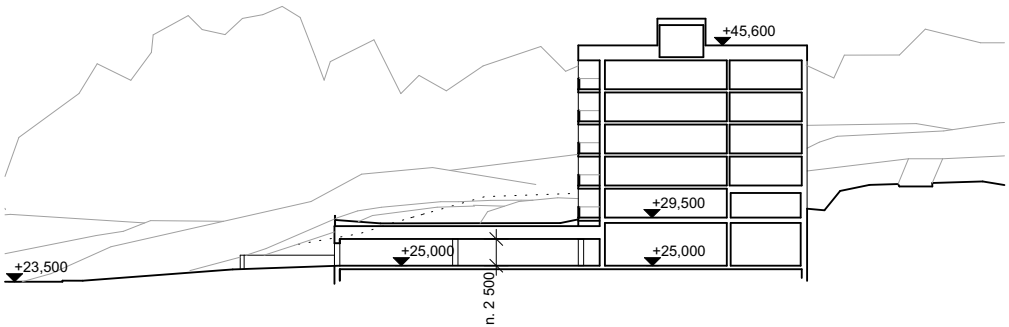
Helsingin kaupunki
Maankäyttö ja kaupunkirakenne



Gunillantie 3
Asemapiirustus 1:500 (A3), Viitesuunnitelma 12.2.2019, päivitetty 28.8.2019

Helsingin kaupunki
Maankäyttö ja kaupunkirakenne

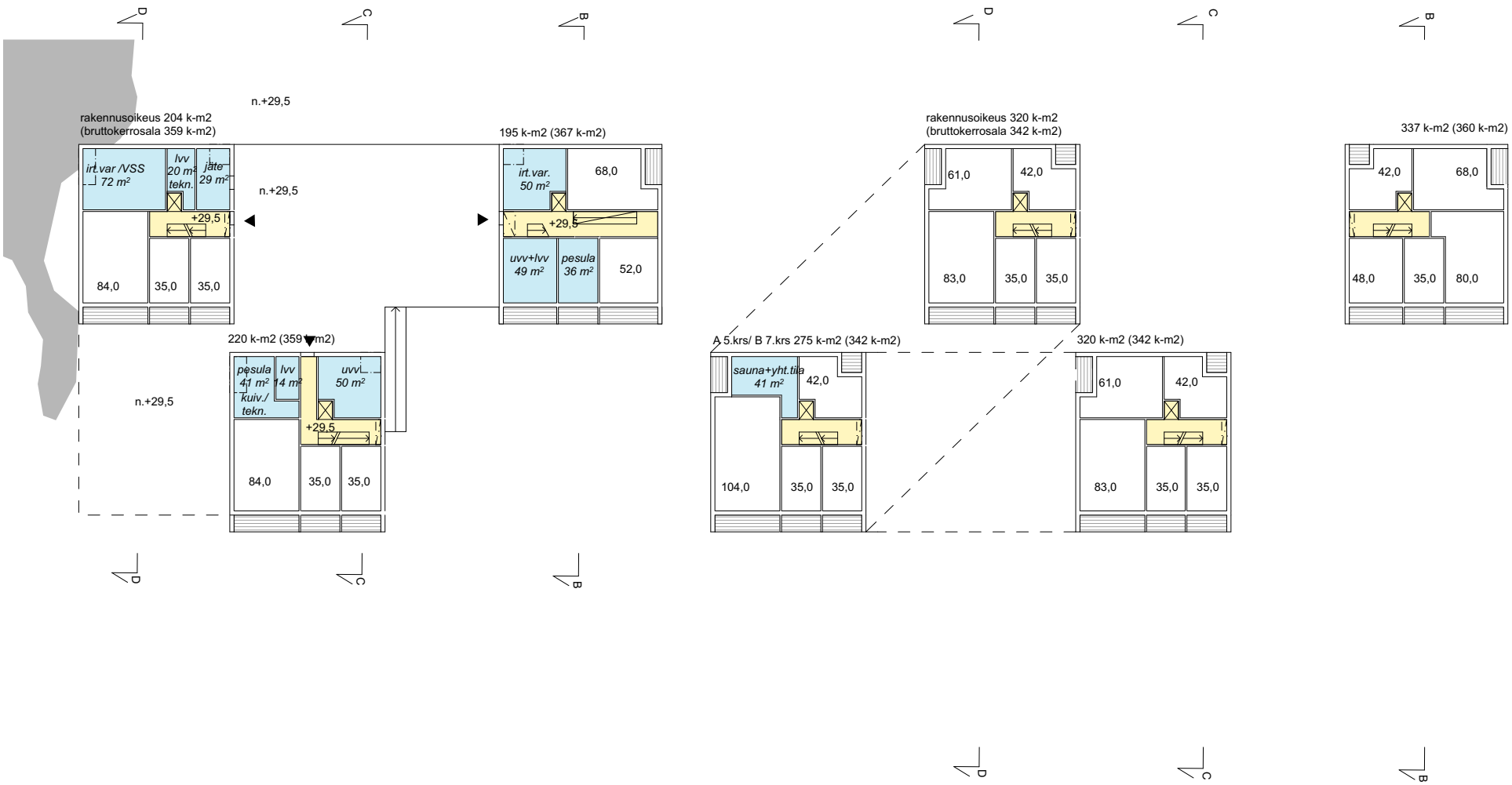




Leikkaus D-D 1:500

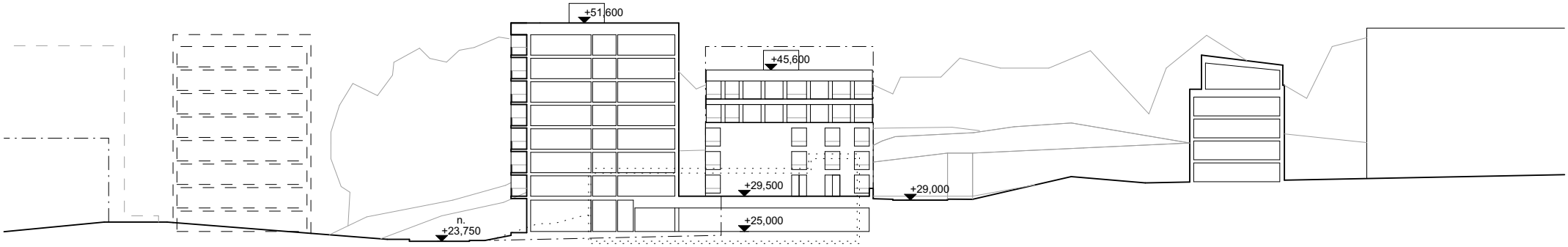
Gunillantie 3
Pohjapiirustus, varikkotaso 1:500 (A3), Viitesuunnitelma 12.2.2019, päivitetty 28.8.2019

Helsingin kaupunki
Maankäyttö ja kaupunkirakenne

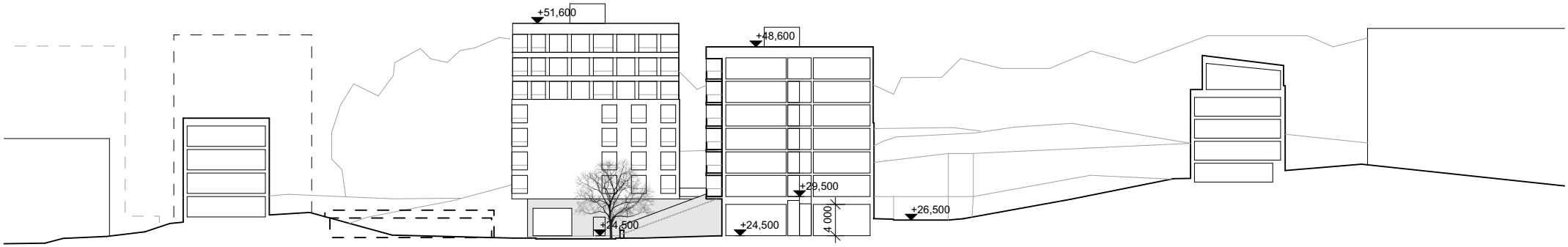


Gunillantie 3
Pohjapiirustus, pihataso, peruskerros ja ylin kerros 1:500 (A3), Viitesuunnitelma 12.2.2019, päivitetty 28.8.2019

Helsingin kaupunki
Maankäyttö ja kaupunkirakenne



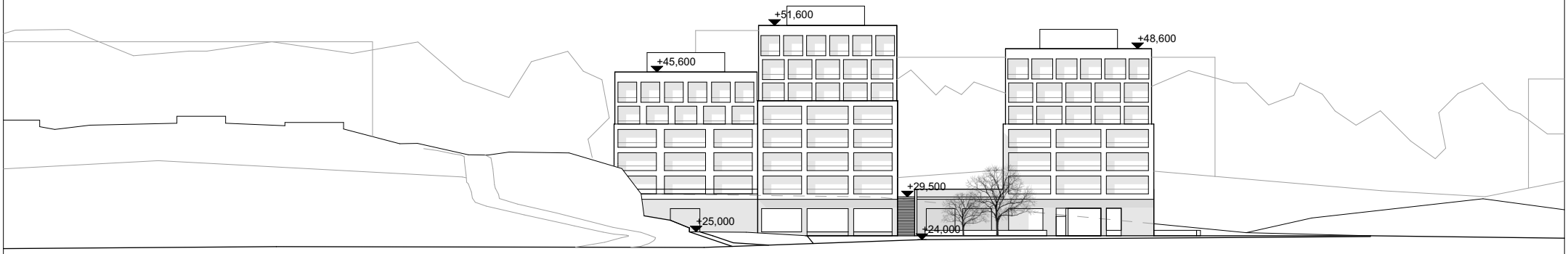
Korttelileikkaus C-C 1:500



Korttelileikkaus B-B 1:500

Gunillantie 3
Korttelileikkaukset B-B ja C-C 1:500 (A3), Viitesuunnitelma 12.2.2019, päivitetty 28.8.2019

Helsingin kaupunki
Maankäyttö ja kaupunkirakenne



Gunillantie 3
Julkisivu etelään 1:500 (A3), Viitesuunnitelma 12.2.2019, päivitetty 28.8.2019

Helsingin kaupunki
Maankäyttö ja kaupunkirakenne

Gunillantie 3
Viistoilmakuva, Viitesuunnitelma 12.2.2019, päivitetty 28.8.2019

Helsingin kaupunki
Maankäyttö ja kaupunkirakenne