

Kuusisaari, Krogiuksentie 1

30. kaupunginosa Munkkiniemi, Vanha Munkkiniemi

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Kuvalähde: Arkkitehtitoimisto Pet Michael Oy

Asemakaavan selostus

Päivätty
Diaarinumero HEL 2020-014329
Hankennumero 0740_72
Asemakaavakartta nro 12723

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

Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Kuusisaari)
korttelin 30080 tonttia 1

Kaavan nimi:
Krogiuksentie 1

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 12.3.2021
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 13.9.–12.10.2021
Kaupunkiympäristölautakunta:
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Kuusisaaren itäosassa, Kuusisaarentien ja Krogiuksentien kulmassa, osoitteessa Krogiuksentie 1.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti.

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Minna Koskinen, arkkitehti, Marina Fogdell, arkkitehti, Tuomas Eskola, yksikön päällikkö

Kaavapiirtäminen: Anne Ojala, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Eeva Väistö, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Aino Leskinen, maisema-arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat: Tiina Lepistö, erityisasiantuntija, Anu Haahla, ympäristöasiantuntija, Jarkko Nyman, insinööri

Ympäristöpalvelut: Raimo Pakarinen, ympäristötarkastaja, Juha Korhonen, ympäristötarkastaja

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala: Juha Vuorinen, tutkija, kaupunginmuseo

Muut viranomaistahot

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY: Saara Neiramo

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL): Petteri Kantokari

Hakijataho

Asunto Oy Krogiuksentie 1

Hankesuunnittelu

Arkkitehtitoimisto Pet Michael Oy

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	6
Asemakaavan kuvaus	6
Tavoitteet	6
Mitoitus	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Liikenne	8
Palvelut	9
Esteettömyys	9
Luonnonympäristö	9
Ekologinen kestävyys	10
Yhdyskuntatekninen huolto	10
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	11
Ympäristöhäiriöt	11
Vaikutukset	12
Suunnittelun lähtökohdat	13
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet	16

Liitteet

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat, kartat ja selvitykset
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Meluselvitys (Akukon 6.4.2021)
- 4 Viitesuunnitelma (Arkkitehtitoimisto Pet Michael Oy 11.8.2021)

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti
 - Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteet (Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.3.2005)
-

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee tonttia 30080/1, joka sijaitsee osoitteessa Krogiuksentie 1. Kaavaratkaisu mahdollistaa tonttitehokkuuden noston nykyisestä tonttitehokkuudesta $e=0,25$ tonttitehokkuuteen $e=0,32$ ja neljän asunnon rakentamisen tontille. Mahdollistetut muutokset noudattavat pääosin Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteita, jotka on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 10.3.2005.

Kaavamuutoksen tavoitteena on tontin maankäytön tehostaminen Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteiden mukaisesti.

Tontille sijoittuu nykyisin vuonna 1963 valmistunut yksikerroksinen paritalo. Kaavaratkaisun toteuttaminen edellyttää olemassa olevan rakennuksen purkamista. Uutta asuntokerrosalaa tulee 153 k-m^2 .

Kaavaratkaisun toteuttaminen ei vaikuta merkittävästi kaupunkikuvaan, luontoon tai liikenteeseen. Kaavamuutos ei edellytä uusia investointeja teknisen huollon verkostoihin, katuihin tai viheralueisiin.

Tontti on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on edistää täydennysrakentamista Kuusisaarella. Kaavaratkaisu noudattaa pääosin Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteita vuodelta 2005, joiden tavoitteena mm. on säilyttää alueen vehreyttä ja luonnonmukaisuutta ja sovittaa uudisrakentaminen Kuusisaaren arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että edistetään asuntotuotantoa. Kaavaratkaisu mahdollistaa tontilla sijaitsevien asuntojen lukumäärän kasvattamisen nykyisestä kahdesta asunnosta neljään asuntoon.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on $2\,185 \text{ m}^2$.

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa 153 k-m^2 .

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kuusisaaren rakennuskanta edustaa kukin omalle rakennusajalleen tyypillistä kookasta asuinrakentamista. Yhtenäisiä piirteitä eri aikoina rakennetuilla rakennuksilla ovat kivimateriaalin käyttö julkisivuissa ja erillisten asuinrakennusten suurehko koko. Piha-alueet ovat usein hyvin luonnonmukaisesti käsiteltyjä ja rakennukset on sijoitettu ikään kuin vapaasti luontoon. Tontit ja rakennukset eristäytyvät katualueista aitaamisen ja ikkunoiden suuntaamisen avulla.

Suunnittelualueelle sijoittuu nykyisin yksikerroksinen paritalo, jonka on suunnitellut arkkitehti Folke Lindfors. Rakennus on valmistunut vuonna 1963. Julkisivuissa on käytetty puhtaaksi muurattua vaaleaa tiiltä, luonnonvalkoista julkisivulevyä ja vaaleaksi maalattua rappaista. Rakennuksessa on loiva taitekatto.

Asuinrakennusten korttelialue (A)

Kaavaratkaisussa tontin tehokkuus nostetaan Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteiden mukaiseen tehokkuuteen $e=0,32$. Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa asuinrakennukseen kiinteästi liittyviä asuntokohtaisia varastoja ja kevyitä autokatoksia sekä yhden yhteisen talousrakennuksen, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 15 % sallitusta kerrosalasta. Tontille ei saa rakentaa muita erillisiä rakennelmia. Muutosperiaatteisiin on lisäksi kirjattu tavoitteeksi, että tontin pinta-alasta käytettäisiin rakentamiseen korkeintaan 20 %. Tämä ylittyy kaavaratkaisussa. Kaavaratkaisuun on kirjattu, että tontin pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 25 %. Rakentamisen (ts. rakennusten, niihin kiinteästi liittyvien rakenteiden ja tontin muiden rakennelmien) pohjapinta-alaa kutsutaan peittoalaksi. Tällä peittoalan nostolla on haluttu mahdollistaa terassien, parvekkeiden yms. rakentaminen asettaen samalla selkeät rajat rakentamiseen käytettävän alan määrälle. Pelkästään periaatteiden mukainen tonttitehokkuus ($e=0,32$) ja sallittu lisärakennusoikeus (15 %) tuottavat tontin peittoalaksi 21 %, olettaen että pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat rakennetaan kahteen kerrokseen ja että lisärakennusoikeuden sallimat tilat rakennetaan maantasokerrokseen.

Alueella 2010-luvulla laadittuihin asuinrakentamista sisältäviin kaavamuutoksiin (vertailukohtana kaavat nro 12451 ja 12503) on kirjattu, että tontin pinta-alasta saa käyttää 20 % pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen rakentamiseen. Tämä kirjaus ei rajaa asuinrakennuksiin kiinteästi liittyvien terassien, portaiden tai kastosten rakentamista alueella, joten niiden rakentamisen myötä tontin peittoala voi nousta paljonkin Kuusisaaren muutosperiaatteiden tavoitteiden mukaisesta 20 %:sta. Tämä on haluttu välttää

tässä kyseenomaisessa kaavaratkaisussa.

Alueelle sijoitettavien asuntojen lukumäärä on rajattu kaavaratkaisussa enintään neljään asuntoon. Tavoiteltu peittoala huomioiden, rakentamisen tulee olla kaksikerroksista. Uudisrakentaminen on pyritty sovittamaan yhteen Kuusisaaren olemassa olevan rakennuskannan kanssa siten, että uudisrakennuksen julkisivujen on edellytetty olevan pääosin paikalla muurattua tiiltä tai muurauksen päälle tehtyä rappautusta. Rakennuksen julkisivujen tulee olla vaaleita, mutta ei valkoisia. Rakennuksessa tulee olla tasakatto tai loiva pulpettikatto. Kattomateriaalin tulee olla tummasävyinen. Asuinrakennuksen enimmäiskorkeus on 8 metriä.

Rakennusala on kaavaratkaisussa sijoitettu siten, että tontin eteläosaan sijoittuva vihreä ja luonnonmukainen alue voidaan säilyttää mahdollisimman laajana ja yhtenäisenä alueena. Lisäksi on edellytetty, että asuinrakennukset tulee sijoittaa maaston muodot huomioiden. Tontin louhintoja ja täyttöjä sekä asuntopihojen pengerryksiä tulee välttää. Piha-alueen arvokas puusto on säilytettävä ja tarvittaessa uudistettava siten, että tontin viherreys ja luonnonmukaisuus säilyvät. Tontin saa aidata vain Kuusisaarentietä vasten puisella aidalla tai kiviaineisella muurilla. Muurin korkeus ei saa ylittää 120 cm. Asuntopihat saa aidata vain pensasaidoin.

Liikenne

Lähtökohdat

Krogiuksentie 1 kiinteistö sijaitsee Kuusisaarentien ja Krogiuksentien kinalossa siten, että tonttiliittymä on 50 metrin päässä risteyksestä Krogiuksentien sisäkaarteeseen puolella. Jalkakäytävä ja pysäköinti ovat kadun vastakkaisella puolella ja pyöräily ajoradalla. Pysäköinnin puoli voi vaihtua jalkakäytävän aurauksen vuoksi. Tonttikadun nopeusrajoitus on 30 km/h ja liikennemäärä alle 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tontin aidan takana ovat Kuusisaarentien jalkakäytävä ja pyörätie. 200 metrin päässä ovat lähimmät bussipysäkit, joita liikennöivät linjat 34 (lähilinja Kaskisaari–Munkkivuori), 510 (Westend M–Herttoniemi M) ja 552 (Otanieniemi–Malmi as.). Kuusisaarentie on pääkatu, jonka nopeusrajoitus on 50 km/h ja liikennemäärä 15 000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Kaavaratkaisu

Kiinteistön tonttiliittymä Krogiuksentiellä siirtyy 23 metrin läheisyyteen pääkadun risteyksestä, jossa on 50 km/h nopeusrajoitus. Hyvät näkemät risteykseen voidaan varmistaa tonttiliittymän ja aidan sijainnin suunnittelulla.

Palvelut

Lähtökohdat

Kuusisaaren rakennuskanta on suurimmaksi osaksi asuinrakentamista. Didrichsenin ja Gyllenbergin taidemuseot tarjoavat kulttuuripalveluita. Muilta osin alue tukeutuu lähialueiden palveluihin. Lähimmät kaupalliset palvelut ovat Lehtisaaren puolella n. kilometrin päässä. Munkkiniemen palveluihin on n. 2 kilometrin matka. Lähimmät koulut ja liikuntapalvelut sijaitsevat Lehtisaareissa ja Munkkiniemessä.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa ei esitetä alueelle uusia palveluita.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Kuusisaari on yleisilmeeltään vihreää pientaloaluetta. Alueen vihreä ilme perustuu suurelta osin tonttikasvillisuuteen. Varhaisimmat isot asuinrakennukset on sijoitettu vapaasti keskelle laajaa tonttia. Aluetta on tiivistetty viimeisten vuosikymmenten aikana, mutta katutilojen vihreä ja ranta-alueiden luonnonmukainen ilme ovat pääosin säilyneet.

Suunnittelualueelle ei sijoitu arvokkaita luontokohteita. Kuusisaarentien pohjoispuolelle sijoittuu liito-oravan ydinalue, joka ulottuu Kuusisaarentie 14:n kohdalla lähelle Krogiuksentietä. Liito-oravan kulkuyhteys on esitetty Kuusisaarentien pohjoispuolelle.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu mahdollistaa neljän asunnon pientalon sijoittamisen tontille, minkä seurauksena tontin viherpinta-ala pienenee nykytilanteeseen verrattuna. Uudisrakennus on kaavaratkaisussa sijoitettu tiiviisti tontin keskiosaan (olemassa olevan rakennuksen paikalle), jotta rakennuksen eteläpuolelle jää mahdollisimman laaja yhtenäinen piha-alue. Viitesuunnitelman lisäksi tontille on kaavan valmistelun aikana laadittu pihasuunnitelma, jossa on mm. kartoitettu tontilla olemassa oleva puusto (sijainti ja kunto). Kaavaratkaisuun on merkitty säilytettäväksi ne puut, jotka on pihasuunnitelmassa osoitettu säilytettäväksi, silloin kun se on ollut kaavaratkaisun (esim. rakennusalan) kannalta mahdollista.

Kuusisaarentien varrelle, suunnittelualueen pohjoisreunaan on

kaavaratkaisussa osoitettu säilytettävien ja tarvittaessa uudistettavien puiden rivistö, jotta Kuusisaarentien molemmiin puolin nykyisin sijoittuvan puustoisin yhteyden maisemallinen ja ekologinen merkittävyys saadaan säilytettyä alueella.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Suunnittelualueelle sijoittuu yksikerroksinen vuonna 1963 valmistunut paritalo. Alueen toteutunut tonttitehokkuus on tällä hetkellä $e=0,15$. Tontti on rakennusta lukuun ottamatta pääosin maanvaraista piha-alueita. Hulevesiä voi imeyttää tontilla. Alue on osoitettu osittain tulvaherkäksi alueeksi Suomen ympäristöpalveluiden laatimassa hulevesitulvaherkkien alueiden aineistossa. Vuonna 2018 laaditussa aineistossa on tarkasteltu tulvaherkkyttä kerran sadassa vuodessa toistuvalla hulevesitulvalla.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu edellyttää olemassa olevan rakennuksen purkamista. Ratkaisu tehostaa alueen maankäyttöä mahdollistamalla neljän asunnon rakentamisen tontille. Tontin tiiviimpi rakentaminen vähentää maanvaraista piha-alueita. Kaavamääräyksiin on edellytetty, että hulevesiä tulee viivyttaa tontilla ja johtaa maanvaraiselle pihan osalle. Läpäisemättömiä pintamateriaaleja tulee välttää. Lisäksi kaavaratkaisussa on edellytetty, että tontilla sovelletaan matalaenergiarakentamisen periaatteita ja hyödynnetään/tuotetaan uusiutuvaa energiaa.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkostojen piirissä. Kaavaratkaisun mahdollistama rakentaminen on liitettävissä olemassa olevaan yhdyskuntateknisen huollon verkostoon. Tontilla sijaitsee Krogiuksentien ja Kuusisaarentien välinen tietoliikennekaapeli. Krogiuksentien kaukolämpöjohto sijaitsee lähimmillään noin 0,8 m etäisyydellä tontin rajasta.

Kaavaratkaisu

Tietoliikennekaapelin siirtotarve on selvitettävä jatkosuunnitteluvaiheessa yhdessä johdon omistajan kanssa. Tontille suunniteltavissa rakenteissa on huomioitava Krogiuksentien pohjoisreunassa olevan kaukolämpöjohdon läheisyys.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Maanpinnan korkeusasema tontilla vaihtelee välillä n. +5...+8. Topografia viettää koilliseen. Tontti sijoittuu kitkamaa-alueelle. Maaperän paksuudesta tai pohjavedenpinnan korkeusasemasta ei ole tarkkaa tietoa.

Toimintahistorian perusteella maaperän ei oleteta olevan pilaantunut.

Kaavaratkaisu

Rakennusten perustamistapa määritellään toteuttamista varten tehtävien pohjatutkimusten perusteella. Rakennusten suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen pohjavedenpinnan taso.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Kaava-alueelle aiheutuu melua etenkin Kuusisaarentien liikenteestä. Helsingin kaupungin meluselvityksen 2017 mukaan olemassa olevan rakennuksen eteläpuolelle muodostuvaa melukatvetta lukuun ottamatta VNp 993/1992 mukaiset melutason ohjearvot ylittyvät koko alueella.

Liikenteestä aiheutuu myös ilman epäpuhtauksia. Ilmanlaadun minimietäisyys täyttyy kaava-alueella, mutta suositusetäisyys ei. HSY:n tuottaman ilmanlaadun mittaus- ja mallinnustulosten perusteella voidaan kuitenkin arvioida, etteivät ilmanlaadun ohjearvot ylity.

Kaavaratkaisu

Kaavamuutosalueelta on laadittu viitesuunnitelman perusteella liikennemeluselvitys (Akukon Oy, 210437-01, 6.4.2021). Selvityksessä on mallintamalla arvioitu liikenteestä mitoittavassa ennusteliikennetilanteessa aiheutuvia keskiäänitasoja asuinrakennusten julkisivuilla ja ulko-oleskelualueilla. Selvityksessä ei ole huomioitu viitesuunnitelmassa esitettyä aitaa/muuria Kuusisaarentien puolella, jolla voi olla pieni melun leviämistä estävä vaikutus.

Rakennukset on sijoitettu siten, että niiden eteläpuolelle jää melko laaja yhtenäinen melutason ohjearvot alittava alue, jonne on mahdollista sijoittaa piha-alueita. Jatkosuunnittelun ohjaamiseksi on kuitenkin annettu määräys siitä, että ohjearvot tulee saavuttaa leikkiin ja oleskeluun käytettävillä piha-alueilla.

Kuusisaarentien puoleisiin rakennusten julkisivuihin kohdistuva päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan 64-65 dB, mistä ei aiheudu tavallista suurempia vaatimuksia julkisivun A-äänitasoeroitukselle. Kaavaratkaisussa on kuitenkin annettu 32 dB äänitasoero vaatimus ottaen huomioon Helsingin yleiskaava 2016 mukainen pikaraitiotievaraus. Rakennusten suojan puolella myös julkisivuilla alittuvat ohjearvot.

Krogiuksentien puolelle sijoittuvilla oleskeluparvekkeilla melutason ohjearvot alittuvat. Kuusisaarentien puoleisilla oleskeluparvekkeilla päivä- ja yöajan ohjearvot ylittyvät ilman meluntorjuntaa. Kaavamääräyksen on varmistettu, että vähintään yhdellä asunnon oleskeluparvekkeella tulee saavuttaa melutason ohjearvot. Kuitenkin asuinviihtyisyyden lisäämiseksi tulee Kuusisaarentien puoleiset parvekkeet joka tapauksessa lasittaa liikennemelun vuoksi.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteet on laadittu kaupunkisuunnitteluvirastossa vuonna 2005. Periaatteiden tarkoituksena on ollut varmistaa arvokkaan alueen ilmeen säilyminen ja yksittäisten kaavamuutosten yhtenäinen linja.

Helsingin kaupungin museo on laatinut Munkkiniemen rakennusinventoinnin vuosina 2003-2005, jossa on arvioitu Kuusisaaren ennen v. 1975 valmistuneita rakennuksia. Krogiuksentie 1:n tontille sijoittuva rakennus vuodelta 1963 ei ollut määritelty arvokkaaksi kaupungin museon inventoinnissa. Inventoinnin päivittäminen uudempien rakennukset osalta on aloitettu kesällä 2017.

Helsingin kaupungin rakennusvirasto on laatinut Lehtisaaren, Kuusisaaren ja Kaskisaaren aluesuunnitelman 2013-2022 (Helsingin kaupungin rakennusviraston julkaisu 2013:3). Suunnitelmassa on mm. tarkastettu puisto- ja katualueiksi kaavoitettujen alueiden peruskorjaustavoitteet ja esitetty alueiden toimenpidetarpeet sekä toimenpiteiden kiireellisyysjärjestys. Suunnitelmassa ei osoiteta toimenpiteitä yksityisille alueille.

Krogiuksentie 1:n tontille on laadittu viitesuunnitelma, pihasuunnitelma sekä meluselvitys. Kaavamääräykset on laadittu tehtyjen suunnitelmien ja selvitysten tulosten perusteelta. Suunnitelmien ja selvitysten tarkempi selostus on kirjattu kaavaselostuksen kohtaan "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalle.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustan-

nuksia. Kaupunki käy maanomistajan kanssa maankäyttöneuvottelut, joissa sovitaan mahdollisista maankäyttökorvauksista.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan

Kaavaratkaisun toteuttaminen edesauttaa täydennysrakentamista. Suunnitelma noudattaa kaavamuuosperiaatteiden linjauksia, jossa rakentaminen sovitetaan arvokkaaseen pientaloympäristöön.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Tontin tiiviimpi rakentaminen vähentää maanvaraista piha-aluetta. Tontin säilyminen vehreänä ja hulevesien imeyttämisen mahdollistaminen tontilla on varmistettu kaavamääräyksiin. Arvokkaat puut on merkitty säilytettäväksi.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavaratkaisu ei juurikaan lisää alueen liikennettä. Tonttiliittymän siirtymistä lähemmäs risteystä voidaan kompensoida varmistamalla hyvät näkemät tonttiliittymästä.

Asemakaavamuutos luo edellytykset normaalin yhdyskuntateknisen huollon palveluiden järjestämiselle tontilla.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaavaratkaisu tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja tehostaa alueen maankäyttöä. Kaavamääräyksiin ja -merkinnöihin varmistetaan riittävien istutusalueiden ja isokokoisten puiden säilyminen sekä vettä läpäisemättömien pinnoitteiden välttäminen, mikä mahdollistaa mm. hulevesien imeyttämisen tontilla. Lisäksi kaavaratkaisussa on edellytetty, että tontilla sovelletaan matalaenergiarakentamisen periaatteita ja hyödynnetään/tuotetaan uusiutuvaa energiaa.

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
 - varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin
-

- ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

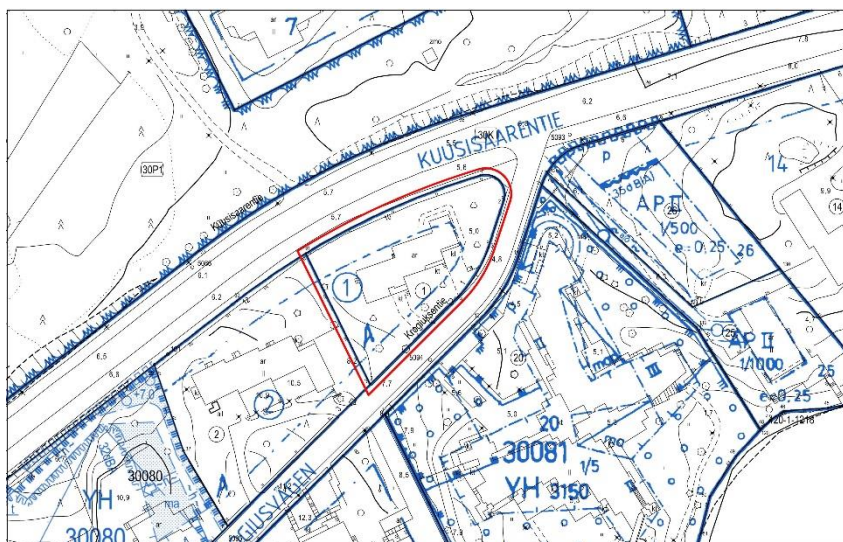
Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on asuntovaltaista aluetta A4. Alueen pohjoispuolella kulkeva Kuusisaarentie on merkitty yleiskaavaan pääkaduksi ja sen yhteyteen on osoitettu pyöräliikenteen nopea runkoverkko ja joukkoliikenteen nopea runko-yhteys, joka voidaan toteuttaa bussiratkaisuna. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.



Ote Helsingin yleiskaavasta 2016. Tarkastelualueen sijainti osoitettu kartasta punaisella ympyrällä.

Asemakaavat

Alueella on voimassa alueen ensimmäinen asemakaava nro 4040 (tullut voimaan 9.8.1956). Kaavassa alue on osoitettu asuntokorttelialueeksi.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Tarkastelualue on merkitty karttaan punaisella rajauksella.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Rakennuskiellot

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi alueen asemakaavan
muutosperiaatteet 10.3.2005.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Korttelialue on yksityisomistuksessa.

Muut lähtökohdat

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

Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2021 tontin omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

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

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä viitesuunnitelma-aineiston nähtävilläolo

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

Vireilletulosta ja OAS:n sekä viitesuunnitelma-aineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehti-ilmoituksella Munkki-lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä viitesuunnitelma-aineistoa oli nähtävillä 29.3.–23.4.2021 verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotoissa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä viitesuunnitelma-aineistosta ei ollut huomautettavaa suunnitelmaan tai kaavamuutoksen lähtökohtiin.

Yhteenveto mielipiteistä

Kirjallisia mielipiteitä saatiin kaksi (2) kappaletta. Näistä toisessa ei ollut huomautettavaa asiaan. Toisessa mielipiteessä pyydettiin kiinnittämään huomioita lintujen turvallisuuteen pientalojen suunnittelussa. Mielipiteessä esitetään, että suuret lasipinnat kuvioidaan linnuille turvallisiksi ja kolopesijälintujen pesäpaikoista suunnitellaan toteutus kaavamuutoksen laatimisen yhteydessä.

Vastine mielipiteeseen on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Helsingissä, 13.9.2021

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 10.08.2021
Kaavan nimi 30 (Munkkiniemi) Kuusisaari, Krogiuksentie 1
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 12.03.2021
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 09112723
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,2185 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] 0,2185 Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,2185

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	0,2185	100,0	699	0,32	0,0000	153
A yhteensä	0,2185	100,0	699	0,32	0,0000	153
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
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					

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	0,2185	100,0	699	0,32	0,0000	153
A yhteensä	0,2185	100,0	699	0,32	0,0000	153
A					-0,2185	-546
AP	0,2185	100,0	699	0,32	0,2185	699
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

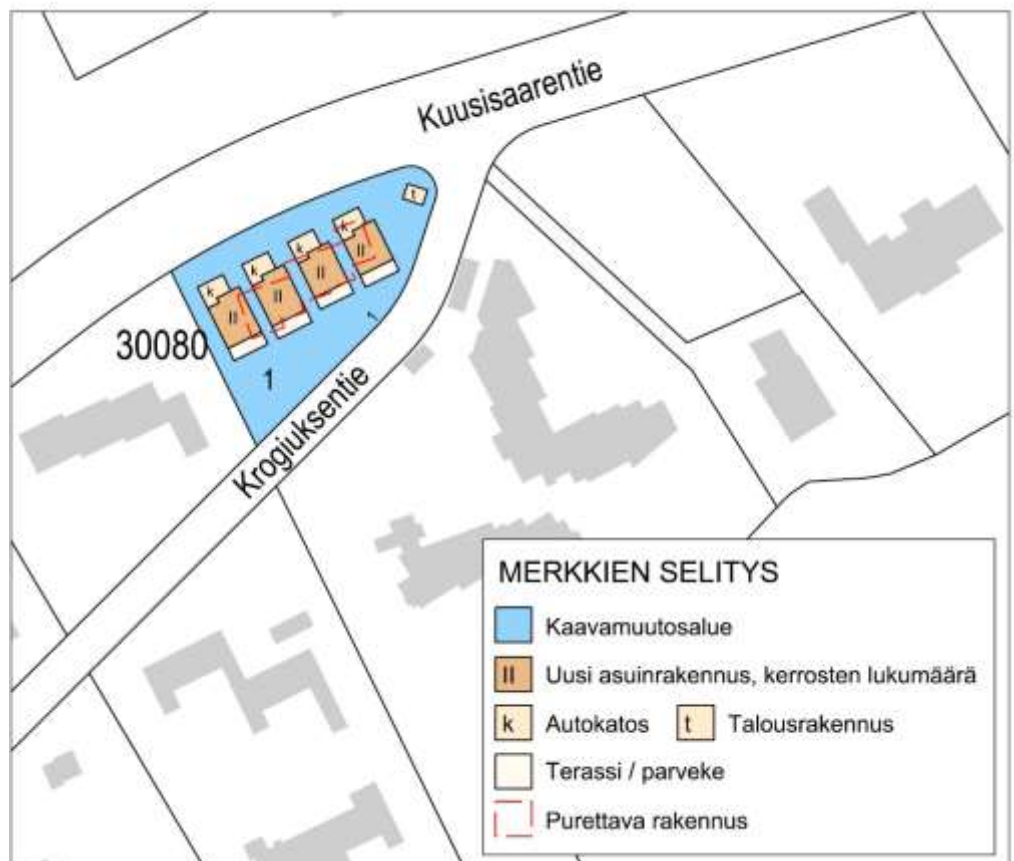
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Krogiuksentie 1, asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoituspalvelu
Päiväty 12.3.2021

Diaarinumero HEL 2020-014329
Hankenumero 0740_72
Oas 1527-00/21

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään miksi asemakaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy Helsingin karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.



Kuva 1. Karttakuva suunnittelualueesta.

Tiivistelmä

Osoitteeseen Krogiuksentie 1 suunnitellaan neljää uutta asuinrakennusta. Olemassa oleva rakennus puretaan. Uudet asuinrakennukset ovat suunnitelmassa kaksikerroksisia erillispientaloja.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos koskee tonttia 30080/1 osoitteessa Krogiuksentie 1. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontin maankäytön tiivistäminen Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteiden (hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 10.3.2005) mukaisesti. Rakennusoikeus nostetaan voimassa olevan asemakaavan mukaisesta tonttitehokkuudesta ($e=0,25$) tonttitehokkuuteen $e=0,32$.

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan viitesuunnitelma-aineistoa on esillä 29.3.– 23.4.2021 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa

<https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot>. Asiakaspalvelun käyntiosoite on Työpajankatu 8, tarkistathan poikkeustilanteen aikana asiakaspalvelupisteen aukiolon. Myös suunnittelijaan voi olla yhteydessä.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 23.4.2021**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelinnumero: 09 310 13700, verkko-osoite:

<https://www.hel.fi/helsinki/fi/kaupunki-ja-hallinto/hallinto/kirjaamo>) 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
 - Munkinseutu ry
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Helsingin vanhusneuvosto
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten 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

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

Suunnittelualueella on voimassa alueen ensimmäinen asemakaava nro 4040 (tullut voimaan 9.8.1956). Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu asuntokorttelialueeksi.

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi A4. Alueen pohjoispuolella kulkeva Kuusisaarentie on merkitty yleiskaavaan pääkaduksi ja sen yhteyteen on osoitettu pyöräliikenteen nopea runkoverkko ja joukkoliikenteen nopea runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa bussiratkaisuna.

Suunnittelualue on merkitty Helsingin maisemakulttuurikartassa asuntoaluekokonaisuudeksi.

Suunnittelualuetta koskevia suunnitelmia:

- Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteet (hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 10.3.2005).

Tontilla sijaitsee nykyisin yksikerroksinen paritalo, jossa on yksi kellarikerros. Olemassa oleva rakennus on valmistunut vuonna 1963 ja sen on suunnitellut arkkitehti Folke Lindfors. Rakennuksen taitekatto on katettu aaltomineritillä. Julkisivuissa on valkeaa julkisivulevyä, puhtaaksi muurattua kahitiiltä ja vaaleaksi maalattua rappaista. Betonisokkeli on maalattu vaalean harmaaksi.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Minna Koskinen, arkkitehti, p. (09) 310 37469,
minna.koskinen@hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata Suunnitelmavahti-palvelun avulla (<https://www.hel.fi/suunnitelmavahti>) sekä sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto ja twitter.com/helsinkikymp).

Helsingissä 12.3.2021

Tuomas Eskola
Läntisen alueyksikön päällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2021 tontin omistajan hakemuksesta.



OAS

- OAS ja viitesuunnitelma-aineistoa nähtävillä 29.3.– 23.4.2021.
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Munkki-lehdessä.
- mahdollisuus esittää mielipiteitä.



Ehdotus

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



Hyväksyminen

- mielipiteisiin, lausuntoihin ja muistutuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat.
- kaupunkiympäristölautakunta päättää kaavan hyväksymisestä arviolta loppuvuodesta 2021.
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana sekä niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa.
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.



Ilmakuva
Kuusisaari, Krogiuksentie 1

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen yksikkö

MUNKKINIEMI MUNKSNÄS

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AP

Asuinpienalojen korttelialue.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

30

Kaupunginosan numero.

30080

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

II

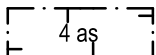
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

$e=0.32$

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

II

Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään neljä asuntoa.



Istutettava alueen osa.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för småhus.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt.

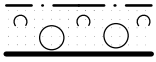
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.

Det understreckade talet anger den byggrätt, byggnadshöjd, taklutning eller annan bestämmelse som ovillkorligen ska iakttas.

Byggnadsyta, där högst fyra bostäder får placeras.

Del av område som ska planteras.



Puin ja pensain istutettava alueen osa, jolla olevat puut ja pensaat tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa.

Del av område som ska planteras med träd och buskar och där befintliga träd och buskar ska bevaras och förnyas vid behov.



Säilytettävä puu.

Träd som ska bevaras.



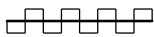
Säilytettävä ja tarvittaessa uudistettava puu.

Träd som ska bevaras och vid behov förnyas.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla asuinrakennuksen julkisivun kokonaisääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään luvun osoittama desibelimäärä.

Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där bostadsytterväggens totala ljudisoleringsförmåga mot trafikbuller ska vara minst på den decibelnivå som talet anger.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

AO-KORTTELIALUEELLA:

PÅ AO-KVARTERSOMRÅDE:

Rakennusoikeus ja tilojen käyttö

Byggnadsrätt och användning av utrymmen

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa asuinrakennukseen kiinteästi liittyviä asuntokohtaisia varastoja ja kevyitä autokatoksia sekä yhden yhteisen talousrakennuksen, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 15 % sallitusta kerrosalasta. Tontille ei saa rakentaa muita erillisiä rakennelmia. Talousrakennus tulee sijoittaa rakennusalueelle.

Utöver den i detaljplanen angivna våningsytan får man bygga till bostadsbyggnaden fast anslutna bostadsförråd och lätta biltak samt en gemensam ekonomibyggnad, vars sammanlagda våningsyta får vara högst 15 % av den tillåtna våningsytan. Övriga separata konstruktioner får inte byggas på tomten. Ekonomibyggnaden ska placeras på byggnadsyta.

Talousrakennukseen, jonka sallittu enimmäiskoko on 20 k-m², saa sijoittaa teknisen tilan ja jätehuoneen.

I ekonomibyggnaden, vars maximistorlek är 20 m²vy, får man placera ett tekniskt utrymme och ett soprum.

Tontin pinta-alasta saa enintään 25 % käyttää rakentamiseen.

Av tomtens yta får högst 25 % användas för byggande.

Kaupunkikuva ja rakentaminen

Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin paikalla muurattua tiiltä tai muurauksen päälle tehtyä rappasta.

Rakennusten julkisivujen tulee olla vaaleita, mutta ei valkoisia. Julkisivujen värisävyyn tulee olla yhteensopiva alueen olemassa olevan arkkitehtuurin kanssa.

Rakennuksissa tulee olla tasakatto tai loiva pulpettikatto. Kattomateriaalin tulee olla tummasävyinen.

Rakennusten enimmäiskorkeudet:
- asuinrakennukset 8 metriä
- talousrakennus 3,5 metriä

Parvekkeiden lasituksen tulee olla sisäänvedetty rakennuksen julkisivun ulkopinnasta Kuusisaarentien vastaisella julkisivulla.

Piha ja ulkoalueet

Rakennukset tulee sijoittaa maaston muodot huomioiden. Tontin louhintoja ja täyttöjä sekä asunto-
pihojen pengerryksiä tulee välttää.

Piha-alueen arvokas puusto on säilytettävä ja tarvittaessa uudistettava siten, että tontin vehreys ja luonnon-mukaisuus säilyvät. Säilytettäviä puita ei saa vahingoittaa työmaan aikana.

Tontin saa aidata vain Kuusisaarentietä vasten puisella aidalla tai kiviaineisella muurilla. Aidan enimmäiskorkeus on 1,2 m.

Asuntopihat saa aidata vain pensasaidoin.

Tontin vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

Stadsbild och byggande

Byggnadernas fasader ska huvudsakligen vara platsmurat tegel eller platsmurat tegel med putsyta.

Byggnadernas fasader ska vara ljusa, men inte vita. Fasadernas färgnyans ska vara samstämd med områdets existerande arkitektur.

Byggnaderna ska ha platt tak eller svagt sluttande pulpettak med takmaterial i en mörk nyans.

Byggnadernas maximihöjder:
- bostadsbyggnader 8 meter
- ekonomibyggnad 3,5 meter

Balkongernas inglasning ska byggas indragna från fasadens yttersida på fasaden mot Granövägen.

Gårdar och utomhusområden

Byggnaderna ska placeras på tomten med beaktande av terrängens formationer. Schaktning och utfyllnad på tomten samt terrasserings av bostadsgårdarna ska undvikas.

Gårdsområdets värdefulla trädbestånd ska bevaras och vid behov förnyas så att tomtens grönska och naturenlighet bevaras. Träd som ska bevaras får inte skadas under byggtiden.

Tomten får avgränsas endast mot Granövägen med ett trästaket eller en mur av stenmaterial. Staketets maximihöjd är 1,2 m.

Bostadsgårdar får avgränsas endast med en häck.

Tomtens gröneffektivitet ska uppfylla Helsingfors grönytefaktors målsättningsstal.

Ilmastomuutos hillintä ja sopeutuminen

Hulevesiä tulee viivyttaa tontilla ja johtaa maanvauraiselle pihan osalle. Läpäisemättömiä pintamateriaaleja tulee välttää.

Tontilla tulee soveltaa matalaenergiarakentamisen periaatteita ja hyödyntää/tuottaa uusiutuvaa energiaa. Uusiutuvan energian tuottamiseen tarkoitettut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Ympäristötekniikka

Melutason ohjearvo päivällä ja yöllä tulee saavuttaa vähintään yhdellä asuntokohtaisella oleskeluparvekkeella. Kuusisaarentien puoleiset oleskeluparvekkeet tulee lasittaa liikennemelun torjumiseksi.

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

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen määrät:
2 ap/asunto
Vähintään 1 ap/asunto tulee sijaita asuinrakennuksessa tai siinä kiinni olevassa kevyessä autokatoksessa.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
Tontille tulee rakentaa vähintään 4 polkupyöräpaikka/asunto.

Pyöräpaikoista vähintään 75 % on oltava pihata-sossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueella on laadittava erillinen tonttijako.

Begränsning av och anpassning till klimatförändringen

Dagvatten ska fördröjas på tomten och ledas till obebyggt gårdsområde. Ytmaterial som inte släpper igenom vatten ska undvikas.

På tomten ska principerna för lågenergibyggnad tillämpas och förnyabar energi ska utnyttjas/produceras. Anordningarna för produktion av förnyabar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur.

Miljöteknik

Bullernivåns riktvärden dag och natt ska uppnås på minst en vistelsebalkong per bostad. Vistelsebalkongerna mot Granövägen ska inglasas för avvärjning av trafikbuller.

Gårdar för lek och vistelse ska placeras så att man på dessa uppnår bullernivåns riktvärden dag och natt.

TRAFIK OCH PARKERING

Antal bilplatser:
2 bp/bostad
Minst 1 bp/bostad ska placeras i bostadshuset eller i ett till bostadshusets kopplat lätt biltak.

Minimiantal cykelparkeringsplatser:
På tomten ska byggas minst 4 cykelplatser /bostad.

Minst 75 % av cykelplatserna ska placeras i förrådsutrymme på gårdsnivå.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdena utarbetas en separat tomtindelning.

AMK Mira Pykälistö, DI Liisa Kilpilehto

6.4.2021

Krogiuksentie 1, Helsinki

Asiakas: Sajucon Oy

Yhteyshenkilö: Antti Kropsu

LIIKENNEMELUSELVITYS**TIIVISTELMÄ**

Helsingin Kuusisaareen ollaan laatimassa asemakaavamuutosta tontille, johon ollaan suunnittelemassa neljää omakotitaloa. Tässä raportissa esitetään kohteen liikennemeluselvelytys.

Kohteen julkisivujen A-äänitasoerotukseksi tulee asettaa vähintään $\Delta L_A = 30$ dB. Lisäksi parvekkeet Kuusisaarentien puolella tulee lasittaa, mikäli niitä aiotaan käyttää oleskeluun.

1 TAUSTA

Helsingin Kuusisaareen ollaan laatimassa asemakaavamuutosta osoitteeseen Krogiuksentie 1. Kohde koostuu neljästä omakotitalosta. Kohde sijaitsee vilkkaasti liikennöidyn Kuusisaarentien välittömässä läheisyydessä. Kohteen sijainti kartalla on esitetty *kuvassa 1*. Asemakaavan muutosta varten tulee laatia liikennemeluselvelytys.

Tässä raportissa on esitetty kohteen meluselvelvityksen mallilaskennan tulokset rakennusten julkisivuilla ja niiden oleskelualueilla. Lisäksi annetaan asemakaavavaatimusta vastaava A-äänitasoerotus eri julkisivuilla niiden osien äänieristyksen mitoitusta varten.

Äänitasoerotukset on laskettu käyttäen ohjearvoja 35 dB päiväaikaan ja 30 dB yöaikaan asuintiloissa (Valtioneuvoston päätös 993/1992 [1]). Oleskelualueiden ulkomelutason ohjearvot, edellä mainitun päätöksen mukaan, ovat 55 dB päivällä (klo 7-22) ja 50 dB yöllä (22-7) [1].

Lisäksi on huomioitu että, Ympäristöministeriön ääniympäristöasetuksen 796/2017 [2] ja sen muutosasetuksen [3] mukaan asuinrakennuksen ulkovaipan ääneneristys on oltava vähintään 30 dB.

2 MELULASKENTA**2.1 Laskenta- ja maastomalli**

Ympäristömelun laskennat tehtiin Datakustik Cadna/A 2021 –tietokoneohjelmalla käyttäen yhteispohjoismaista ympäristömelun laskentamallia:

- katuliikenne: tieliikennemelun laskentamalli [4]

Kolmiulotteinen tietokonemalli sisältää alueen maaston korkeuskäyrät, rakennusten sijainnit ja korkeudet sekä liikenneväylien sijainnit ja korkeustiedot.

Suunniteltujen ja ympäristön muiden rakennusten korkeustiedot ja sijainnit syötettiin malliin käyttäen lähtötietoina tilaajalta saatuja asemakaavaluonnosta, olemassa ollutta kantakartta-aineistoa ja Maanmittauslaitoksen maastotietokanta-aineistoa.

Laskennassa on noudatettu Helsingin kaupungin ohjetta; *Liikennemeluselvelvityksen laatiminen maankäytön suunnitteluun, Maankäytön yleissuunnittelun ohje 9.9.2019*.



Kuva 1. Kohteen sijainti kartalla punaisella (lähde: Helsingin karttapalvelu).

2.2 Laskentasuureet ja -pisteet

Laskentasuureena on tavallinen A-keskiäänitaso L_{Aeq} päiväsaikaan klo 7-22 ja yöaikaan klo 22-7. Selvityksen tulokset, eli lasketut melutasot, esitetään sekä julkisivuihin kohdistuvina että pihoilla esiintyvänä päiväjän keskiäänitasoina.

Pihojen äänitasot ovat kokonaismelutasoja siinä mielessä, että ne sisältävät kaikki heijastukset kovista pystypinnoista, kuten talojen ulkoseinistä. Tällainen laskentatulokset edustaa ulkotilojen, kuten oleskelualueiden, melua.

Seinän heijastusta ei oteta huomioon rakennuksen julkisivuun kohdistuvaa melutasoa arvioitaessa. Julkisivuihin kohdistuvan melun ohjearvot koskevat melua, josta heijastuksen osuus on poistettu. Julkisivujen laskentapisteen tuloksissa äänitaso on suoraan julkisivulle kohdistuva melutaso.

Melukartan laskenta tehtiin käyttäen 2 x 2 m suuruisia laskentaruutuja. Laskentapisteen sijaitsivat 2 m korkeudella maanpinnasta. Lähimpien rakennusten julkisivujen melutasojakautumat laskettiin siten, että laskentapistettä sijoitettiin kunkin kerroksen korkeudelle ja vaakasuunnassa enintään 5 m välein.

2.3 Liikenne

Laskennassa otettiin huomioon kohteen lähellä kulkevat kadut sekä kauempana sijaitsevat liikennemääriltään suuret väylät ja kadut. Muita katuja ei otettu mukaan laskentaan. Niiden melulla ei ole merkittävää vaikutusta kokonaismeluun hankkeen rakennusten ja pihan kohdalla.

Laskennassa käytetyt keskimääräisen arkivuorokausiliikenteen ennusteliikennemäärät vuonna 2050 on esitetty taulukossa 1. Ennusteliikenteen tiedot saatiin Helsingin kaupungilta (Jari Rantsi 25.3.2021).

Todettakoon, että melutasot eivät ole herkkiä liikenteen vaihteluille. Esimerkiksi 50 % kasvu liikennemäärissä aiheuttaa melutasoon 1,8 dB lisäyksen.

Taulukko 1. Laskennassa käytetyt liikennetiedot.

Tien nimi	KAVL 2050	raskas-%	päivän %-osuus	nopeus km/h
Kuusisaarentie	18 200	4*	90 %	50
Krogiuksentie	200*	1*	"	30
Kuusiniementie	300*	1*	"	30

* nykyliikenne

3 LASKENTATULOKSET

Laskentatulokset on esitetty liitteissä seuraavasti:

- Liite A1; päiväaikainen (klo 7–22) A-keskiäänitaso L_{Aeq}
- Liite A2; yöaikainen (klo 7–22) A-keskiäänitaso L_{Aeq}

Liitteissä esitetyt äänitasot ovat tieliikenteen kokonaismelun äänitasoja. Suunnitellut uudet rakennukset on esitetty ruskealla värillä. Olemassa olevat rakennukset on esitetty harmaalla värillä.

Pihoille sekä 2.kerroksen parvekkeille on laskettu keskiäänitaso 2 m korkeudella maanpinnasta ja julkisivuille on laskettu kerroskohtaisesti suurimmat keskiäänitasot. Rakennusten seinillä olevat kahdeksankulmaiset tunnuksat ilmoittavat suurimman kyseisillä julkisivuilla esiintyvän keskiäänitason L_{Aeq} .

Laskentaepävarmuus on tyypillisesti ± 2 dB.

4 TULOSTEN TARKASTELU

4.1 Julkisivuihin kohdistuvat melutasot ja äänieristysvaatimukset

Sisämelun yleiset ohjearvot asuintiloille ovat 35 dB päivällä ja 30 dB yöllä [1]. Asemakaavavaatimusta vastaava A-äänitasoeroitus ΔL_A määritetään julkisivuun kohdistuvan melun A-äänitason ja sisämelun A-äänitason tavoitearvon erotuksena. Päiväajan viitearvo on äänitasoerotuksen suhteen määräävä.

Ympäristöministeriön asetuksien mukaan [2,3] asuinrakennuksen ulkovaipan ääneneristys on oltava vähintään 30 dB.

HUOM! Kaavavaatimus sekoitetaan usein epähuomiossa julkisivun eri osien äänieristysvaatimusten kanssa. ΔL_A (tai kaavavaatimus) ei ole sama suure kuin ulkoseinien tai ikkunoiden äänieristys liikennemelua vastaan, vaan se on arvo, mitä on käytettävä julkisivun eri osien äänieristyksen mitoituksessa. Julkisivun osien (esim. ulkoseinän tai ikkunan) äänieristysluku liikennemelua vastaan $R_{A,tr}$ ($=R_w+C_{tr}$) on tarkistettava huonetilakohtaisesti ja se on suurempi kuin ΔL_A . Esim. ikkunoiden äänieristysvaatimus riippuu mm. ikkunoiden suhteellisesta pinta-alasta ja huonetilavuudesta.

Kuusisaarentien puoleisiin rakennusten julkisivuihin kohdistuva keskiäänitaso on suurimmillaan $L_{Aeq,7-22} = 64...65$ dB. Muilla julkisivuilla kohdistuvat keskiäänitasot ovat $L_{Aeq,7-22} = 49...62$ dB. Nämä eivät aiheuta tavallista suurempia vaatimuksia julkisivun A-äänitasoerotukselle ΔL_A , koska asuinrakennuksen ulkovaipan ääneneristys on oltava vähintään 30 dB.

4.2 Piha-alueet ja parvekkeet

Melutason päiväajan ohjearvo oleskelualueilla ulkona on 55 dB ja yöaikaan 50 dB [1]. Parvekkeilla sovelletaan samoja oleskelualueiden ohjearvoja.

Lasketut päivä- sekä yöajan melutasot alittavat ohjearvot Krogiuksentien puoleisilla piha-alueilla sekä parvekkeilla. Kuusisaarentien puoleisilla parvekkeilla päivä- sekä yöajan ohjearvot ylittyvät. Laskennassa on huomioitu parvekekaiteen 0,7 m korkea kiinteä osa. Sen vaikutus melutasoon on vähäinen.

Avoimilla parvekkeilla esiintyvä melutaso on yleensä enintään 3 dB suurempi kuin julkisivuun kohdistuva melutaso julkisivusta tulevan heijastuksen vuoksi.

Mikäli Kuusisaarentien puoliset parvekkeet halutaan suojata melulta, tulee ne lasittaa.

Julkisivuilla, joille kohdistuvat päiväaikaiset keskiäänitasot (ks. liite A1) ovat 64...65 dB, parvekelasituksen äänieristysvaatimus ΔL_A on 9...10 dB. Tämän äänitasoerotuksen saavuttamiseksi parvekkeiden lasituksen äänieristys tulee mitoittaa Ympäristöhallinnon ohjeen [5] mukaisesti viimeistään rakennuslupaa hakiessa.

4.3 Viherhuoneet

Melutason ohjearvo viherhuoneille on 45 dB klo 7-22 [2].

Viherhuoneiden lasitusrakenteen äänieristyksen mitoituksen lähtökohtana on julkisivuihin kohdistuvan keskiäänitason ja parvekkeilla sallitun keskiäänitason välinen äänitasoerotus ΔL_A .

Julkisivuilla, joille kohdistuvat päiväaikaiset keskiäänitasot (ks. liite C1) ovat 60...65 dB, viherhuoneen ulkovaipan äänieristysvaatimus ΔL_A on 15...20 dB.

Viherhuoneen tavanomaisen kiinteän lasin äänieristys liikennemelua vastaan täyttää yleensä em. vaatimukset (esim. Schüco USC 65 F).

VIITTEET

1. Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992. Helsinki, 29.10.1992.
2. Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä **796/2017**. Ympäristöministeriö, Helsinki 24.11.2017.
3. Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä annetun ympäristöministeriön asetuksen 5 ja 6 §:n muuttamisesta **360/2019**. Ympäristöministeriö. Helsinki 22.03.2019
4. Road traffic noise – Nordic Prediction Method. TemaNord 1996:525. Nordic council of ministers. 110 s. Tieliikennemelun laskentamalli. Ohje 6/1993. Ympäristöministeriö, Helsinki 1993.
5. KOVALAINEN V JA KYLLÄINEN M, Lasitettujen parvekkeiden ääneneristävyys liikennemelualueilla. Ympäristöhallinnon ohjeita 6/2016.

Krogiuksentie 1

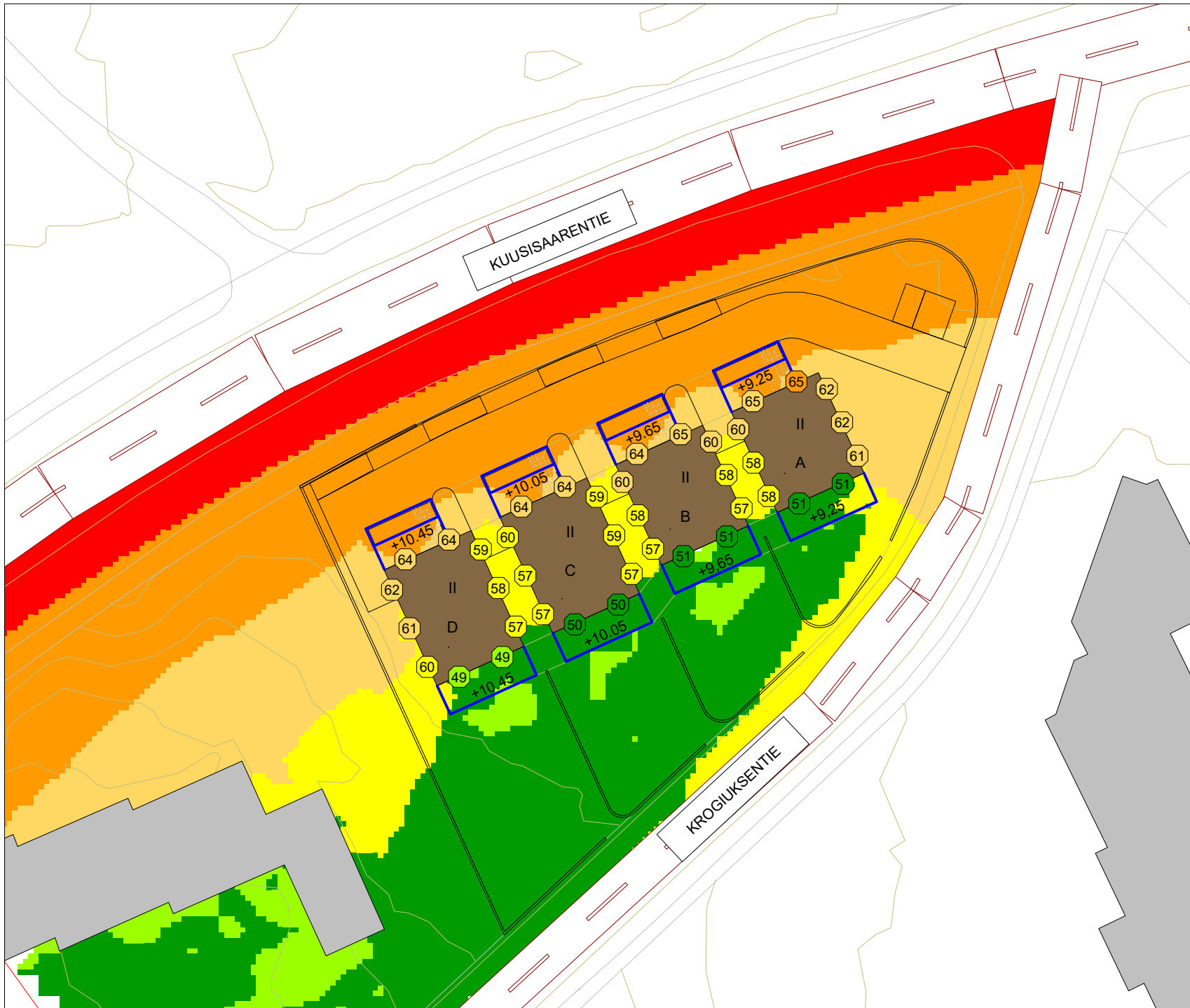
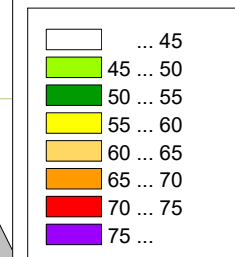
Liikennemeluselvitys

Tieliikenne

Ennuste

Julkisivuilla ja piha-alueilla
esiintyvät suurimmat melutasot

Päivä (klo 7-22)
A-keskiäänitaso L_{Aeq}



AKUKON
Akukon Oy

SUUN

PÄIVÄYS

MPY

6.4.2021

MITTAKAAVA

PAPERIKOKO

1:500

A4

Krogiuksentie 1

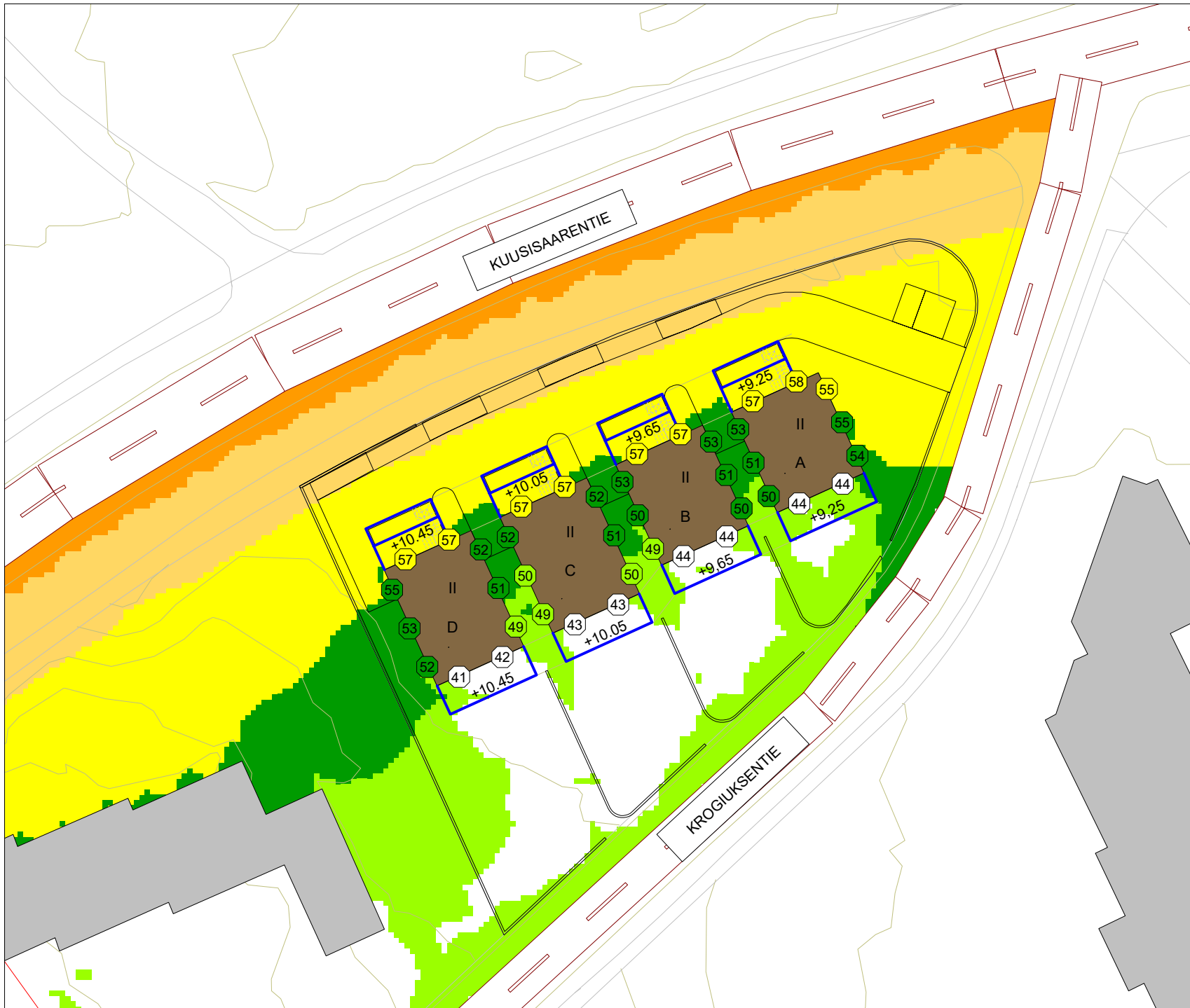
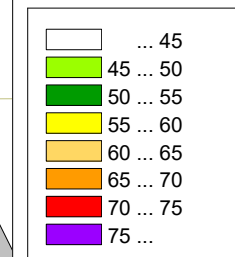
Liikennemeluselvitys

Tieliikenne

Ennuste

Julkisivuilla ja piha-alueilla
esiintyvät suurimmat melutasot

Yö (klo 22-07)
A-keskiäänitaso L_{Aeq}



AKUKON
Akukon Oy

SUUN

PÄIVÄYS

MPY

6.4.2021

MITTAKAAVA

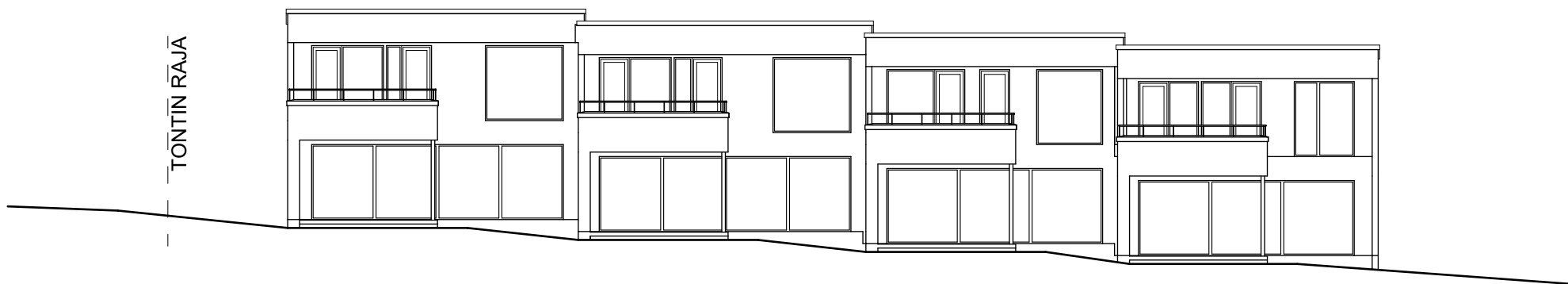
PAPERIKOKO

1:500

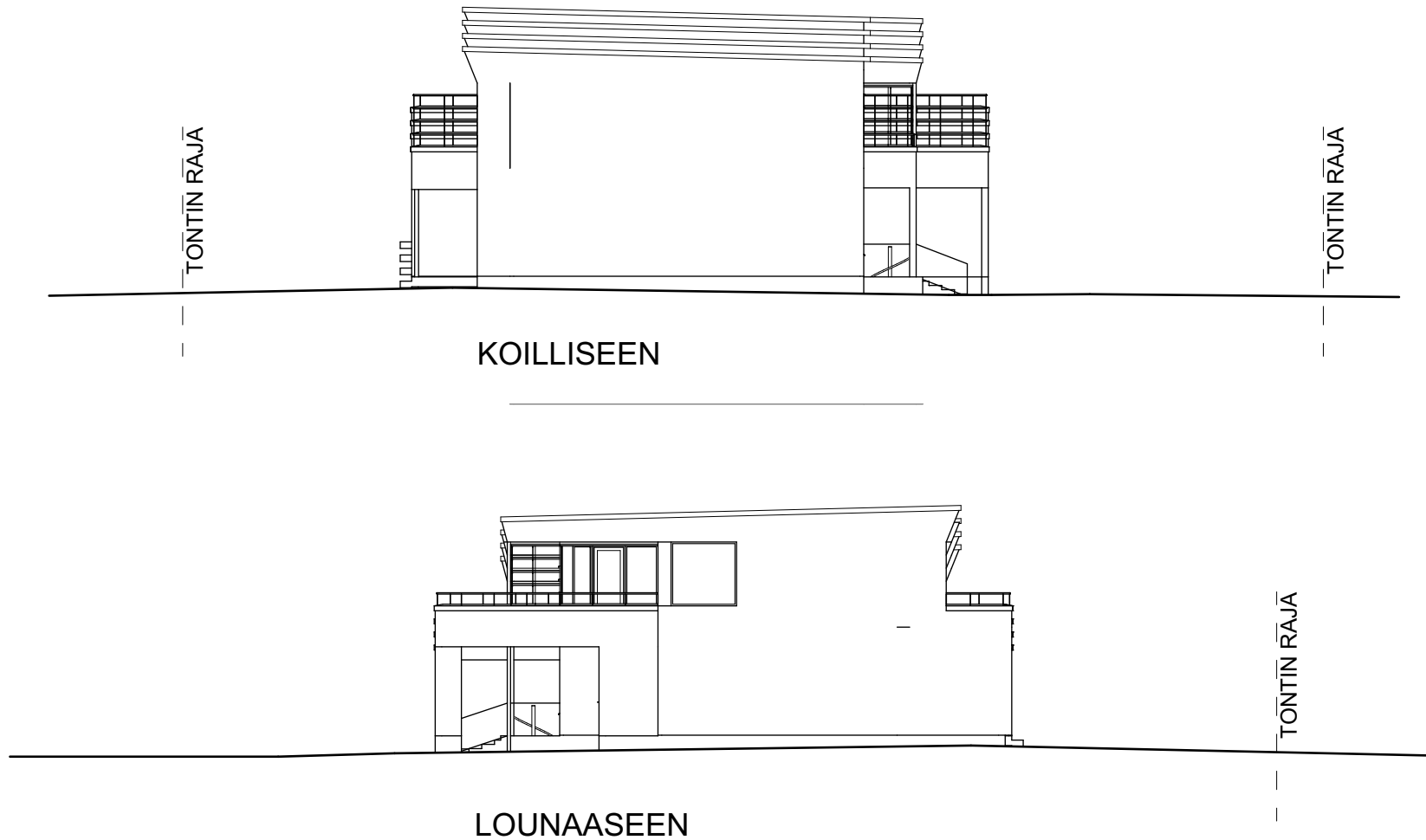
A4



LUOTEeseen



KAAKKOON



1692 TALOT KROGIUKSENTIE 1
JULKISIVUT
LUONNOS 11.8.2021

L2

arkm.fi ARKKITEHTITOIMISTO PET MICHAEL OY

KOMEETANKUJA 1 B 02210 ESPOO E-MAIL pet.michael@arkm.fi
PUH 09 - 804 3373 GSM 0400 - 474 041

www.arkm.fi



1692 TALOT KROGIUKSENTIE 1
3D 1
LUONNOS 11.8.2021

L2

arkm.fi ARKKITEHTITOIMISTO PET MICHAEL OY

KOMEETANKUJA 1 B 02210 ESPOO E-MAIL pet.michael@arkm.fi
PUH 09 - 804 3373 GSM 0400 - 474 041

www.arkm.fi



1692 TALOT KROGIUKSENTIE 1
3D 2
LUONNOS 11.8.2021

L2

arkm.fi ARKKITEHTITOIMISTO PET MICHAEL OY

KOMEETANKUJA 1 B 02210 ESPOO E-MAIL pet.michael@arkm.fi
PUH 09 - 804 3373 GSM 0400 - 474 041

www.arkm.fi



1692 TALOT KROGIUKSENTIE 1
3D 3
LUONNOS 11.8.2021

L2

arkm.fi ARKKITEHTITOIMISTO PET MICHAEL OY

KOMEETANKUJA 1 B 02210 ESPOO E-MAIL pet.michael@arkm.fi
PUH 09 - 804 3373 GSM 0400 - 474 041

www.arkm.fi



1692 TALOT KROGIUKSENTIE 1
3D 4
LUONNOS 11.8.2021

L2

arkm.fi ARKKITEHTITOIMISTO PET MICHAEL OY

KOMEETANKUJA 1 B 02210 ESPOO E-MAIL pet.michael@arkm.fi
PUH 09 - 804 3373 GSM 0400 - 474 041

www.arkm.fi



1692 TALOT KROGIUKSENTIE 1
3D 5
LUONNOS 11.8.2021

L2

arkm.fi ARKKITEHTITOIMISTO PET MICHAEL OY

KOMEETANKUJA 1 B 02210 ESPOO E-MAIL pet.michael@arkm.fi
PUH 09 - 804 3373 GSM 0400 - 474 041

www.arkm.fi



1692 TALOT KROGIUKSENTIE 1
3D 6
LUONNOS 11.8.2021

L2

arkm.fi ARKKITEHTITOIMISTO PET MICHAEL OY

KOMEETANKUJA 1 B 02210 ESPOO E-MAIL pet.michael@arkm.fi
PUH 09 - 804 3373 GSM 0400 - 474 041

www.arkm.fi