MAAKAARENKUJA 2

36 VIIKKI, VIIKIN TIEDEPUISTO
KORTTELI 36204 TONTTI 2
SEKÄ KATUALUEITA

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

Alueen sijainti:

Kuva: Suunnittelualueen sijainti.

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus:
Juuso Ala-Outinen, suunnittelija
Johanna Mutanen, arkkitehti
Kaavapiirtäminen: Outi Hänninen, suunnitteluavustaja
Liikenne- ja katusuunnittelu: Hang Tran, liikenneinsinööri
Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Johanna Himberg, maisema-arkkitehti
Teknistaloudelliset asiat: Tomi Varjus, DI

Hakijataho

Senaatti-kiinteistöt

Hankesuunnittelu

Ark7 Oy
Vesa Laukkanen
arkkitehti SAFA

Sisällysluettelo

Tiivistelmä 6
Asemakaavan kuvaus 6
Tavoitteet 6
Mitoitus 7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet 7
Liikenne 8
Palvelut 9
Esteettömyys 9
Maisema ja luonnonympäristö 10
Ekologinen kestävyys 10
Yhdyskuntatekninen huolto 11
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen 11
Ympäristöhäiriöt 12
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka 15
Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto 15
Suunnittelun lähtökohdat 18
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet 19

Oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä. Lisäksi oleskeluparvekkeet eivät saa avautua ja tuulettua sellaisen julkisivun suuntaan, jolla on äänitasoerovaatimus

Jos tontti jaetaan useammaksi tontiksi, on tonttien piha-alueet rakennettava yhteiskäyttöisiksi. Yhteiskäyttöiset pihat tulee toteuttaa korttelikohtaisen kokonaissuunnitelman mukaan. Tontteja ei saa aidata. Ensimmäisen kerroksen asunnoissa on oltava maantaso- tai terassipihat silloin, kun asunto liittyy tontin piha-alueeseen. Asuntopihat tulee rajata istutuksin tai matalalla muurilla.

Katolle ja julkisivuun sijoitettavien teknisten tilojen ja laitteiden on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria. Korttelialueilla tulee välttää vettä läpäisemättömiä materiaaleja ja suosia hulevesiä pidättäviä rakenteita.

Rakentamisessa pyrittävä energiatehokkaisiin ratkaisuihin ja varauduttava uusiutuvan energian hyödyntämiseen. Tonttien viihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Autopaikkojen korttelialue palvelee asuinrakennusten korttelialueen pysäköintitarvetta. Pysäköintilaitoksen enimmäiskorkeus on määritelty asemakaavassa siten, että rakennus sopeutuu alueen mittakaavaan ja naapurirakennuksiin. Samalla rakennus tulee suunnitella yhtenäisesti siihen liittyvän asuinrakennuksen kanssa. Pysäköintilaitos tulee kattaa ja katto tulee toteuttaa viherkattona, jonka kasvualustan paksuus tulee olla vähintään 150 mm.

Liikenne

Lähtökohdat

Kaavamuutosalue sijoittuu Latokartanonkaaren ja Talopojantien risteyksen itäpuolelle. Latokartanokaaren länsireunassa kulkee eritasossa Lahdenväylän moottoritie. Jalankulku alueella on eroteltu pyöräliikenteeltä ja paikoin omana jalkakäytävänä. Pyöräliikenteen tavoiteverkko on osoitettu Latokartanonkaaren varrelle, jonka järjestelynä on 2-suuntainen pyöräilybaana. Joukkoliikenteelle varatut bussipysäkit sijaitsevat Latokartanonkaaren varrella, noin 100 m etäisyydellä tontin rajasta. Bussipysäkkiä käyttää tällä hetkellä kolme eri bussilinjaa. Tulevalle Raide-Jokerin pysäkille on matkaa vajaa 800 m.

Latokartanonkaaren liikennemäärä kaava-alueen kohdalla on nykyisin noin 10 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Talopojantiellä kaava-alueen kohdalla kulkee noin 5 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Osoitteen Maakaarenkuja 2:n alkupäässä liikennemäärä on noin 1 600 ajoneuvoa vuorokaudessa ja loppupäässä noin 500

Maisema ja luonnonympäristö

Lähtökohdat

Tontti sijaitsee Latokartanonkaaren, Talonpojantien ja Maakaaren sekä Maakaarenkujan väliin jäävällä, länteen viettävällä puustoisella rinteellä. Tontin itäreunan maaperä on kalliota, jonka päällä on täytemaata, länsireunassa täytemaan alla on silttiä ja hiekkaa. Tontin kaakkoislaidalla kulkeva Maakaari sekä Maakaarenkuja nousevat tasaisesti kohti koillista.

Nykyisin tontilla on pääasiassa kerroksellista puustoa. Metsikön läpi kulkee polkuja Latokartanonkaarelle. Tontin eteläosassa sijaitsee sorapintainen paikoitusalue, joka on yksityiskäytössä.

Tontti sijaitsee Säynäslahdenpuron valuma-alueella. Alueen hulevedet ohjautuvat hulevesiviemäriverkostossa Säynäslahdenpuroon, ja lopulta Vanhankaupunginlahteen. Hulevesien käsittely tontilla on maaperän puolesta mahdollista.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa asuinkerrostalojen rakentumisen myötä rakentamattoman tontin nykyinen puustoinen ilme muuttuu kaupunkimaiseksi asuinkortteliksi. Tontin keskelle jää piste- ja lamellitalojen suojaama vehreä ja valoisa piha-alue, jolle voidaan sijoittaa myös asuntokohtaisia pihoja. Kaavaratkaisussa edellytetään viherkertoimen käyttöä, mikä ohjaa monipuoliseen kasvillisuuden käyttöön piha-alueen suunnittelussa ja toteutuksessa.

Tontin koilliskulmaan toteutetaan näyttävät oleilu- ja kulkuportaat tasoittamaan Maakaarenkujalle syntyvää korkeuseroa. Asemakaavassa on määrätty, että tontilla tulee välttää vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja ja suosia hulevesiä pidättäviä rakenteita. Hulevesien viivytys tulee järjestää samassa korttelissa sijaitsevien tonttien yhteisinä ratkaisuina.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Tontti sijaitsee hyvien jalankulkuyhteyksien, pyöräliikenteen verkoston ja joukkoliikenteen varrella, jotka paranevat entisestään tulevaisuudessa pikaraitioteiden valmistuessa, ja mahdollistaa kestäviin liikkumistapoihin pohjautuvan asuinrakentamisen.

Tontilla ei ole olemassa olevia rakennuksia. Tontilla on runsaasti kasvullista pintaa.

leviämistä estävä rakennus. Yhtenäinen rakennus suojaa kaava-aluetta melulta tehokkaasti ja näin ollen sekä päivä- että yöajan ohjearvot alittuvat kaikkialla rakennusten suojan puolella olevilla piha-alueilla.

Kohteessa ulkovaippaan kohdistuva päiväajan keskiäänitaso ylittää 65 dB pysäköintitaloa sekä Latokartanonkaarta ja Talonpojantietä sivuavilla julkisivuilla. Kovista melutasoista johtuen kaavassa on määrätty kaikkien asuntojen osalta, että niiden tulee avautua myös tai ainoastaan sellaiseen suuntaan, jolle ei ole asetettu äänitasoerovaatimusta.

Lahdenväylän ja Latokartanonkaaren suunnasta tulevaa haitallista ja poikkeuksen kovaa liikennemelua on torjuttu kaavamääräyksin julkisivun äänierotasovaatimuksesta, jotta saavutetaan valtioneuvoston asettamat melutason ohjearvot sisällä. Lisäksi julkisivuille, jolle on osoitettu äänitasoerovaatimus 42 dB, ei saa sijoittaa tuuletusikkunoita. Koska makuuhuoneita ei saa sijoittaa julkisivulle, jolla on äänitasoerovaatimus 42 dB, niiden tulee suuntautua pihan puolelle.

Kaavamääräysten mukaan asuntojen oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa ja suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvot päivällä ja yöllä. Kaavassa on myös määrätty, että oleskeluparvekkeet eivät saa avautua ja tuulettua sellaisen julkisivun suuntaan, jolla on äänitasoerovaatimus. Oleskeluparvekkeet on mahdollista sijoittaa korttelin sisäpihan suuntaan, siten että niillä saavutetaan kaavamääräyksen mukaisesti melutason ohjearvot ulkona.

Alueelle suunnitteilla olevan Viikin-Malmin pikaraitiotiestä aiheutuvaa tärinää ja runkomelua on torjuttu kaavamääräyksellä, jonka mukaan raitiotie tulee suunnitella siten, ettei raitioliikenteen aiheuttama tärinä tai runkoääni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja rakennusten sisätiloissa.

Maakaarenkuja 2:n kaava-alueen läheisyydessä sijaitsevan Lahdenväylän liikenne aiheuttaa alueelle ilmanlaatuhaittaa. Leviämislaskelmin osoitettuna typpidioksidin vuosikeskiarvo on enintään 20 µg/m3, pienhiukkasten vuosikeskiarvo on enintään 8,5 µg/m3 ja hengitettävät hiukkaset ovat alle raja- ja ohjearvojen.

Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY) määrittelemien Ilmanlaatuvyöhykkeiden ennusteliikennetilanteen mukainen minimietäisyys vilkasliikenteiseen Lahdenväylään täyttyy melun ja ilman epäpuhtauksien leviämistä estävän yhtenäisen rakennuksen suojan puolelle sijoittuvilla piha-alueilla. Umpinaisen korttelirakenteen tiedetään vähentävän ilman epäpuhtauksien leviämistä ja siten pienentävän huomattavasti niiden pitoisuuksia sisäpihan puolella verrattuna katuympäristön pitoisuuksiin. Korttelien sisäosissa

arvioidaan saavutettavan ilmanlaadun kannalta hyväksyttävät olosuhteet. Myös muut meluntorjunnan vuoksi annetut kaavamääräykset asuntojen suuntaamisesta, oleskeluparvekkeiden ja ikkunoiden sijoittamisesta ja avaamisesta vähentävät asukkaiden altistumista myös ilman epäpuhtauksille.

Kaavaratkaisun myötä alueelle ei muodostu kuilumaista katuympäristöä, jolloin ilmanlaatutilanteenkaan ei arvioida kaavamuutoksen myötä merkittävästi muuttuvan. Liikennemäärän ennakoidun kasvun vaikutuksen ei arvioida olevan merkittävää nykyiseen ilmanlaatuun verrattuna, koska samalla pakokaasuperäisten päästöjen ennustetaan vähenevän. Siten alueen ilmanlaatutilanteen voidaan arvioida edelleen pysyvän pääosin hyvänä tai vähintään tyydyttävänä ja jopa paranevan tulevaisuudessa nykytilanteeseen verrattuna**.**

Katupölypitoisuudet voivat vilkkaan liikenneväylän läheisyydessä nousta tulevaisuudessakin hetkellisesti korkeiksi erityisesti keväisin. Kaupungin on tärkeää jatkaa oikein kohdistettua tehokasta pölynsidontaa ja katujen puhdistusta.

Hyvää ilmanlaatua sisätiloissa tuetaan kaavamääräyksellä, jonka mukaan rakennusten tuloilman sisäänotto järjestetään tehokkaasti suodatettuna mahdollisimman kaukaa päästölähteestä sellaiselta julkisivulta, jolle ei ole asetettu äänitasoerovaatimusta. Lisäksi kaavassa määrätään, että julkisivuille, jolle on osoitettu äänitasoerovaatimus 42 dB, ei saa sijoittaa tuuletusikkunoita. Tällä kaavamääräyksellä tuetaan myös terveellisen ja turvallisen asuinympäristön syntymistä varsinkin sisäilman osalta.

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

Pelastustiet asuinkerrostalojen korttelialueelle kulkevat Latokartanonkaaren, Talopojantien ja Maakaarenkujan katujen kautta. Pelastusajoneuvoilla on pääsy asuinrakennusten sisäänkäyntien läheisyyteen korttelialueen keskellä olevalta sisäpihan kautta Maakaarenkujan puolelta. Asuinrakennusten sisäänkäyntien läheisyydessä on tilaa nostopaikoille korkeammissa rakennuksissa olevien asuntojen pelastamista varten.

Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Liikennemeluselvitys (Promethor Oy, 2022).

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen tiivistää Viikin kaupunkirakennetta hyvien julkisten liikenneyhteyksien äärellä. Kaavaratkaisu kasvattaa alueen rakennus- ja asuntokantaa.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Tontin rakentuminen muuttaa alueen maisemaa rakennetummaksi, kun nykyinen puustoinen rinne poistuu rakentamisen tietä. Tontin vehreys muuttuu metsäisestä rakennetuksi asuntokortteliksi asuntokohtaisine pihoineen. Puustoinen näkymä Latokartanonkaarelle häviää. Hulevettä imevän ja viivyttävän pinnan määrä vähenee.

Tontilla rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina tai pysäköimiseen, tulee istuttaa. Määräys istutettavista alueenosista luo vehreyttä pihojen lisäksi myös tontin reunoille. Maanvarainen piha mahdollistaa kansipihaa paremmat kasvuolosuhteet istutettavalle kasvillisuudelle ja tontin uusi kasvillisuus tulee näin ollen kasvamaan uudeksi vehreäksi ympäristöksi. Maanvarainen sisäpiha mahdollistaa hulevesien käsittelyn tontilla.

Pysäköintitalo tulee toteuttaa viherkattoisena. Viherkatolta vaadittavan kasvualustan paksuus mahdollistaa niittykaton toteuttamisen.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavamuutoksen myötä liikennemäärään saattaa tulla hieman muutoksia nykytilanteesta uusien asuinkerrostalojen ja liiketilojen vuoksi.

Jätehuoltoa keskitetään yhteen pisteeseen korttelin pihan eteläpäähän ja huolto tapahtuu Maakaarenkujan puolella. Talonpojantien varrella oleva liiketila huolletaan sisäpihan kautta. Huollolle on esitetty peruutus- ja lastaustasku ulkovälinevaraston viereen. Latokartanonkaaren puolella oleva liiketila sijoittuu kadun tasoon ja sen huolto tapahtuu kadun puolelta. Tilan eteen on mahdollista seisauttaa auto lastaamista varten.

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Kaavaratkaisu tiivistää Viikin tiedepuiston kaupunkirakennetta

Lahdenväylän kaakkoispuolella ja muuttaa aluetta rakennetummaksi. Alueen rakennuskokonaisuus tiivistyy kahdella erillisellä asuinkerrostalolla ja muuttuu paikallisesti kaupunkimaisemmaksi. Asuinrakennukset jatkavat luontevasti alueen kaupunkirakennetta. Uudisrakennusten enimmäiskorkeudet on sovitettu viereisen korttelin mukaisiksi. Rakennusten massoittelussa ja julkisivuissa tavoitellaan kaupunkimaisuutta selkeydellä ja yksiaineisuudella.

Kaavaratkaisussa asuinkerrostalojen rakentumisen myötä rakentamattoman tontin nykyinen puustoinen ilme muuttuu kaupunkimaiseksi asuinkortteliksi. Tontin nykyinen metsäinen kasvillisuus muuttuu rakennetuksi piha-alueeksi, tontin keskelle jää piste- ja lamellitalojen suojaama vehreä ja valoisa asuntopiha. Kaavaratkaisun myötä nykyinen kasvullinen pinta pienenee, erityisesti puuston määrä vähenee nykyisen kasvillisuuden poistuessa rakentamisen tieltä. Uudisrakentaminen elävöittää aluetta ja kaupunkikuvaa sen kulmaan näkyvälle paikalle sijoitetun liiketilan ansiosta.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaavan hulevesiä ja vihertehokkuutta koskevat määräykset edesauttavat ilmastotavoitteiden saavuttamista.

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

Asemakaavassa on annettu monipuoliset ja riittävät määräykset, jotka ohjaavat jatkosuunnittelua siten, että rakennusten sisätiloissa, ulkona leikkiin ja oleskeluun käytettävillä piha-alueilla sekä oleskeluparvekkeilla saavutetaan melutason ohjearvot.

Kaavaratkaisulla parannetaan myös nykyisten asukkaiden ympäristöterveyttä melun ja ilmanlaadun osalta. Uudisrakennus tontilla muodostaa olemassa oleville rakennuksille ja niiden piha-alueille lisäsuojan.

Pienhiukkasten leviämisen estämiseksi edellytettävät rakennusten ja katujen vähimmäisetäisyydet toteutuvat. Kaavamääräyksillä rakennusten ilmanotosta taataan myös terveellinen sisäilma.

Rakentamisen myötä paranevat myös mahdollisuudet alueen lähipalvelutarjonnan lisääntymiseen, sillä kulman liiketiloihin voidaan sijoittaa mm. myymälä-, kahvila- tai ravintolatiloja.

Naapurustolle ja muutoskohteen asukkaille koituu rakennusaikainen työmaahaitta.

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Helsingissä, 20.3.2023

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

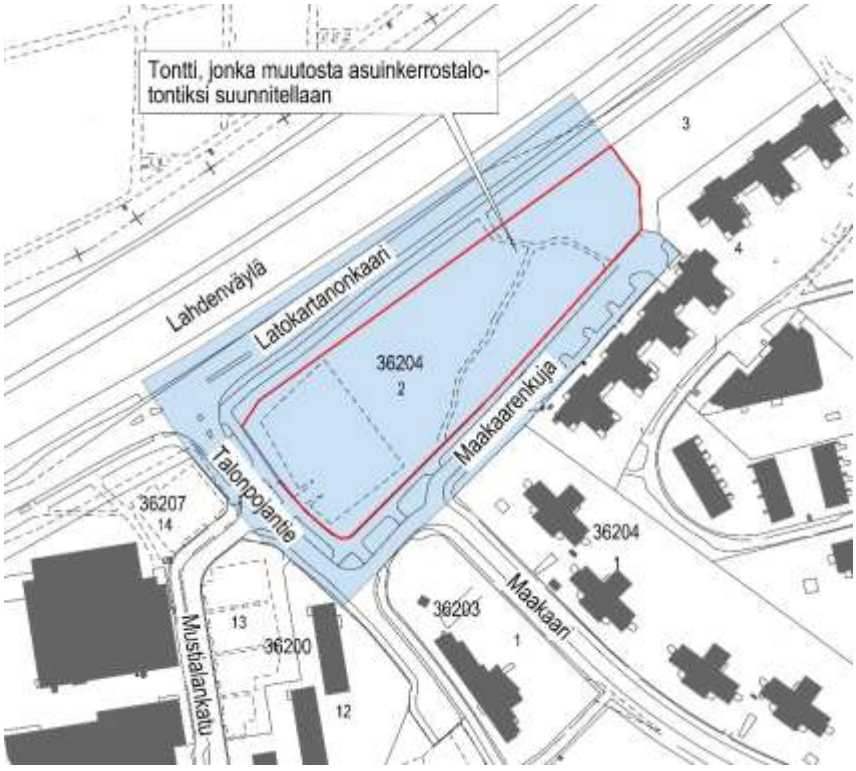
VIIKIN MAAKAARENKUJA 2:N ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Viikin tiedepuiston alueelle suunnitellaan uutta asuinkorttelia. Suunnitelmassa nykyisin toimitila-, opetus- ja tutkimuskäyttöön varattu rakentamaton tontti osoitteessa Maakaarenkuja 2 on tarkoitus muuttaa asuintontiksi.

Hankkeen lähtökohdista keskustellaan Malmitalossa Uutta Koillis-Helsinkiä -illassa 17.12.

Suunnittelun tavoitteet ja alue



Asemakaavan muutos koskee nykyistä toimitila-, opetus- ja tutkimuskäyttöön kaavoitettua rakentamatonta tonttia osoitteessa Maakaarenkuja 2 sekä sitä sivuavia katualueita. Tontille suunnitellaan uusia korkeudeltaan vaihtelevia asuinkerrostaloja. Tarkoituksena on muodostaa uusi asuntokortteli, jonka suunnittelussa otetaan huomioon Lahdenväylän liikenteen tuottamat ympäristöhäiriöt.

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

Helsingissä 3.12.2019

Antti Varkemaa
yksikön päällikkö