



VATTUNIEMI

KORTTELI 31134, TONTTI 2

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12021
PÄIVÄTTY 9.12.2010

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
31. kaupunginosan (Lauttasaari)
korttelin 31134 tonttia 2

Hankenumero: 0790_10

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 14.10.2010
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 9.12.2010
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 21.1.–21.2.2011
Kaupunkisuunnittelulautakunta: muutettu 29.11.2011
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Lauttasaarella, Vattuniemessä,
osoitteessa Melkonkatu 15.

LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Sijaintikartta
Seurantalomake
Asemakaavan muutoksen pienennös
Valokuva nykytilanteesta
Asemapiirros
Julkisivu pohjoiseen ja etelään
Julkisivu Melkonkadulle ja leikkaus A-A
Leikkaus A-A, vertailu 25.10.2010 päivättyihin luonnoksiin
ja tontilla olevaan tilanteeseen
Ilmakuvasovite
Ote maakuntakaavasta
Ote yleiskaava 2002:sta
Ote ajantasa-asemakaavasta
Ympäristötekhninen perusselvitys

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Viitesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Pet Michael Oy

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto:

arkkitehti Martin Bunders
toimistopäällikkö Satu Tyynilä
insinööri Jouni Korhonen, liikennesuunnittelu
arkkitehti Leena Makkonen, rakennussuojelu
suunnitteluavustaja Marit Ristola

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutoksella teollisuus- ja varastorakennusten tontti 31134/2 (T) muutetaan asuinkerrostalojen tontiksi (AK), jolle saadaan rakentaa kaksi asuinrakennusta, kahdeksan- ja viisi-kuusikerroksisen. Teollisuusrakennus tontilla puretaan. Rakennusoikeus on 5 900 kerrosneliömetriä ja tonttitehokkuusluku $e = 1,7$, mikä on nykyistä asemakaavan tehokkuuslukua $e = 2,0$ alempi. Asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 75 huoneistoneliömetriä. Määräys ei koske vuokra-asuntotuotantoa. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää paikalla muurattua punatiiltä ja kolmikerrosrappausta. Autopaikat tulee sijoittaa maanalaisiin tiloihin tontilla.

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty maanomistajan aloitteesta. Kaavamuutos on laadittu hakijan konsultin tekemän viitesuunnitelman pohjalta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole esitetty mielipiteitä.

Asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, Lauttasaaren kirjastossa ja viraston internetsivuilla. Muutosluonnoksesta on jätetty kolme mielipidettä, jotka on otettu kaavoitustyössä huomioon.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut nähtävillä 21.1.–21.2.2011. Siitä on jätetty kaksi muistutusta, jotka on otettu kaavoitustyössä huomioon.

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskee kaksi erityistavoitetta:

- riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueidenkäytössä varmistettava tonttimaan riittävyys

- pilaantuneen maa-alueen puhdistustarpeen selvittäminen ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin.

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Pilaantuneiden maa-alueiden puhdistamista käsitellään selostuksen kohdassa Maaperän rakennettavuus ja puhtaus.

Lisäksi kaavaa muutetaan alueella, jolla asuntotuotannolla on hyvät edellytykset toteutua sekä valmiiksi rakennetun yhdyskuntateknisen huollon ja palveluverkon että rakentamisvalmiuden osalta.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta, jota suunnitellaan asumiseen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena.

Yleiskaava

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

Asemakaava

Tontilla on voimassa asemakaava nro 8880 (vahvistettu 7.11.1985), jossa tontti on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T). Tontille saa rakentaa rakennuksen, jonka räystääskorkeus on enintään 24,8 metriä merenpinnan tasosta laskettuna. Tonttitehokkuus on $e = 2,0$ ja tontin rakennusoikeus 6 956 kerrosalan neliömetriä. Autopaikkoja on oltava vähintään yksi teollisuusrakennusten 100 ja varastorakennusten 250 kerrosalan neliömetriä kohden.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 23.3.2006 hyväksymien Vattuniemen keskeisten toimitilatonttien maankäytön periaatteiden mukaan korttelin 31134 toimitilatontit saadaan muuttaa asuinkäyttöön.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 28.5.2010.

Maanomistus

Tontti on yksityisomistuksessa.

Rakennettu ympäristö

Tontilla 31134/2 on vuonna 1965 valmistunut kolmikerroksinen teollisuus- ja varastorakennus. Rakennuksen kerrosala on 4 400 kerrosneliömetriä.

Tontti sijaitsee toiminnoiltaan monipuolisen Vattuniemen työpaikka- ja asuntoalueella, jolla palvelut keskittyvät lähellä sijaitsevan Heikkilänaukion alueelle. Korttelin 31134 pääosin 1970-luvulla rakennetut asuin-kerrostalot ovat viisi–yhdeksänkerroksisia. Nahkahousuntien puolella korttelia on kahdeksänkerroksinen asuin-kerrostalo ja kolme–viisikerroksisia punatiilisiä toimitilarakennuksia.

Suojelukohteet

Kaupunginmuseo esitti 20.8.1999 eräitä Vattuniemen kohteita suojeltavaksi ja että alueen 1960- ja 1970-luvun rakennuskantaa tulisi myös pyrkiä säilyttämään ja ottaa purkamisen sijasta suunnittelun lähtökohdaksi vanhan rakennuksen hyödyntäminen. Asemakaavan muutosalueella ei ole kaupunginmuseon suojeltavaksi esittämiä rakennuksia. Kaupunkisuunnitteluvirastossa tehdyssä Vattuniemen toimitilarakennusten selvityksessä tontilla sijaitseva rakennuksen on arvioitu olevan vaille erityisiä arkkitehtonisia arvoja ja historialliselta arvoltaan vähäiseksi. Kaupunkikuvassa rakennus liittyy huonosti ympäristöönsä.

Ympäristöhäiriöt

Katuliikenne aiheuttaa meluhäiriötä. Kiinteistössä toimivien yritysten käyttöhistoriasta ja maaperän pilaantuneisuudesta ja kunnostustar-

peesta on tehty ympäristötekkinen perusselvitys. Sen mukaan maaperässä on arseenilla ja lyijyllä nuhraantuneita maa-aineita.

3

TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on asuntorakentaminen, joka täydentää luontevasti korttelia ja katukuvaa. Tavoitteena on myös tehdä mahdolliseksi pienten lähipalveluiden sijoittuminen tontille.

4

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksessa tontista 31134/2 muodostetaan arkkitehti-toimisto Pet Michael Oy:n laatiman viitesuunnitelman mukaisesti asuin-kerrostalojen korttelialue (AK). Kahdeksankerroksinen asuinrakennus sijoitetaan Melkonkadun varrelle ja viisi-kuusikerroksinen asuinrakennus tontin takaosaan. Asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 75 huoneistoneliömetriä; määräys ei koske vuokra-asuntotuotantoa. Tontille tulee sijoittaa vähintään 200 m² myymälä- tai muuta asiakaspalvelutilaa. Tontille saadaan myös sijoittaa lasten päiväkotitiloja. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää paikalla muurattua punaista tiiltä ja peittävää rappausta.

Asemakaavan muutoksen rakennusoikeus on 5 900 kerrosneliömetriä ja tonttitehokkuus on $e = 1,7$. Autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään yksi autopaikka 100 asuin-kerrosneliötä kohden. Kaikki autopaikat tulee sijoittaa tontille maanalaisiin tiloihin.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on olemassa tarvittavat yhdyskuntatekniset verkostot.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Maaperän pilaantumista tulee edelleen selvittää rakennuksen purkamisen aikana, ennen rakennusluvan myöntämistä ja pilaantunut maaperä puhdistaa ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Ympäristöhäiriöt

Melkonkadun liikennemäärä on noin 2 100 ajoneuvoa/vrk. Kadun puoleisten asuinhuoneistojen ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakentei-

den ääneneristävyys liikenteen melua vastaan tulee olla vähintään 34 dB(LAeq). Naapuritontin 9 toimistorakennuksen ilmanvaihtolaitteiden mahdollisesti häiritsevä melu on huomioitava rakennuslupavaiheessa.

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Asemakaavan muutos teollisuus- ja varastorakennustontista asuintontiksi täydentää korttelia 31134, joka tekeillä olevilla kaavamuuoksilla on muuttumassa kokonaan asuinkortteliksi. Rakentaminen lisää Lauttasaaren asuntotarjontaa hyvien palvelujen, liikenneyhteyksien ja puistojen tuntumassa. Naapuritalojen asuntojen näkymät muuttuvat niin, että näkymiä joiltain osin supistuu; toisaalta teollisuusrakennuksen purkaminen avartaa naapuritalojen näkymiä eräiltä osin merkittävästi.

6

SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille tontin omistajan RMS INVEST Oy:n hakemuksen johdosta (saapunut 18.2.2009).

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 14.10.2010).

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

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Lauttasaaren kirjastossa 28.10.–19.11.2010 sekä viraston internetsivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuuoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaistyötä Helsingin kaupungin rakennusvalvontaviraston, ympäristökeskuksen ja kaupunginmuseon kanssa. Ympäristökeskus on ilmoittanut, että suunnitellut maaperän pilaantuneisuustutkimukset ovat tarpeen ja että tontin tarkempi käyttöhistoria tulee selvittää suunnittelun lähtötiedoiksi. Asuinrakennusten suunnittelussa tulee huomioida naapuritontilla 31134/9 Nahkahousutie 5) säilyvän rakennuksen ilmanvaihtolaitteiden mahdollinen melu.

Ympäristökeskuksen ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa siten, että maaperän jatkotutkimuksesta ja puhdistamisesta on kaavassa määräys. Naapuritontin 9 toimistorakennuksen ilmanvaihtolaitteiden mahdollisesti häiritsevä melu on huomioitava rakennuslupavaiheessa.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse kolme mielipidettä, jotka koskivat asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty puhelimitse.

Kaavaluonnoksesta saadut mielipiteet kohdistuivat uuden rakennuksen korkeuteen ja alueen liian tiiviiseen rakentamiseen, autopaikkavaatimuksen ja palvelujen riittämättömyyteen ja kokonaissuunnitelman puuttumiseen. Myönteisenä pidettiin muutosta asuntoalueeksi, asuntojen hallintamuotoa ja 75m² keskikokovaatimuksen säilyttämistä.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että keskikokovaatimus on kaavamääräyksissä. Kaavaehdotuksen rakentamisen tehokkuus noudattaa tasapuolisesti alueen kaavamuutoksissa käytettyä tehokkuutta.

Muistutukset ja lausunnot sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotus on ollut nähtävillä 21.1.–21.2.2011.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin kiinteistölautakunnan ja rakennusviraston sekä ympäristökeskuksen lausunnot. Ehdotuksesta tehtiin kaksi muistutusta.

Muistutusten ja lausuntojen johdosta asemakaavan muutosehdotukseen tehty seuraavat muutokset:

- Tontin pihan puolelle suunnitellun rakennuksen rakennus-alaa on siirretty 3,5 metriä kauemmas naapuritontin 31134/6 rajasta ja rakennuksen ylin kerros on porrastettu itäisivulla kerrosta matalammaksi.
- Tontille tulee sijoittaa vähintään 200 m² myymälä-, ravintola- tai muuta asiakaspalvelutilaa.

Muut muutokset

- Pihalle on osoitettu ulkoiluvälinevaraston rakennusala ja maanalaista tilaa (ma) on laajennettu asukkaiden yhteistilojen tarkistetun mitoituksen mukaisesti.
- Kadunvarsirakennuksen ylimmän kerroksen porrastusta on vähäisessä määrin muutettu ja kerrosluku tarkistettu maaston korkeusaseman mukaisesti kahdeksaksi kerrokseksi.

7

KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 9.12.2010, ja se päätti puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Merkittiin, että puheenjohtaja Rauhamäki jäsen Palmroth-Leinon kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: Asemakaavamääräyksistä tulee poista kohta "Asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 75 m² huoneistoalaa".

Merkittiin, että suoritetussa äänestyksessä esittelijän ehdotus voitti äänin 5 (Holopainen, Villanen, Niemi, Puura, Soininvaara) – 3 (Männistö, Palmroth-Leino, Rauhamäki). Jäsen Johansson äänesti tyhjää.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 29.11.2011 muuttaa asemakaavan muutosehdotusta muistutusten ja lausuntojen johdosta.

Käsittely

Vastaehdotus:

Lasse Männistö: Esitän, että asemakaavamääräyksistä ja -merkinnöistä poistetaan vaatimus asuntojen 75 neliön keskipinta-alasta.

Kannattajat: Stefan Johansson

1. Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Esitän, että asemakaavamääräyksistä ja -merkinnöistä poistetaan vaatimus asuntojen 75 neliön keskipinta-alasta.

Jaa-äännet: 5: Mari Holopainen, Matti Niemi, Heli Puura, Osmo Soininvaara, Sampo Villanen

Ei-äännet: 4: Stefan Johansson, Arja Karhuvaara, Lasse Männistö, Elina Palmroth-Leino

Helsingissä 29.11.2011

Olavi Veltheim



VATTUNIEMI, MELKONKATU 15 JA NAHKAHOUSUNTIE 1, 3 ja 5 ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee korttelin 31134 tontteja 2, 7 ja 8 Lauttasaaren Vattuniemessä, osoitteissa Melkonkatu 15 ja Nahkahousuntie 1-3.

Nykytilanne

Tonteilla on pienteollisuus- ja toimistorakennuksia sekä liikunta- ja liiketiloja.

Mitä alueelle suunnitellaan

Tonteille suunnitellaan uusia asuinrakennuksia ja nykyiset rakennukset puretaan. Autopaikat sijoitetaan pihanalaisiin pysäköintikellareihin, joihin ajo on kadulta.

Aloite

Asemakaavan muuttaminen on tullut vireille tontinomistajien hakemuksesta.

Maanomistus

Tontit ovat yksityisomistuksessa.

Kaavatilanne

Nykyisessä asemakaavassa Nahkahousuntie 1 (tontti 7) on liikerakennusten kortteli- aluetta (AL) ja tontin rakennusoikeus on 1 659 kerrosalaneliömetriä. Tontilla olevan rakennuksen kerrosala on 1 656 kerrosalaneliömetriä.

Nahkahousuntie 3 (tontti 8) on asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten kortteli- aluetta (K), jolla vähintään 25 % kerrosalasta on oltava urheilutiloja. Tontin rakennusoikeus on 3 272 kerrosalaneliömetriä. Tontilla olevan rakennuksen kerrosala on 3 396 kerrosalaneliömetriä.

Melkonkatu 15 (tontti 2) on asemakaavassa teollisuusrakennusten kortteli- aluetta (T). Tontin 2 rakennusoikeus on 6 956 kerrosalaneliömetriä. Tontilla olevan rakennuksen kerrosala on 4 400 kerrosalaneliömetriä.

Yleiskaava 2002:ssa tontit kuuluvat asumi- seen tai toimitiloina käytettävään kerrostalo- valtaiseen alueeseen.

Muut suunnitelmat ja päätökset

- Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 23.3.2006 Vattuniemen keskeisten toimitilatonttien maankäytön periaatteet. Tontit 31134/2, 7 ja 8 kuuluvat alueeseen, jolla toimitilatontteja saadaan omistajan hakemuksesta muuttaa asumiskäyttöön.

Maankäyttösopimus

Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseen tulevan maankäyttösopimuksen haki- jan kanssa käytävissä neuvotteluissa.





14.10.2010

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja muut asiantuntijat arvioivat kaavaa valmisteltaessa kaavan toteuttamisen vaikutuksia kaupunkikuvaan, Vattuniemen kaupunkirakenteeseen ja naapuritonttien olosuhteisiin. Maaperän mahdollisista haitta-aineista tehdään selvitys ennen asemakaavanmuutoksen käsittelyä. Maaperäselvityksen tekemisestä sekä maaperän mahdollisesta puhdistamisesta vastaa tontin omistaja.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille. Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto on esillä 28.10.–19.11:

- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- Lauttasaaren kirjastossa
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt").

Kaavan valmistelija arkkitehti Martin Bunders on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta voi esittää mielipiteen **viimeistään 19.11.2010** suullisesti kaavan valmistelijalle tai kirjallisesti osoitteeseen:

Kaupunkisuunnitteluvirasto, kirjaamo
PL 2100, 00099 Helsingin kaupunki
(käyntiosoite Kansakoulukatu 3)
faksi: 310 37 378
sähköposti: kaupunkisuunnittelu(a)hel.fi

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on että kaavaehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulau-

takunnalle vuoden 2010 lopulla. 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 vuoden 2011 keväällä.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

Alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset

- Lauttasaari-Seura – Drumsö-Sällskapet r.y.
- Lauttasaaren Yrittäjät ry.
- Helsingin Yrittäjät
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset:
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusviraston katu- ja puisto-osasto
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- Helsingin ympäristökeskus

Mistä saa tietoa

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

Suunnittelusta tiedotetaan

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





14.10.2010

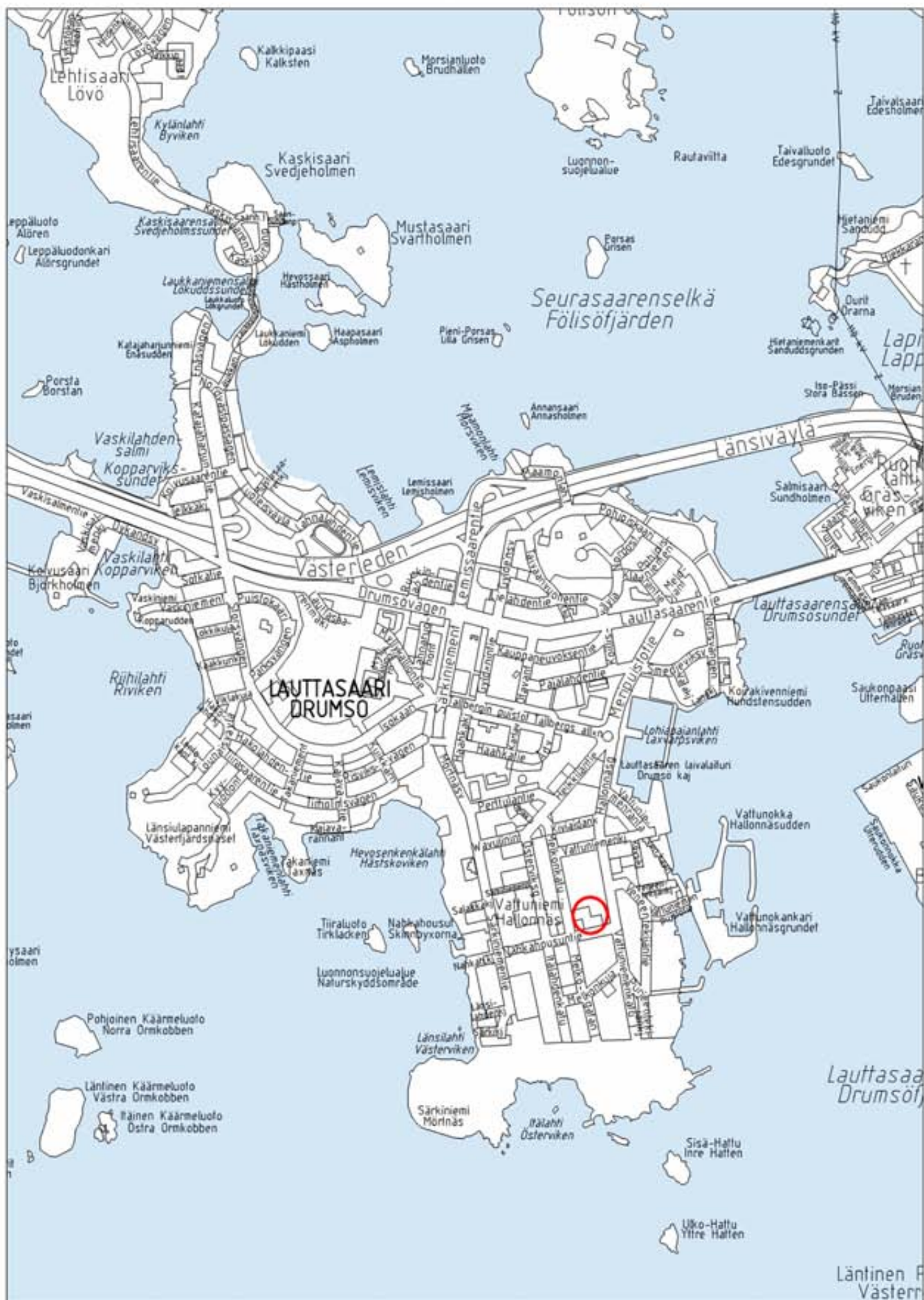
Hankenrot 0790_3
0790_8 ja 0790_10
Kslk 2004-125 ja 2009-297
Oas 952-00/10 3(3)

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella Helsingin kaupunginvaltuuston päättämissä päivälehdissä sekä viraston internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).

Kaavaa valmistelee

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





Sijaintikartta

31. kaupunginosa, Lauttasaari
Kortteli 31134, tontti 2



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	17.11.2011
Kaavan nimi	31. Lauttasaari, k 31134 tontti 2		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	09.12.2010
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	07.10.2010
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112021
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3478	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,2675	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3478

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	0,3478	100,0	5900	1,70	0,0000	-1056
A yhteensä	0,3478	100,0	5900	1,70	0,3478	5900
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä					-0,3478	-6956
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2615	75,2		0,2615	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset [lkm]	Suojeltujen rakennusten muutos [k-m ²]	Suojeltujen rakennusten muutos [lkm +/-]	Suojeltujen rakennusten muutos [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	0,3478	100,0	5900	1,70	0,0000	-1056
A yhteensä	0,3478	100,0	5900	1,70	0,3478	5900
AK	0,3478	100,0	5900	1,70	0,3478	5900
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä					-0,3478	-6956
T					-0,3478	-6956
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2615	75,2		0,2615	
ma	0,2615	100,0		0,2615	

12021 / 9.12.2010

Veneentekijä

TY

NATTUNIEMENKATU
HALONNÄSGATAN

MELKONKATU
MELKÖGATAN

NAHKAHOUSUNTIE
SKINNBYXVÄGEN

31134
AK

AK
5900

31136
AK

31135
AK

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto
Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning

0 50 m 1:1000
Tasokoordinaatisto: Helsingin kaupungin erilliskoordinaatisto
Plankoordinaatisto: Helsingfors stads lokala koordinatsystem
Korkeusjärjestelmä: NN
Hoidsystem: NN

alue/område: F2 T2
karttoitus: 5/2010
karttalaqning:

Pohjakartta täyttää asetuksen no 1284/1999 vaatimukset
Baskartan tyller föreskrifterna i förordningen nr 1284/1999

no/nr: 22/10c
28.5.2010

dipl.ins./dipl.ins. 11284/1999 § 9)

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.
Asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 75 m² huoneistoalaa. Määräys ei koske vuokra-asuntotuotantoa.
Korttelialueelle tulee sijoittaa vähintään 200 k-m² myymälä-, ravintola- ja muita asiakaspalvelutiloja rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen. Korttelialueelle saa sijoittaa myös lasten päiväkotitiloja.

2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

2

Ohjeellisen tontin numero.

5900

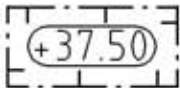
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VIII

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

+12.0

Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema. Ilmastointi- tai muita teknisiä laitteita ei saa sijoittaa tätä korkeusasemaa ylemmäksi. Molempiin asuinrakennuksiin saadaan ylimmän kerroksen länsisivulle rakentaa yksi enintään 20 m² viherhuone. Viherhuone saa ylittää rakennuksen vesikaton määrätyn enimmäiskorkeuden metrillä ja rakennusrajan kaksi metriä. Vesikaton näkyvien osien, teknisten laitteiden ja rakennelmien suunnitteluun ja kaupunkikuvalliseen ilmeeseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Rakennusala.

Maanalainen tila, johon saa rakentaa autopaikkoja ja teknisiä tiloja enintään kahteen kellariin.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Istutettava puurivi.

Asuinhuoneistojen ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla kadun puolella vähintään 34 dB (A_{Leq})

Autopaikkojen vähimmäismäärä tontilla:

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

Kaikki autopaikat on sijoitettava maanalaisiin tiloihin tontilla. Mikäli korttelialue jaetaan kahdeksi tai useammaksi tontiksi saadaan autopaikat rakentaa yhteisinä niin, että autopaikat sijoitetaan osittain tai kokonaan toiselle tontille. Pysäköintitiloissa tonttien välisille rajoille ei tarvitse rakentaa rajaseinää.

Ajoluiska maanalaisiin tiloihin tulee sijoittaa rakennuksen kadunpuoleiseen osaan.

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

Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävät varastotilat sekä vähintään:

- talopesula, vähintään 20 m²
- kuivaustiloja, vähintään 10 m²
- talosauna alkavaa 20 saunatonta asuntoa kohti.
- 1,5 % tontin asemakaavaan merkitystä kerrosalasta, kuitenkin vähintään 20 m², harraste-, kokoontumis- tai vastaavia tiloja.
- tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä paikalla muurattua punatiiltä ja perinteistä kolmikerrosrappausta. Lämpörappausta ei sallita.

Kadunpuoleisen rakennuksen porrashuoneeseen tulee järjestää sisäänkäynti rakennuksen molemmilta puolilta.

Parvekkeita ja kylmän portaikon saa ulottaa tontin sisäisen rakennusrajan ulkopuolelle.

Maahan ulottuvia levymäisiä parvekkeiden kannattimia ei sallita.

Korttelialueella saa kaikissa kerroksissa porashuoneen 20 m² ylittävää tilaa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Sisääntulokerroksien yläpuolella olevissa kerroksissa tästä johtuva rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla yhteensä enempää kuin 5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Ylitys voi olla tätä suurempi, mikäli sillä saavutetaan erityistä hyötyä rakennus- tai asuntotyypin kehittämisessä.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m² asuntokerrosalaa. Puolet paikoista on sijoitettava sisätiloihin.

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

Autopaikkoja tai jätehuollon tiloja ei saa sijoittaa pihamaalle.

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

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

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

Tällä kaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



KORTTELI 31134, TONTTI 2
(NYKYTILANNE)



MELKONKATU 15

TONTIN PINTA-ALA 3478 m²
e=1.70

SALLITTU KERROSALA 5900 krs-m²

KÄYTETTY KERROSALA (250 mm) 5900 kem²
(ASUNTOKERROSALAA 5696 kem²
+LIIKETILAKERROSALAA 204 kem²)

+ APUTILAA KERROKSISSA 108 brm²
+ KELLARITILAA 2342 brm²
+ EKOTILAA 58 brm²
+ IV-KONEHUONEET 48 brm²
+ PORRASH > 20 m² 335 brm²

KOKONAISALA YHT 8791 brm²

LASKELMAT:

	KRS-ALA:	BRUTTOALA:
	TALO A/ TALOB	TALO A/ TALOB
YLÄKELLARI	204 / -	2546
1.KRS	381 / 374	469 / 469
2.KRS	433 / 428	469 / 469
3.KRS	433 / 428	469 / 469
4.KRS	433 / 428	469 / 469
5.KRS	433 / 433	469 / 469
6.KRS	433 / 328	469 / 389 + 20 EKOTILAA
7.KRS	433 / -	469 / -
8.KRS	296 / -	400 + 39 EKOTILAA / -
YHT	5900 krs-m²	9022 brm²

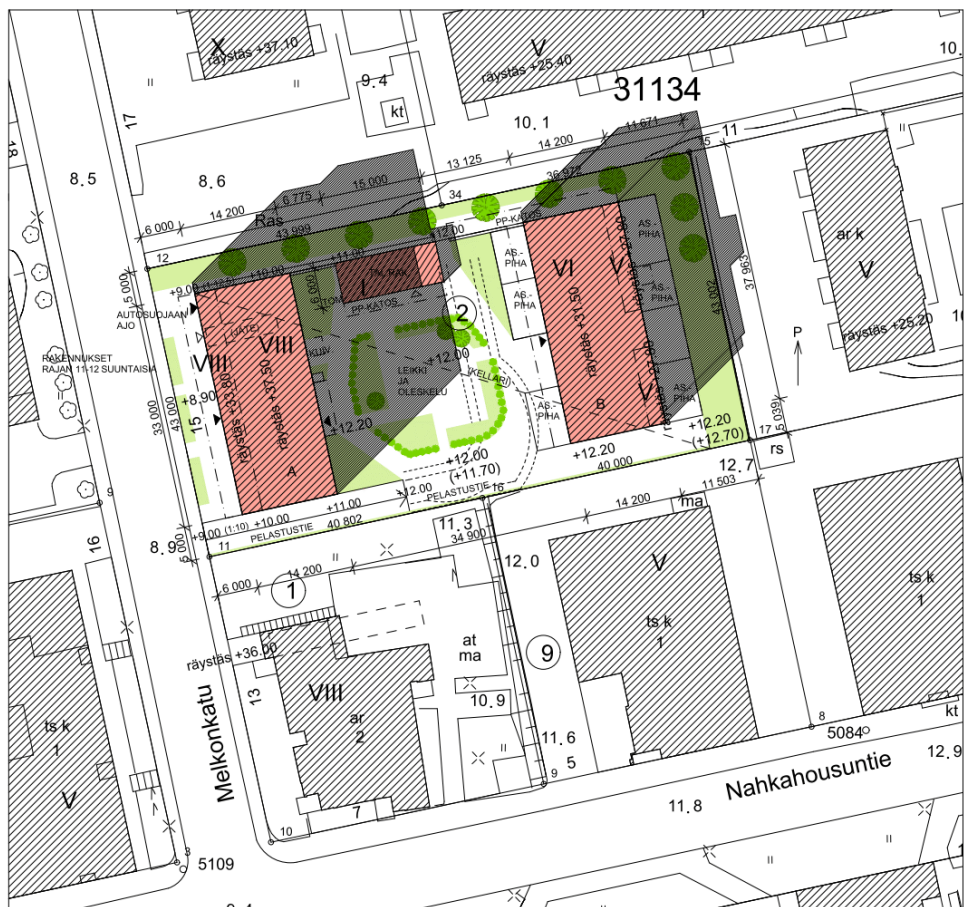
ASUNTOJA 62 KPL, KESKIPINTA-ALA 80 m²
LIIKETILOJA 2 KPL

ASUINTILAA 4966 m² + EKOTILAA 58 m²
LIIKETILAA 183 m²

AUTOPAIKKOJA 61 kpl (autopaikkavaatimus 61 kpl)

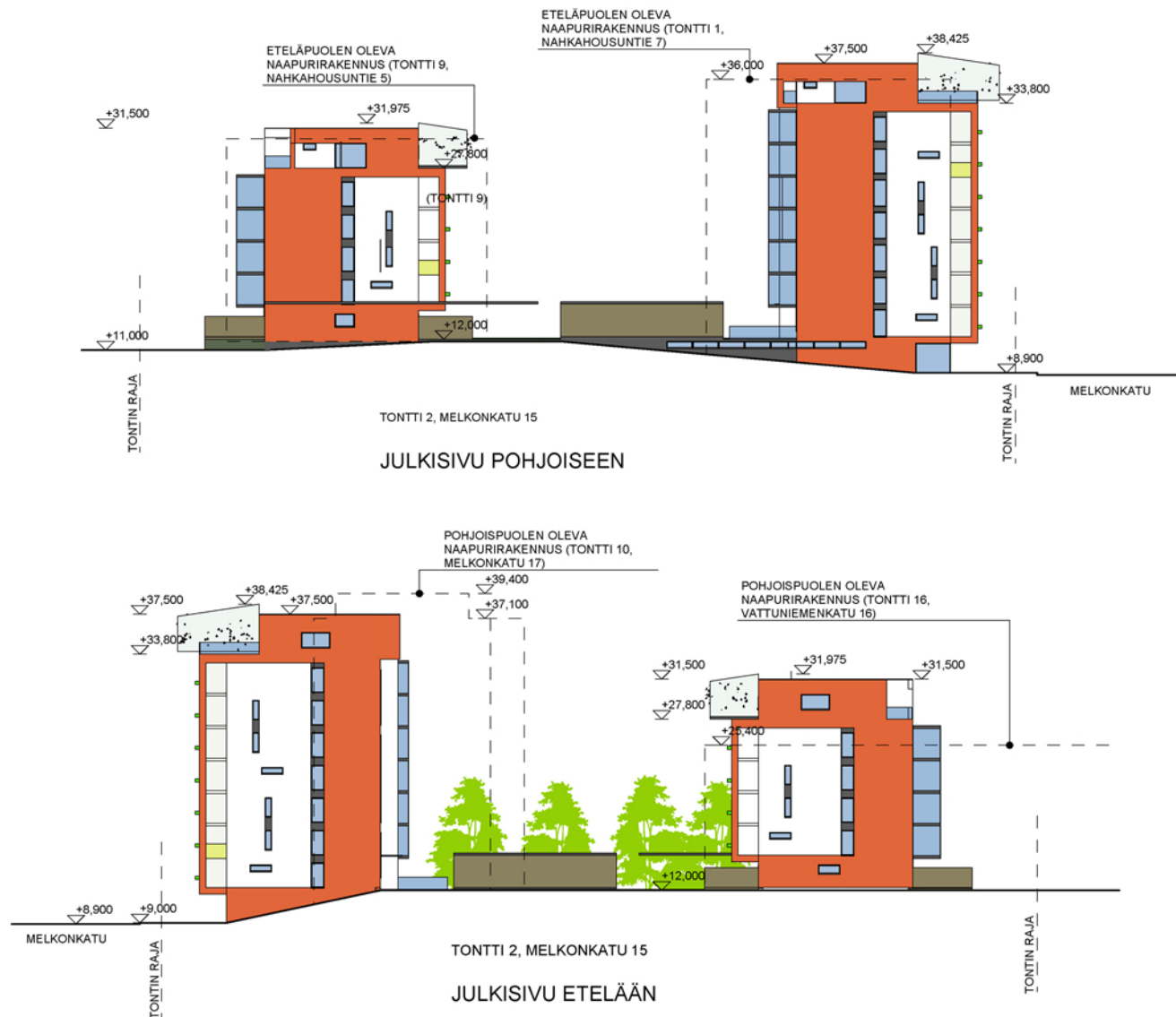
ULK.VÄL.VAR. 144 m² (VAATIMUS 2 m²/as x 62 as = 124 m²)
LASTENVAUNUVAR. 31 m² (VAATIMUS 0,5m²/as x 62 as = 31 m²)
ASUNTOVAR. 258 m² (VAATIMUS 154 m² + KÄYTÄVÄT)
TEKN. 53 m²
IV-KONEHUONEET 48 m²

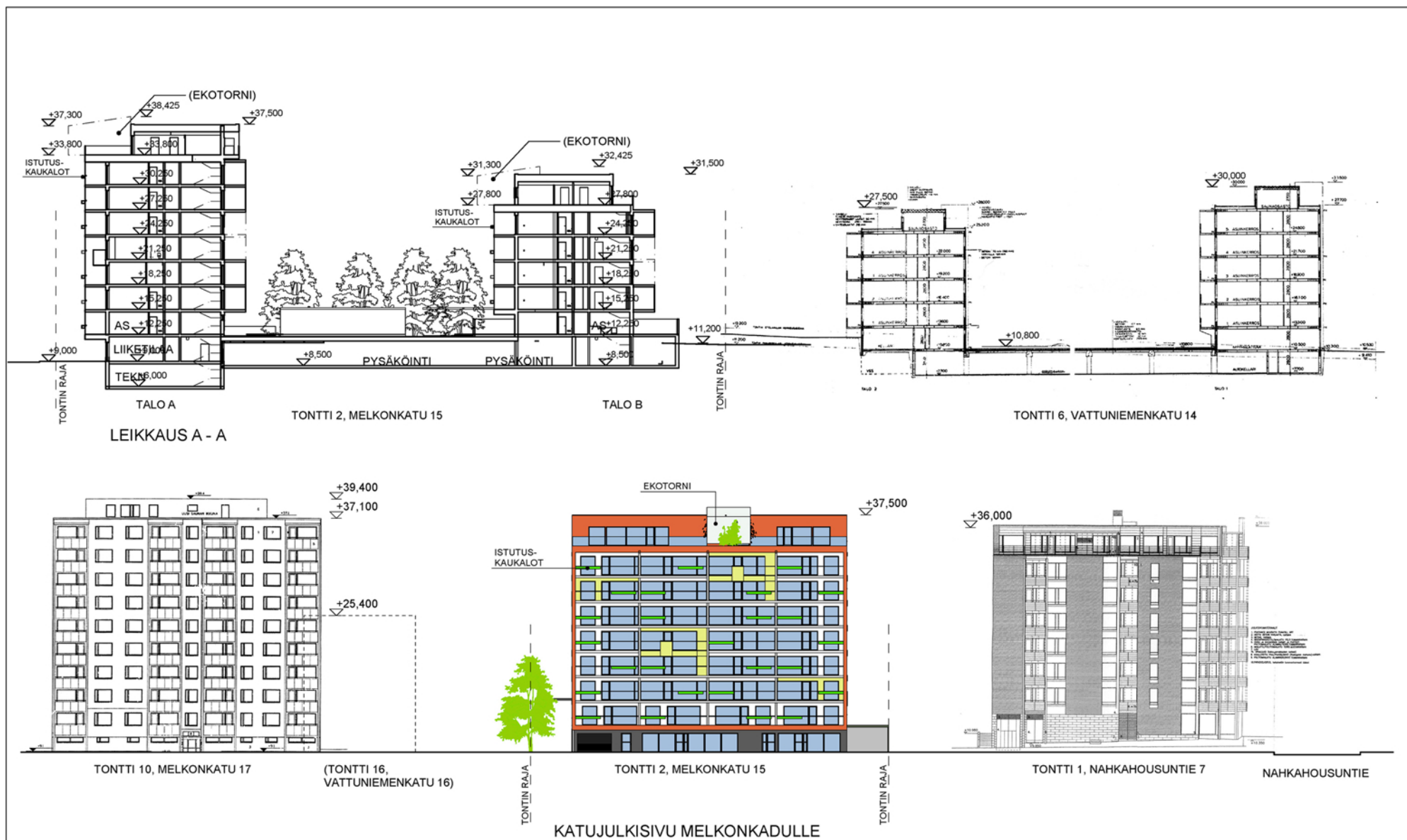
VSS-TILA 150 m² (VAATIMUS 140 m², 2% KERROSALASTA + LAITETILAT)

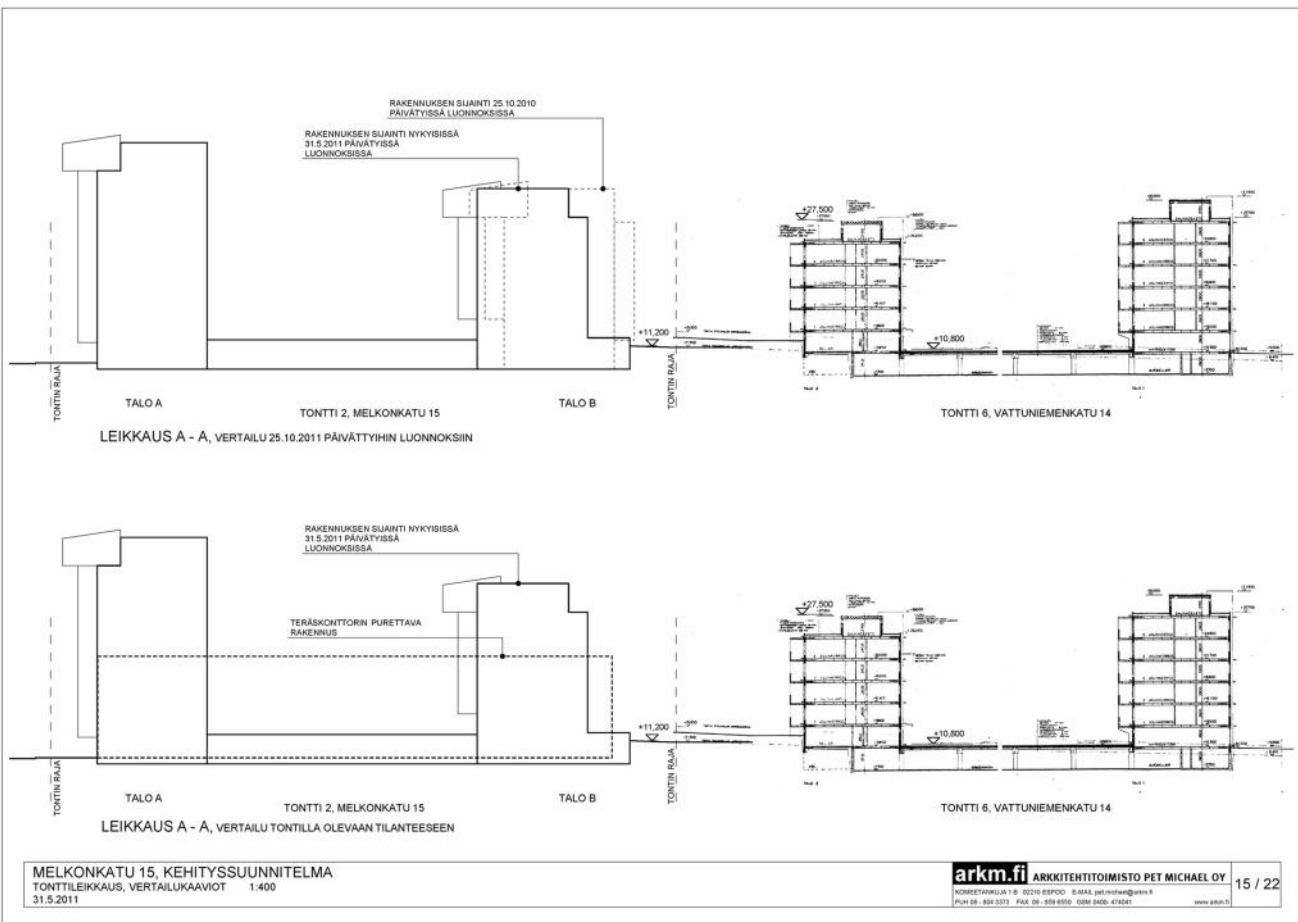


MELKONKATU 15, KEHITYSSUUNNITELMA
ASEMAPIIRROS 1:500
31.5.2011

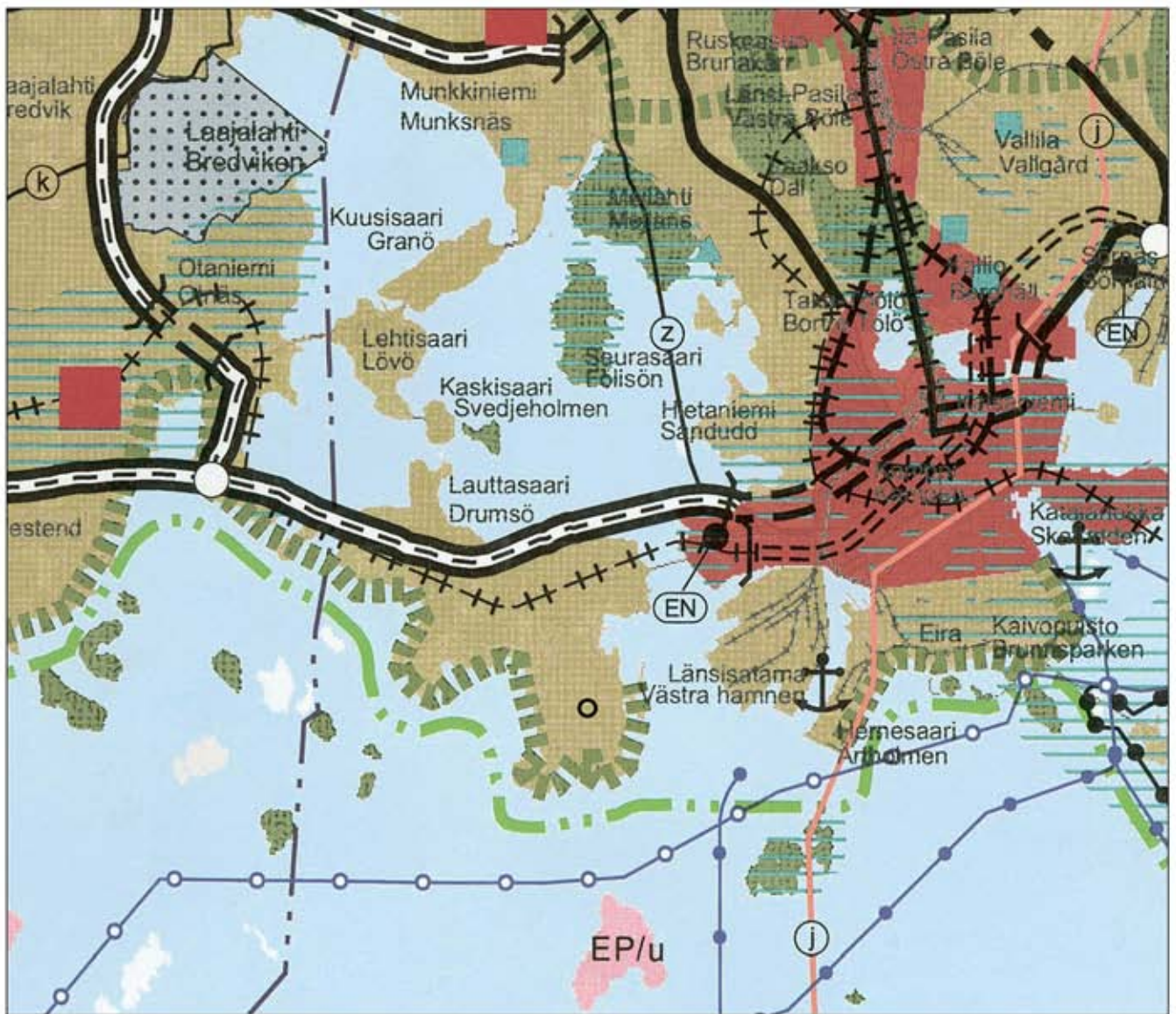
arkm.fi ARKKITEHTITOIMISTO PET MICHAEL OY
KOMEETANKKUA 1 B 0210 ESPOO E-MAIL pet.michael@arkm.fi
PUH (09) 804 3373 FAX (09) 855 6555 GSM 0400 474261 www.arkm.fi









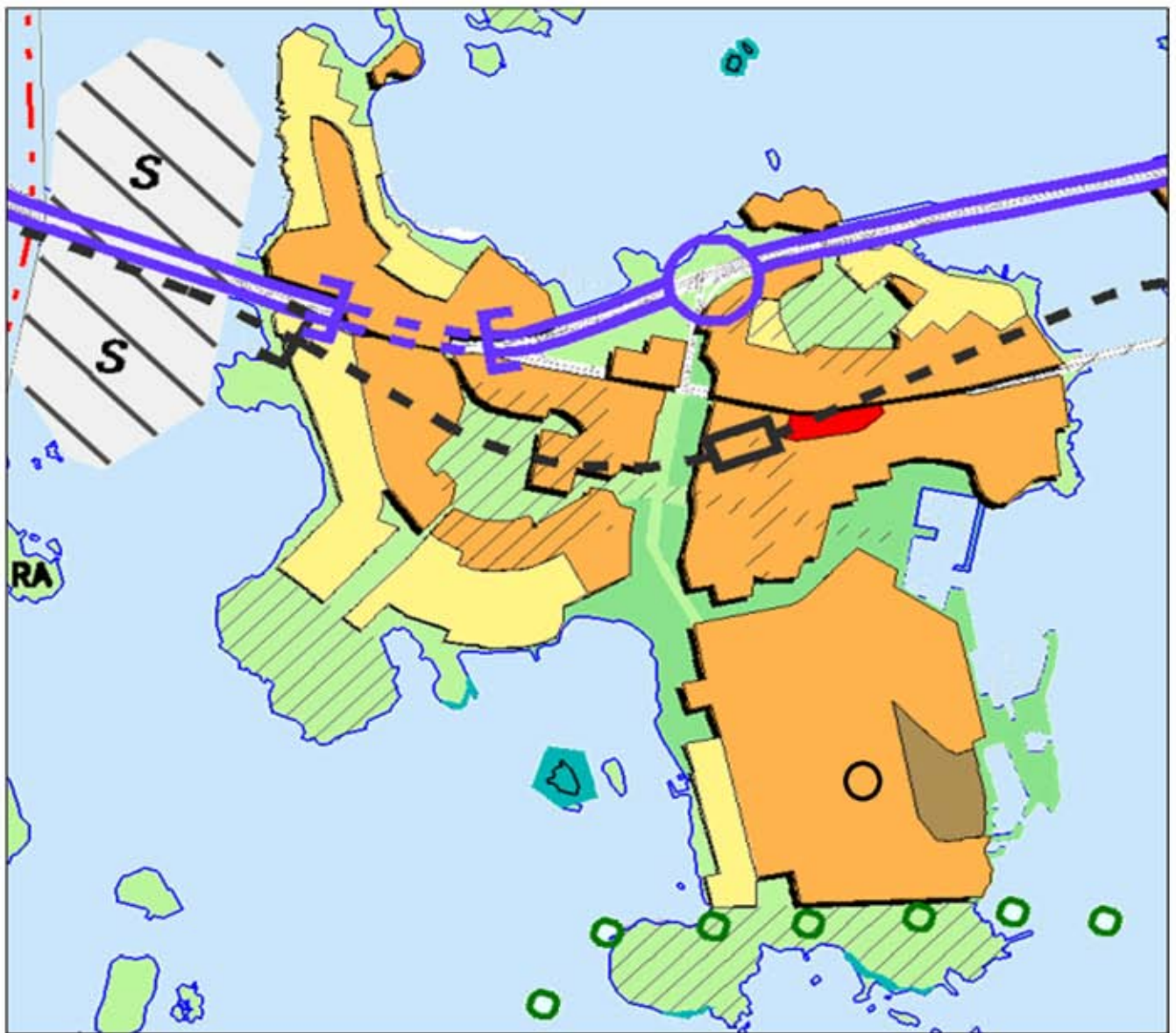


	Taajamatoimintojen alue		Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutus-toiminta		Päärata		Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde
	Keskustatoimintojen alue		Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue		Yhdysrata		Valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäännos
	Virkistysalue		Yhdyskuntateknisen huollon alue		Liikennetunneli		UNESCO:n maailmanperintökohde
	Viheryhteystarve		Satama		Laivaväylä		Pääkaupunkiseudun rannikko- ja saaristovyöhyke -rajaus
	Luonnonsuojelualue		Moottoriväylä		Veneväylä		Kunnan raja
	Puolustusvoimien alue		Valtatie / kantatie		400 kV voimalinja		
			Eritasoliittymä		Maakaasun runkoputki		
					Raakavesitunneli		
					Jätevesitunneli		
					Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue		

Ote maakuntakaavasta

○ 31.kaupunginosa, Lauttasaari
Kortteli 31134, tontti 2





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

MAANKÄYTTÖ



KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

Aluetta kehitetään hallinnon, kaupan ja julkisten palvelujen, asumi-
sen ja virkistys- ja ulkoilualueina, jotka ilmentävät kaupunkiraken-
netta. Alueelle saa rakentaa tarpeellisia yhdyskuntateknisen
huollon tiloja ja liikenteen käyttöön.



KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA

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



PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN

Aluetta kehitetään asumisen, virkistys- ja julkisten palvelujen
käyttöön sekä ympäristöä haittaavia aiheuttamattomaan toimilakäyttöön
alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen
käyttöön.



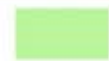
TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/TOIMISTO/SATAMA

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



KAUPUNKIPUISTO

Keskustan kulttuuripuistoa ja alueellisia kaupunkipuistoja kehitetään
monipuolisina toimintaa, kohtaamista, kulttuuri- ja luontoympäristöinä.
Alueelle saa rakentaa tarpeellisia yhdyskuntateknisen huollon tiloja ja
liikenneväyliä.



VIRKISTYSALUE

Maisema- ja luontoluontoa kehitetään koko kaupungin kannalta mer-
kittävänä virkistys- ja ulkoilualueina, jotka ilmentävät kaupunkiraken-
netta. Alueelle saa rakentaa tarpeellisia yhdyskuntateknisen
huollon tiloja ja liikenneväyliä.

Loma-asuminen



Helsinki-puistona kehitettävä alue



LUONNONSUOJELUALUE



KULTTUURIHISTORIALLISESTI, RAKENNUSTAITEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIIN KANNALTA MERKITTÄVÄ ALUE

Aluetta kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet
säilyvät.



VESIALUE

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

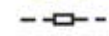


SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ RATKAISTAAN YLEISKAAVALLA TAI OSAYLEISKAAVALLA

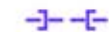
PÄÄLIIKENNEVERKKO



MOOTTORIKATU



METRO TAI RAUTATIE ASEMIINEEN



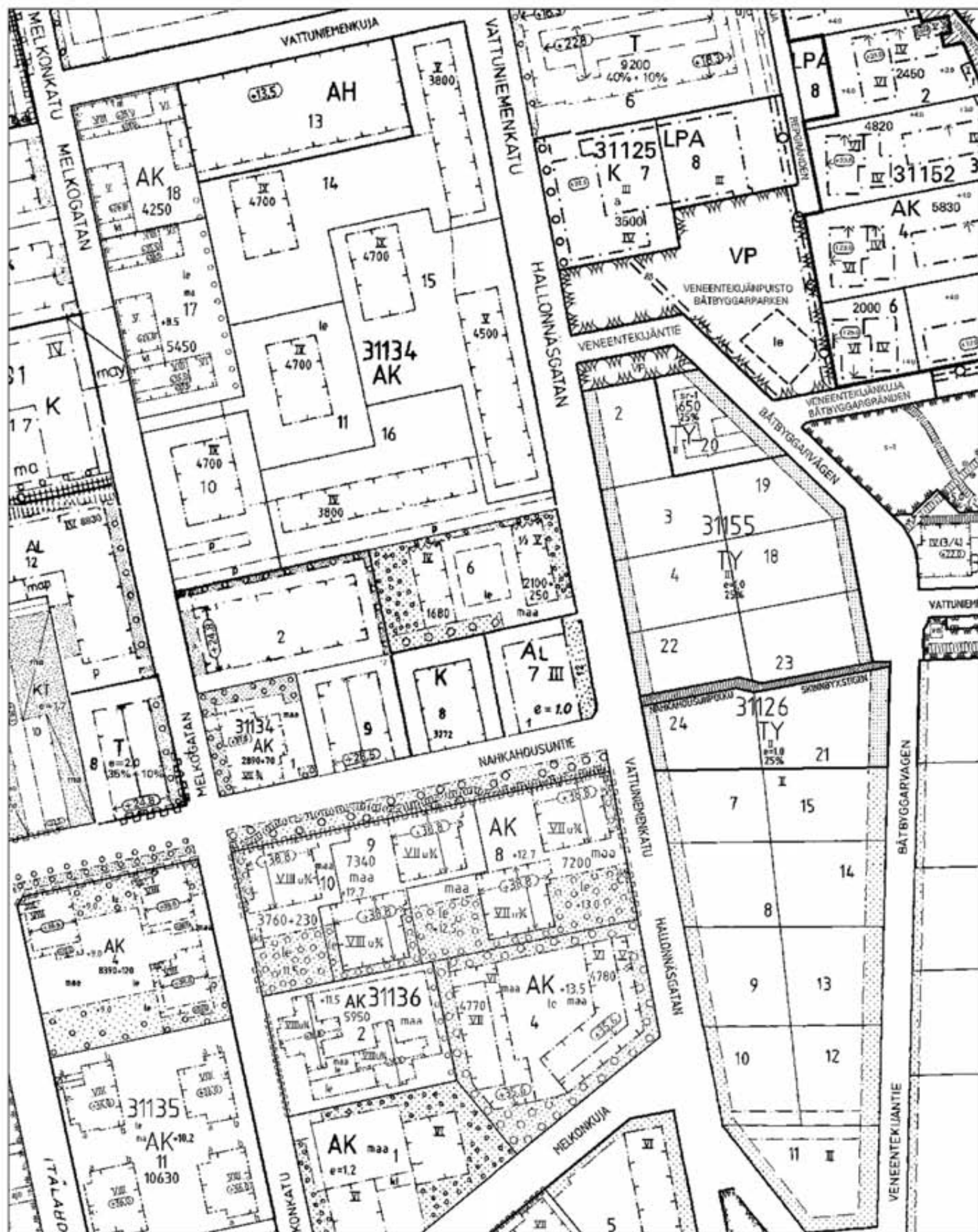
PÄÄLIIKENNEVERKON MAANALAINEN OSUUS

Ote yleiskaava 2002:sta



31. kaupunginosa, Lauttasaari
Kortteli 31134, tontti 2





Ote ajantasa-asetakaavasta

31. kaupunginosa, Lauttasaari
Kortteli 31134, tontti 2



12904

RMS INVEST OY

MELKONKATU 15

HELSINKI

Ympäristötekkinen perusselvitys

6.5.2010



Insinööritoimisto

POHJATEKNIikka OY

Nuijamiestentie 5 B, 00400 Helsinki,
Puh. (09) 477 7510, Fax (09) 4777 5111

Suunnittelu- ja konsulttitoimistojen liitto SKOL ry:n jäsen



SISÄLLYSLUETTELO

1 KOHDE.....	3
2 JOHDANTO.....	3
3 TUTKIMUSALUE.....	3
4 PILAANTUMISEN KANNALTA KRIITTISET TOIMINNAT.....	3
4.1 TÄMÄN HETKISEN TOIMINNAN AIHEUTTAMA PILAANTUMINEN.....	3
5 MAASTOTYÖT.....	3
6 LABORATORIOTYÖT.....	4
7 TUTKIMUSTULOKSET JA NIIDEN ARVIOINTI.....	4
7.1 MAAN PILAANTUNEISUUDEN ARVIOINNISSA KÄYTETTÄVÄT (VNÄ/1.6.2007) ARVOT.....	4
7.2 METALLIPITOISUDET.....	5
7.3 KOKONAISHILIVETYYPITOISUDET.....	5
7.4 SUUNNITELTU KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTTAMINEN.....	5
8 RISKINARVIOINTI JA TOIMENPIDE-EHDOTUS.....	5

Liitteet:

- Liite 1. Kenttätutkimustulokset (Pohjatekniikka Oy)
- Liite 2. Laboratorion tutkimusraportti (Novalab Oy)

Piirustukset:

- 12904.700 Tutkimuskartta
- St 1 Geotekniset piirustusmerkinnät



1 KOHDE

Kiinteistörekisteritunnus: Kortteli 31134 ja tontti 2

Osoite: Melkonkatu 15, 00210 Helsinki

2 JOHDANTO

Maaperän ympäristötekni- sen perusselvityksen tarkoituksena oli selvittää RMS Invest Oy:n toimeksiannosta riittävällä tarkkuudella potentiaalisten haitta-aineiden pitoisuus kriittisissä kohteissa ja maaperän laatu tai täyttöalueen rakenteellinen koostumus L1-suunnittelutasolla siten, että voidaan tehdä ratkaisuja kaavoituksen muutosprosessin mukaisesti.

3 TUTKIMUSALUE

Tutkimusalue sijaitsee Helsingin Lauttasaassa, korttelissa 31134 tontilla 2. Tutkimusalue rajoittuu Melkonkatuun sekä viereisiin tontteihin. Tontilla on toiminut Teräskonttori Oy:n teräsvarasto vuodesta 1964 lähtien. Kiinteistössä on ollut öljylämmitys ennen kaukolämpöön siirtymistä. Kiinteistön 10 m³ öljysäiliö on edelleen paikallaan.

Nyt tutkittu alue on asfaltoitu piha-alue, jonka maanpinta laskee lounaaseen. Alueen maaperä koostuu 1,0...2,0 metrin paksuisesta sorakerroksesta, jonka jälkeen alkaa tiivis moreenikerros.

Tutkimusalue ei sijaitse tärkeällä pohjavesialueella, lähin pohjavesialue Santahamina (0109103) sijaitsee alueesta n. 8 km itään.

4 PILAANTUMISEN KANNALTA KRIITTISET TOIMINNAT

4.1 Tämän hetkisen toiminnan aiheuttama pilaantuminen

Kiinteistöllä ei tällä hetkellä ole toimintaa, joka voisi aiheuttaa maaperän merkittävää pilaantumista.

5 MAASTOTYÖT

Tutkimusalueelta otettiin huhtikuussa 2010 maaperänäytteitä yhteensä 9 tutkimuspisteestä.

Ympäristönäytteitä otettiin monitoimiporakoneella 2,0...5,0 metrin syvyyteen maanpinnasta. Porakoneen näytteenottimena käytettiin sulkijalla varustettua moreeninäytteenotinta ja sen tyhjennyksessä paineilmaa. Tällä menetelmällä saatiin maaperästä jatkuva näytesarja. Näytteenottojen yhteydessä eriteltiin silmämääräisesti maaperätiedot.

Tutkimuspisteiden sijainnit kartoitettiin ja vaatiin N₄₃ järjestelmässä.



Maanäytteet otettiin monitoimikoneella kerroksittain metrin välein ja ne pakattiin kaasua läpäisemättömiin muovipusseihin.

Maaperänäytteitä otettiin 32 kappaletta ja näytteenottopisteet on esitetty tutkimuskartassa 12904.700.

6 LABORATORIOTYÖT

Röntgenfluoresenssianalysaattorilla määritettiin metallipitoisuuksia 32 maanäytteistä bulk- menetelmällä, jonka tarkoituksena oli luokitella pilaantuneet maat lähinnä As-, Ni-, Pb- ja Zn-pitoisuuksien mukaan.

Muovipussissa oleva, mahdollisimman homogeeninen, maanäyte asetettiin analysaattorin säteilylähteen alle ja käynnistettiin mittaus vähintään 180 sekunnin ajaksi. Näyte mitattiin vähintään 3 kertaa eri kohdista näytepussia, mikä lisää tulosten luotettavuutta ja edustavuutta.

Kahdestakymmenestä maanäytteestä analysoitiin Petro FLAG- testausmenetelmällä kokonaishiilivetyjen (TPH) pitoisuus.

Ensimmäisessä vaiheessa erotetaan hiilivedyt näytteen maalajeista ja toisessa vaiheessa uutetaan suodatetaan pois kaikki suspentoitunut aines. Viimeisenä vaiheena lisätään kehiteliuos, johon uute reagoi ja pitoisuus voidaan lukea analysaattorilla.

Kaikki kenttämääritykset tehtiin Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy:n laboratoriossa Helsingissä. Aistinvaraisten ja kenttämittausten perusteella valittiin 9 maanäytettä, jotka lähetettiin analysoitaviksi Novalab Oy:n laboratorioon.

Laboratoriossa analysoitiin 4 näytteestä alkuaineet ja 6 näytteestä analysoitiin hiilivedyt C₅-C₄₀ tutkimusraportissa esitetyillä analyysimenetelmillä.

7 TUTKIMUSTULOKSET JA NIIDEN ARVIOINTI

Maaperän ja täyttöjen laatutiedot sekä kenttätutkimusten tulokset ovat liitteessä 1. Laboratorion tutkimusraportti on liitteessä 2.

7.1 Maan pilaantuneisuuden arvioinnissa käytettävät (VnA/1.6.2007) arvot

Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava, jos yhden tai useamman haitallisen aineen pitoisuus ylittää kynnysarvon.

Maaperää pidetään yleensä pilaantuneena alueella⁽¹⁾, jota käytetään teollisuus-, varasto- tai liikennealueena tai muuna vastaavana alueena, jos yhden tai useamman aineen pitoisuus ylittää ylempään ohjearvon.

Muulla kuin kohdassa⁽¹⁾ tarkoitettulla alueella maaperää pidetään pilaantuneena, jos yhden tai useamman aineen pitoisuus ylittää alemman ohjearvon.



7.2 Metallipitoisuudet

Tutkimuspiste 5 näytteen (1,0-2,0m) arseenipitoisuus (As; 5,4 mg/kg) sekä näytteen (2,0-3,0m) arseeni- (As; 18 mg/kg) ja lyijypitoisuus (Pb; 150 mg/kg) ylittivät VnA/1.6.2007 säädetyt kynnysarvotasot.

Muiden analysoitujen maanäytteiden metallipitoisuudet eivät ylittäneet VnA/1.6.2007 säädettyjä kynnysarvoja minkään analysoidun alkuaineen osalta.

7.3 Kokonaishiilivetyypitoisuudet

Analysoitujen maanäytteiden kokonaishiilivetyjen pitoisuudet eivät ylittäneet miltään osin tutkittujen haitta-aineiden osalta ko. yhdisteelle säädettyä alemmaa ohjearvotasoa.

7.4 Suunniteltu käyttötarkoituksen muuttaminen

Riskiarvioinnin tarve perustuu Valtioneuvoston asetuksessa 214/2007 annettuihin määräyksiin. Voimassa olevan lainsäädännön mukaan alueella esiintyy VnA/1.6.2007 asettamien kynnysarvojen ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia, joten riskinarviointi on suoritettava.

8 RISKINARVIOINTI JA TOIMENPIDE-EHDOTUS

Tehdyn tutkimuksen perusteella tutkimusalueella sijaitsee arseenilla sekä lyijyllä nuhraantuneita maa-aineksia. Tutkimuksissa todetut raskasmetallipitoisuudet johtuvat todennäköisesti tutkimuspisteen 5 kohdalla esiintyneistä rakennusjätteistä (puu).

Lyijy voi imeytyä elimistöön hengitysteitse ja nieltynä. Lyijy kertyy ihmiseen ravintoketjussa, erityisesti kasveihin ja nisäkkäisiin ja on erittäin myrkyllistä vesieliöille. Lyijyn on todettu olevan erityisen haitallista kehitysiässä oleville lapsille sekä sikiöille, mikä tulee ottaa huomioon arvioitaessa maaperässä olevan lyijyn mahdollisesti aiheuttamaa terveysriskiä.

Arseeni on haitallista terveydelle, se estää eliöiden soluhengityksen. Arseeni voi imeytyä elimistöön hengittämällä sen aerosoleja ja nieltynä. Arseeni ärsyttää silmiä, ihoa ja hengitysteitä. Aineelle altistumisesta voi seurata vaikutuksia ruoansulatuskanavassa, verenkiertoelimissä, keskushermostossa ja munuaisissa. Altistuminen suurille pitoisuuksille voi johtaa kuolemaan. Arseeni on ihmisessä syöpää aiheuttava. Arseeni saattaa myös vahingoittaa ihmisen lisääntymistä tai kehitystä. Arseeni on myrkyllistä vesieliölle.

Tutkimuksessa todetut raskasmetallipitoisuudet eivät aiheuta merkittävää tai välitöntä terveysriskiä ihmiselle tai ympäristölle. Raskasmetallit sitoutuvat hyvin maaperään, eivätkä näin leviä helposti ympäristöön tai kulkeudu maaperässä. Nuhraantuneet maa-ainekset sijaitsevat syvemmissä maakerroksissa, eikä suora kosketus niihin ole mahdollista. Tutkimusalue on asfaltoitu ja



alueen sadevedet on viemäroity, näin ollen haitta-aineet eivät pääse kulkeutumaan sadevesien mukana.

Mikäli kohteen purku- tai uudisrakentamisen edellyttämät maanrakennustyöt ulottuvat tässä selvityksessä todetulle nuhraantuneelle alueelle, tulee em. maa-aines toimittaa maankaatopaikalle, jolla on lupa vastaanottaa kyseisiä haitta-aineita sisältäviä maa-aineksia.

Ympäristönsuojelumääräyksissä veloitetaan kiinteistön omistajaa tai haltijaa huolehtimaan siitä, että kiinteistöllä sijaitseva maanalainen öljysäiliö täyttöputkineen poistetaan kiinteistöltä, kun sitä ei enää käytetä. Tässä yhteydessä saattaa maanalaisen polttoöljysäiliön alta löytyä mineraaliöljyllä pilaantunutta maa-ainesta.

Viimeistään rakennuksen purkutöiden yhteydessä tulee vanha öljysäiliö, sen putket sekä muut rakenteet poistaa ja toimittaa asianmukaiseen vastaanottopisteeseen. Lisäksi öljysäiliön pesusta saatu todistus tulee toimittaa säiliön mukana sen vastaanottajalle.

Ehdotamme, että säiliöiden poistotyöhön osallistuu ympäristönäytteenottoon perehtynyt henkilö, joka suorittaa lisänäytteenoton öljysäiliön alapuolisesta maaperästä.

Käyttöhistorian ja ympäristötutkimuksen aikana tehtyjen havaintojen perusteella muita haitta-ainemäärityksiä ei ollut tarpeellista toteuttaa.

Raportti suositellaan toimitettavaksi Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen tietoon.

Helsingissä 6.5.2010

INSINÖÖRITOIMISTO POHJATEKNIikka OY

Christer Sundman

Sami Säisänen

Työ 12904
RMS Invest Oy
Melkonkatu 15, Helsinki

ANALYYSITULOKSET

Aistinvaraiset havainnot:

0= ei hajua

1= lievä hajua

2= kohtalainen hajua

3= voimakas hajua



Tutkimusraportti N:o K 564/10/1-9

Maanäytteiden hallinta-aineselvitys 13.4.2010

Kenttä- ja laboratorio tutkimusten tulokset

		Metallit, XRF-kenttäanalyysi (laboratorioanalyysi)														Laboratorioanalyysi					Petro FLAG*	
		5	1	100	100	0.5	50	60	100	200	200	100	300	600	2000	1000	500	100	300	15	30	
		50	10	200	150	2	100	200	150	250	250	100	300	600	2000	1000	500	100	300	15	30	
		100	20	300	200	5	150	750	250	400	400	100	300	600	2000	1000	500	100	300	15	30	
Näytep.	Maanpinta	Syvyys	Maalaji	Haju	Muuta	As	Cd	Cr	Cu	Hg	Ni	Pb	V	Zn	TPH	C ₆ -C ₁₀	C ₁₀ -C ₂₁	C ₂₁ -C ₄₄	sum. C ₆ -C ₄₄	PAH	Kuiva-aine	
N _a	mp:sta					mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg	%	
1	7.5	0.0-0.2m	Bet		Lattia																	
		0.2-0.4m	Sr		Ei näytettä																	
		0.4-0.6m	Kivi																			
		0.6-1.8m	Mr	0		<5					<24	15		34	20							
2	7.5	1.8-2.6m	Mr	0	Kosteaa	<5					<21	14		26								
		0.0-0.2m	Bet		Lattia																	
		0.2-0.5m	Sr	0		<5					<25	24		44	118							
		0.5-1.5m	Mr	0	Kosteaa	<5					<22	16		23								
		1.5-2.5m	Mr	0		<5					<21	15		22								
3	7.5	0.0-0.2m	Bet		Lattia																	
		0.2-1.0m	Sr	0	Kiviä	<5					<26	25		60	136							
		1.0-2.0m	Mr	0		<5					<27	16		77								
4	7.5	0.0-0.2m	Bet		Lattia																	
		0.2-0.5m	Sr	0		<5					<21	21		21	10							
		0.5-1.5m	Mr	0		<5					<22	18		34								
		1.5-2.5m	Mr	0		<5					<22	15		36								
5	9.1	0.0-0.1m	Asf																			
		0.1-1.0m	Sr	0		<5					<28	20		61	291						96.5	
		1.0-2.0m	Hk-Sr	0		6					<24	21		41								
						5.4	<0.5	20	17	<0.5	7.5	3.6	17	36								
		2.0-3.0m	Sr	1	Puuta, kostea	38					<25	156		38	63						92.8	
						18	<0.5	27	28	<0.5	11	150	20	39							85.5	
		3.0-4.0m	Mr	0	Kosteaa	<5					<24	15		18								
						3.4	<0.5	17	17	<0.5	8.6	3.1	18	26							90.1	
6	9.2	0.0-1.0m	Sr	0		<5					<23	25		40	156							
		1.0-2.0m	Sr	0		<5					<23	19		28	21							
		2.0-3.0m	Sr	0		<5					<25	21		38	254						95.2	
		3.0-4.0m	Mr	0	Kosteaa	<5					<22	14		23	10						89.4	
		4.0-5.0m	Mr	0	Kosteaa	<5					<24	18		25								

ANALYYSITULOKSET

		Metallit, XRF-kenttäanalyysi (laboratorianalyysi)											Petro FLAG*		Laboratorianalyysi					
		5	1	100	100	0.5	50	60	100	200	300	300	100	300	600	300	15			
Kymysarvo		50	10	200	150	2	100	200	150	250	400									
Alumiini ohjearvo		100	20	300	200	5	180	750	250	400										
Ylempi ohjearvo		As	Cd	Cr	Cu	Hg	Ni	Pb	V	Zn	TPH	C ₆ -C ₁₈	C ₁₀ -C ₂₁	C ₂₁ -C ₃₀	sum. C ₆ -C ₃₀	PAH				
Näytteen Maanpinta		mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg				
N ₃	Syvyys	mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg				
7	9.2	0.0-1.0m	Sr	0							102									
		1.0-2.0m	Sr	0							76									
		2.0-3.0m	Sr	0							21									
		3.0-4.0m	Mr	0	Kosteus						13									
		4.0-5.0m	Mr	0	Kosteus															
8	9.2	0.0-1.0m	Sr	0							138					88.6				
		1.0-2.0m	Sr	0							32					92.0				
		2.0-3.0m	Mr	0							13									
		3.0-4.0m	Mr	0	Kosteus						10									
9	11.7	0.0-0.1m	Asf.																	
		0.1-1.0m	Sr	0							289									
		1.0-2.0m	Sr	0												94.8				
		2.0-3.0m	Mr	0							196									
		3.0-4.0m	Mr	0																

< pitoisuus alitti Innov-X-440 -sarjan analyysilaitteen määrittämisrajan

* vastekerroin=6



TUTKIMUSRAPORTTI N:o K 564/10/1-9

(1/2) K 564/10/1-9

Tilaaja Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy
Nuijamiestentie 5 b
00400 Helsinki

Tilaus Tilaus 15.4.2010 / Sami Säisänen, sami.saisanen@pohjatekniikka.fi

Tulopäivä 16.4.2010 **Analysoinnin aloituspäivä** 21.4.2010

Tehtävä Maanäytteen kuiva-aineen, As-, Cd-, Co-, Cr-, Cu-, Hg-, Ni-, Pb-, Sb-, V- ja Zn- sekä C5-C40-hiilivetytypitoisuuden analysointi.

Näytteet Yhdeksän maanäytettä, kohde: 12904, Melkonkatu 15, Hki

Analyyssimenetelmät

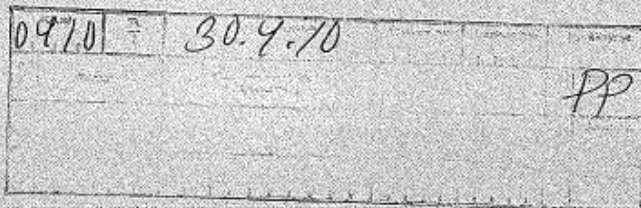
Maanäytteet sekoitettiin ja niiden kuiva-aine määritettiin 60 °C lämmössä. Näytteestä uutettiin hiilivedyt asetoni-heptaani-uutolla standardiehdotuksen (CEN / TC 292/WG 5N 148 E, Determination of hydrocarbon content in the range C₁₀-C₄₀ by gaschromatography) ohjeen mukaan. Öljyt ja rasvat erotettiin alumiinioksidikäsittelyllä ja öljyn määrä ja laatu analysoitiin kaasukromatografilla liekki-ionisaatiodetektorilla (menetelmä: Novalab 033*). Kevyet tisleet C₅-C₁₀ analysoitiin staattisella headspace-tekniikalla kaasukromatografimassaspektrometrillä (mukailtu menetelmä: ISO/TC 190/WG6 Soil Quality, Gas chromatographic determination of the content of volatile aromatic and halogenated hydrocarbons, Static headspace method (menetelmä: Novalab 049)). Metallit analysoitiin kuivatusta näytteestä kuningasvesiuuton (menetelmä: Novalab 019*) jälkeen plasmaemissio-spektrometrillä (menetelmä: Novalab 068*).

Tulokset Tulokset on ilmoitettu pitoisuuksina näytteiden kuiva-aineessa

Näyte	kuiva- aine %	As* mg/kg	Cd* mg/kg	Co* mg/kg	Cr* mg/kg	Cu* mg/kg	Hg* mg/kg	Ni* mg/kg	Pb* mg/kg	Sb* mg/kg	V* mg/kg	Zn* mg/kg
1/ 5, 0.1-1.0m	96.5											
2/ 5, 1.0-2.0m	92.8	5.4	< 0.5	3.0	20	17	< 0.5	7.5	3.6	0.64	17	36
3/ 5, 2.0-3.0m	85.5	18	< 0.5	4.1	27	28	< 0.5	11	150	0.86	20	39
4/ 5, 3.0-4.0m	90.1	3.4	< 0.5	3.2	17	17	< 0.5	8.6	3.1	< 0.5	18	26
5/ 6, 2.0-3.0m	95.2											
6/ 6, 3.0-4.0m	89.4											
7/ 8, 0.0-1.0m	88.6											
8/ 8, 1.0-2.0m	92.0											
9/ 9, 0.1-1.0m	94.8	2.8	< 0.5	3.3	30	16	< 0.5	8.8	11	0.81	19	58

Metallianalyyssien mittausepävarmuus:

As, Ba, Co, Cr, Ni, Pb ja V: $\leq 5 \text{ mg/kg} \pm 50 \%$ ja $> 5 \text{ mg/kg} \pm 30 \%$, Cd ja Hg: $\leq 5 \text{ mg/kg} \pm 20 \%$ ja $> 5 \text{ mg/kg} \pm 10 \%$, Cu ja Zn: $5 - 50 \text{ mg/kg} \pm 30 \%$ ja $> 50 \text{ mg/kg} \pm 10 \%$, Sb: $\leq 5 \text{ mg/kg} \pm 100 \%$ ja $> 5 \text{ mg/kg} \pm 50 \%$





NOVALAB OY

(2/2) K 564/10/1-9

Näyte	C5-C10 mg/kg	>C10-C21* mg/kg	>C21-C40* mg/kg	Summa mg/kg
1/ 5, 0.1-1.0m	< 30	< 50	< 50	< 50
5/ 6, 2.0-3.0m	< 30	< 50	50	50
6/ 6, 3.0-4.0m	< 30	< 50	< 50	< 50
7/ 8, 0.0-1.0m	< 30	< 50	< 50	< 50
8/ 8, 1.0-2.0m	< 30	< 50	< 50	< 50
9/ 9, 0.1-1.0m	< 30	< 50	< 50	< 50

Hiilivetytulosten mittausepävarmuus: 30- 100 mg/kg $\pm$ 50 %, 101-500 mg/kg $\pm$ 30 %, 501-1000 mg/kg $\pm$ 20 % ja yli 1000 mg/kg $\pm$ 10 %.

*akkreditoitu menetelmä.

Tämä tutkimusraportti korvaa 26.4.2010 päivätyn raportin K 564/10/1-9.

Karkkila 29.4.2010

Novalab Oy

Jarkko Kupari
kemisti



Tulokset pätevät vain testatuille näytteille. Raportin osittainen kopiointi on kielletty ilman laboratorion lupaa

Toimisto ja laboratorio
Lepolantie 9
FI-03600 Karkkila
Finland

☎ (09) 2252 860
fax (09) 2252 8660
www.novalab.fi

Pankki
Länsi-Uudenmaan Op
Karkkila
529728-2716

Y-tunnus 0733227-8
Kotipaikka Karkkila
Alv.rek.



Insinööritoimisto
POHJATEKNIikka OY

Työ

RMS INVEST OY
MELKONKATU 15, HELSINKI

N:o

—

Pvm.

13.4.2010

Piir. N:o

12904.700

Suunn.

SSä

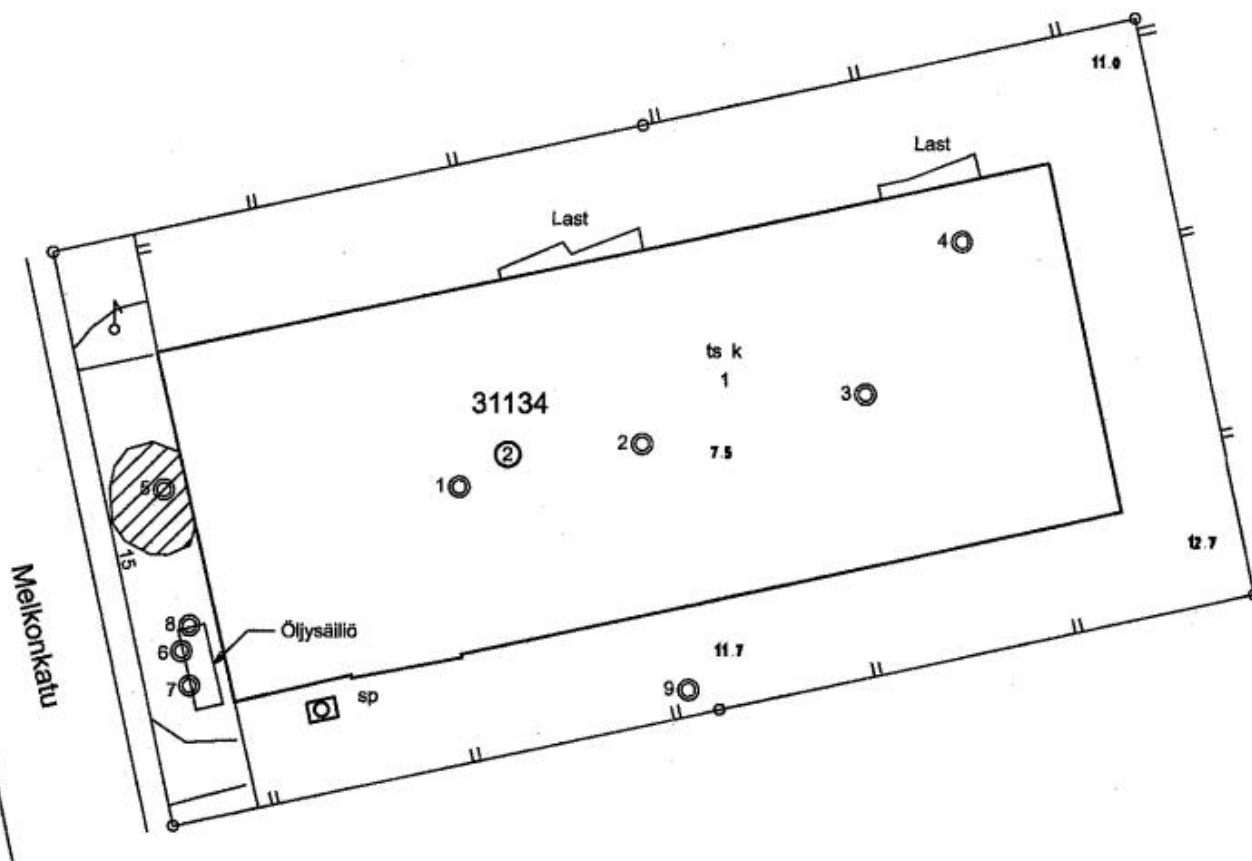
Tark.

S.

1: 500



= Arseenilla ja lyijyllä nuhraantunut alue

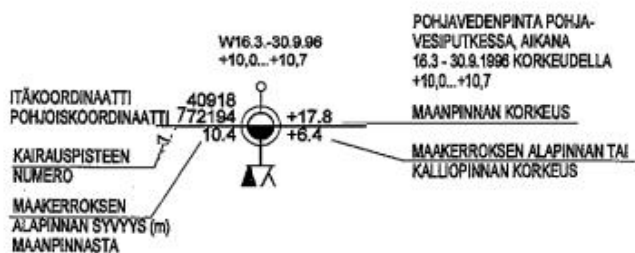


KAIRAUKSET

- TÄRYKAIRAUUS
PISTO- TAI LYÖNTIKAIRAUUS
PORAKONEKAIRAUUS TANGOILLA
- PAINKKAIRAUUS
- HEIJARIKAIRAUUS
- PURISTINKAIRAUUS
- PURISTINHEIJARIKAIRAUUS
- SILPIKAIRAUUS
- PUTKIKAIRAUUS
- KALLIONÄYTEKAIRAUUS
- kaltevuus vaakatasosta
- reän suunta (= nuolen suunta)
- reän pituus vaakatasoon projisoituna
(= nuolen pituus)

Merkkien koko voidaan valita kartan mitta-
kaavan mukaan. Suositellut koot ovat:
1:100 - 1:400 1:500 - 1:5000 1:4000 - 1:10000
4 mm 3 mm 2 mm

KOORDINAATTI- JA KORKEUSTASOTIEDOT



NÄYTTEENOTTO



KAIRAUKSEN PÄÄTTYMINEN

- KAIRAUS LOPETETTU MÄÄRÄSYVYYTEEN
- KAIRAUS PÄÄTTYNYT TIIVISEEN
MAAKERROKSEEN
- KAIRAUS PÄÄTTYNYT KIVEEN TAI
LOHKAREESEEN
- KAIRAUS PÄÄTTYNYT KIVEEN, LOHKAREESEEN
TAI KALLIOON
- KAIRAUS PÄÄTTYNYT KALLIOON
VARMISTETTU KALLJOKAIRAUKSELLE
- KAIRAUS PÄÄTTYNYT KALLIOON
VARMISTETTU KOEJUOPASTA

MUUT TUTKIMUKSET

- KOEJUOPPA
- GEOTEKNISET ERIKOISTUTKIMUKSET, ESIM.
KOEJUORMITUS, PAINUMAMITTAUS,
SIIRTÄMÄMITTAUS, RADONTUTKIMUS JNE.
- POHJAVEDENPINNAN HAVAINTOPUTKI
- POHJAVEDENPINNAN HAVAINTOPUTKI
PYSYVÄÄ TARKKAILUA VARTEN
- ORSIVEDENPINNAN HAVAINTOPUTKI
- HUOKOSVEDENPAINEN MITTAUS

POHJATUTKIMUSMERKINNÄT KARTOILLA



Insinööritoimisto
POHJATEKNIikka OY

St 1